

A yellow graphic shaped like a house with a pointed top, containing the text 'Huis & Erf' in blue.

Huis & Erf



# Jaarverslag 2017

Hart voor goed wonen

# Jaarverslag 2017

---

21-6-2018



PricewaterhouseCoopers  
Accountants N.V.  
Uitsluitend voor  
identificatiedoeleinden

## Inhoud

1.	Bestuursverslag .....	7
1.1.	Voorwoord .....	7
1.2	Organisatie .....	9
	Missie.....	9
	Visie .....	9
	Kernwaarden .....	9
1.2.	Het jaar 2017 in vogelvlucht.....	10
1.2.1.	Maatschappelijke waarde .....	10
1.2.2.	Vastgoedwaarde.....	10
1.2.3.	Vermogenswaarde .....	11
1.2.4.	Organisatiewaarde .....	12
1.2.5.	Visitatie.....	14
1.3.	Vooruitblik 2018 .....	14
1.3.1.	Woonmeij .....	14
1.3.2.	Vernieuwing van digitale dienstverlening .....	14
1.3.3.	Ondernemingsplan .....	15
2.	Volkshuisvestingsverslag .....	15
2.1	Maatschappelijke waarde .....	15
2.1.1.	Beschikbaarheid .....	15
2.1.2.	Betaalbaarheid .....	17
2.1.3.	Betaalbaarheid .....	18
2.1.4.	Verhuringen naar huurprijscategorie en huishoudsamenstelling.....	19
2.1.5.	Kwaliteit en leefbaarheid .....	19
2.1.6.	Samenwerking met maatschappelijke stakeholders.....	23
2.2.	Vastgoedwaarde.....	24
2.2.1.	Direct rendement .....	24
2.2.2.	Investeringen .....	27
2.3.	Organisatie waarde .....	30
2.3.1.	De Vereniging .....	30
2.3.2.	De werkorganisatie.....	30
2.3.3.	Kwaliteit dienstverlening en bedrijfsvoering.....	34
2.3.4.	Intern risico beheersings- en controle systemen .....	35
2.3.5.	Informatisering en Automatisering .....	40
2.4.	Vermogenswaarde .....	41

2.4.1.	Continuïteit naar de toekomst als fusieorganisatie .....	41
2.4.2.	Solvabiliteit-Liquiditeitsratio's-Dekkingsratio's.....	41
2.4.3.	Financiële risico's.....	43
2.4.4.	Toezichthouders en financiers .....	43
2.4.5.	Treasury.....	44
2.4.6.	Netto bedrijfslasten.....	45
2.4.7.	Splitsing van activiteiten naar DAEB en niet-DAEB .....	45
3.	Governance-verslag.....	47
3.1.	Bericht van de voorzitter van de Raad van Toezicht .....	47
3.1.1.	Fusie.....	47
3.1.2.	Bestuurlijke wisseling .....	47
3.2.	Toezicht in 2017 .....	47
3.2.1.	Verslag toezichtstaken Raad van Toezicht .....	47
3.2.2.	Vergadering Raad van Toezicht .....	48
3.2.3.	Vergaderingen commissies.....	49
3.2.4.	Algemene leden vergadering .....	49
3.3.	Interne organisatie bestuurlijk.....	50
3.3.1.	Samenstelling bestuur .....	50
3.3.2.	Nevenactiviteiten bestuur.....	50
3.3.3.	Tegenstrijdige belangen bestuur.....	50
3.3.4.	Permanente educatie bestuur.....	50
3.3.5.	Bezoldiging bestuur .....	50
3.4.	Interne organisatie van het toezicht .....	51
3.4.1.	Samenstelling Raad van Toezicht .....	51
3.4.2.	Rooster van aftreden Raad van Toezicht .....	51
3.4.3.	Bezoldiging leden van de Raad van Toezicht.....	52
3.5.	Kwaliteitsborging intern toezicht .....	52
3.5.1.	Tegenstrijdige belangen .....	52
3.5.2.	Onafhankelijkheid en nevenactiviteiten .....	52
3.5.3.	Permanente educatie Raad van Toezicht.....	53
3.5.4.	Evaluatie .....	53
3.5.5.	Informatie inwinnen extern, intern en in overleg met belanghouders .....	53
3.5.6.	Naleving corporate governance principes.....	53
3.5.7.	Verklaring .....	54
4.	Jaarrekening .....	55

4.1.	Balans .....	55
4.2.	Winst- en verliesrekening (functioneel) .....	57
4.3.	Kasstroomoverzicht .....	58
4.4.	Algemene toelichting .....	59
4.4.1.	Algemeen .....	59
4.4.2.	Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister .....	59
4.4.3.	Schattingswijzigingen .....	59
4.4.4.	Presentatiewijzigingen .....	59
4.4.5.	Schattingen .....	59
4.5.	Grondslag voor waardering van activa en passiva .....	59
4.5.1.	Regelgeving .....	59
4.5.2.	Vergelijking met voorgaand jaar .....	60
4.5.3.	Verwerking verplichtingen .....	60
4.5.4.	Materiële Vaste Activa .....	60
4.5.5.	Vastgoedbeleggingen .....	60
4.5.6.	Financiële vaste activa .....	69
4.5.7.	Vorraden .....	69
4.5.8.	Vorderingen .....	69
4.5.9.	Liquide middelen .....	69
4.5.10.	Vermogen .....	69
4.5.11.	Herwaarderingsreserve .....	70
4.5.12.	Voorzieningen .....	70
4.5.13.	Langlopende schulden .....	71
4.5.14.	Kortlopende schulden .....	71
4.6.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat .....	71
4.6.1.	Algemeen .....	71
4.6.2.	Bedrijfsopbrengsten .....	72
4.6.3.	Bedrijfslasten .....	73
4.6.4.	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille .....	74
4.6.5.	Belastingen .....	74
4.7.	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht .....	75
4.8.	Toelichting op de balans .....	76
4.8.1.	Materiële vaste activa .....	76
4.8.2.	Vastgoedbeleggingen .....	77
4.8.3.	Financiële vaste activa .....	79

4.8.4.	Vorraden.....	79
4.8.5.	Vorderingen.....	79
4.8.6.	Liquide middelen .....	80
4.8.7.	Vermogen .....	80
4.8.8.	Voorzienen.....	81
4.8.9.	Langlopende schulden.....	82
4.8.10.	Kortlopende schulden .....	82
4.8.11.	Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en risico's .....	83
4.8.12.	Verbonden partijen .....	84
4.9.	Toelichting op de winst- en verliesrekening (functioneel).....	85
4.9.2.	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille.....	85
4.9.3.	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.....	86
4.9.4.	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille .....	87
4.9.5.	Netto resultaat overige activiteiten .....	87
4.9.6.	Leefbaarheid.....	88
4.9.7.	Saldo financiële baten en lasten .....	88
4.9.8.	Belastingen .....	89
4.9.9.	Resultaat deelnemingen.....	89
4.9.10.	Afschrijvingen materiele vaste activa.....	89
4.9.11.	Lonen en salarissen .....	90
4.9.12.	Accountantshonoraria en fiscale advisering .....	90
4.9.13.	WNT-verantwoording 2017 .....	90
4.10.	Ondertekening van de jaarrekening.....	93
4.11.	Bestemming van het resultaat .....	94
4.12.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....	94
5.	Overige gegevens .....	95
5.1.	Segmentatie balanspresentatie DAEB en niet-DAEB .....	95
6.	Controle verklaring onafhankelijke accountant.....	98

## 1. Bestuursverslag

### 1.1. Voorwoord

Het is een bijzonder moment om na afronding van het jubileumjaar van de vereniging, dat tevens het laatste jaar als Huis & Erf was, het voorwoord te schrijven voor dit laatste jaarverslag van Huis & Erf. 2017 heeft ontegenzeggelijk in het teken gestaan van twee bijzondere of eigenlijk wel unieke momenten. Het 100 jarige jubileum van Huis & Erf in november en het fusiebesluit om per 2018 verder te gaan als Woonmeij in december. 100 Jaar als afsluiting van een mooi boek en een nieuwe gefuseerde vereniging met een frisse nieuwe start. Allereerst dank voor alle medewerkers en direct betrokkenen die hier in 2017 veel tijd en energie in hebben gestoken!

Ondanks deze bijzondere mijlpalen is 2017 ook een normaal jaar geweest, waarin we ons als corporatie hebben ingezet voor de klant en waarin we de reorganisatie van 2016 achter ons hebben gelaten, maar wel als solide basis hebben voortgezet in het werk. Er is met positieve energie veel werk verzet in dit jaar.

Allereerst hebben we onze dienstverlening op peil gehouden. Huis & Erf scoort boven de normen van het KWH-label voor dienstverlening, wat we intern ervaren als een beloning voor de waardering van onze klantgerichtheid. Ook zijn er in 2017 weer meer betaalbare woningen beschikbaar gekomen. Er zijn vanuit nieuwbouw 42 woningen opgeleverd, maar ook de mutatiegraad is gestegen. Deze hogere mutatiegraad betekent dat er meer woningen beschikbaar kwamen door verhuizingen. Iets wat we middels pilots op doorstroming ook proberen te bevorderen. Ook de betaalbaarheid voor de huurder hebben we in het oog gehouden met een beperkte huurverhoging van 0,3%.

In 2017 zien we de huurachterstanden net als in 2016 substantieel afnemen. Dit komt voort uit een strakke duidelijke incassoprocedure in combinatie met op het juiste moment de aandacht voor betalingsproblematiek die individuele aandacht of maatwerk behoeft. Maatwerk wat voor ons onder de noemer leefbaarheid valt.

Met de collega corporaties, gemeenten en huurderbelangenorganisatie is het komen tot prestatieafspraken wederom een stap verder gekomen in het proces van gezamenlijkheid met een gelijkkluidend doel. Vanuit de Veegwet Wonen is sinds juli 2015 een nieuwe adviesrecht bij de algemene ledenvergadering van kracht. In samenspraak met de leden is hier in december voor het eerst uitvoering aan gegeven.

In 2017 is ook vernieuwd in de vorm van intensievere ketensamenwerking met vaste onderhoudspartners. Hierbij is gebouwd aan een kwalitatieve samenwerking, gericht op gelijke doelen, duurzame samenwerking en vertrouwen. Tevens is bij onderhoud en mutatie opnieuw ingezet op het optimaliseren van de isolerende schil van woningen en zijn ruim 1.000 zonnepanelen aangebracht op woningen en wooncomplexen.

Net als in 2016 is ook in 2017 een flinke daling van de bedrijfslasten gerealiseerd. Een doelstelling die al enkele jaren geldt. Dit terwijl ook extra kosten gemaakt zijn ten behoeve van de fusievoorbereiding en extra inzet is gepleegd om eind 2017 over te gaan naar een nieuw integraal automatiserings-systeem.



Naast al deze bijzondere en reguliere zaken is in 2017 ook de vierjaarlijkse maatschappelijke visitatie uitgevoerd door Ecorys. Dit met goede scores, maar ook nuttige aanbevelingen in het visitatierapport.

Dit alles overziend was 2017 een boordevol jaar voor Huis & Erf. Petje af voor onze medewerkers. Een mooi jaar om het Huis & Erf boek af te sluiten en met frisse moed en gezonde energie het Woonmeij boek te openen.

Mark Wonders  
directeur-bestuurder

Leo Overmars  
directeur-bestuurder

## 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.

### 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”.

### Visie

#### *Hart voor de woning*

Wij hebben voldoende goede en betaalbare woningen voor de mensen die op ons aangewezen zijn. We zorgen ervoor dat er voldoende woningen beschikbaar zijn voor woningzoekenden en dat de kwaliteit van de woningen op orde is. Ook treffen we energiebesparende maatregelen. 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 huurders en woningzoekenden. Dat doen we binnen onze organisatie-mogelijkheden. We luisteren goed naar onze klanten en stimuleren ontmoeting, samenwerking en participatie. 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 voor onze huurders en woningzoekenden. We werken samen met lokale overheden, de huurdersorganisatie en andere maatschappelijke partners. 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. Deze deelvisie is vertaald in de volgende organisatiedoelen: *kwaliteit en professionele randvoorwaarden*.

#### *Hart voor onze bedrijfsvoering*

Wij hebben onze organisatie efficiënt ingericht. Het werk wordt uitgevoerd door professionele medewerkers die het werkterrein 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*.

### 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. Wij communiceren open en transparant over onze ambitie en doelen. We zijn ook trots op onze bijdrage aan de lokale 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.

## 1.2. Het jaar 2017 in vogelvlucht

### 1.2.1. Maatschappelijke waarde

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 2017 onder druk, mede door de huisvesting van een groter aantal statushouders in 2017. 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 bouw van extra woningen.

Vanaf 2016 biedt Huis & Erf een groot deel van haar woningen aan onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Daarmee zijn de woningen beschikbaar en betaalbaar voor huishoudens met de laagste inkomens. In 2017 is 80% van de vrijkomende woningen 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, om naar gemiddeld label B te komen. Bovendien heeft Huis & Erf zich ingezet op het gebied van sociale problematiek en bewonersparticipatie.

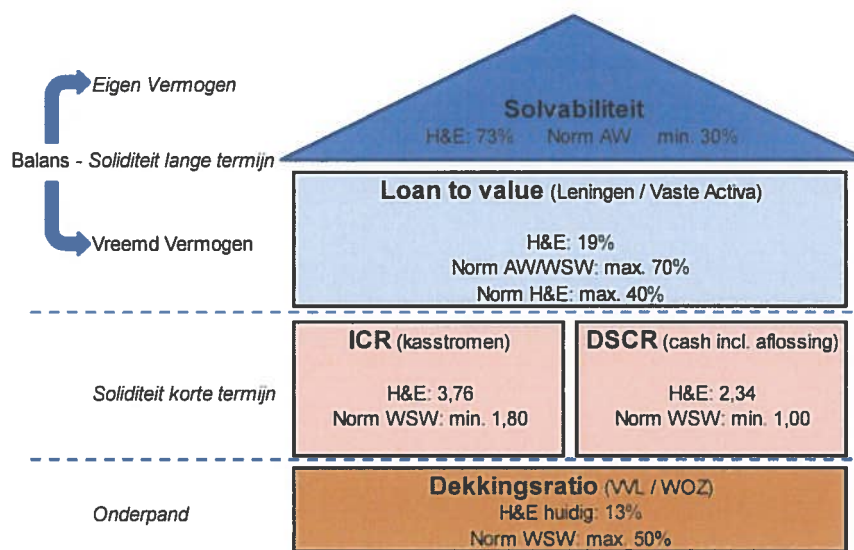
### 1.2.2. Vastgoedwaarde

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 haar kerngebied, Schijndel en Sint-Michielsgestel is een uitbreiding van de voorraad nodig om te voorzien in de toekomstige vraag naar sociale huurwoningen. In 2017 heeft Huis & Erf 42 woningen opgeleverd in Schijndel. Ook zijn gesprekken met de gemeenten Meierijstad en Sint-Michielsgestel geweest over locaties om de voorraad uit te breiden, wat naar verwachting in 2018 ook tot concrete projecten kan leiden. Daarnaast heeft Huis & Erf ook in 2017 onderhoud en verbeteringen aan haar woningbezit uitgevoerd om de kwaliteit te waarborgen.

### 1.2.3. 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. Eind 2017 is dit reglement inclusief goedkeuring van de Autoriteit Wonen aangepast op de Veegwet bij de Woningwet. 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 bovengrenzen. 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 toezichhouders AW/ILT en het WSW. In onderstaand huis worden deze ratio's ultimo 2017 gepresenteerd.



### De waardering op marktwaarde in verhuurde staat

Vanaf 2016 is het conform de voorschriften vanuit de Woningwet verplicht om het vastgoed te waarderen tegen marktwaarde in verhuurde staat. Huis & Erf past de waardering toe op basis van het handboek dat is voorgeschreven door het ministerie. De marktwaarde maakt dat de waarde van het vastgoed eind 2016 muteert van € 365 miljoen naar een marktwaarde van € 389 miljoen eind 2017. Deze stijging van € 24 miljoen is hoofdzakelijk op te splitsen in de toevoeging van nieuw vastgoed (investeringen) ter waarde van € 6,7 miljoen en de algemene waardeontwikkeling.

Datum	Waarde tegen bedrijfswaarde vastgoed in exploitatie		Marktwaarde in verhuurde staat vastgoed in exploitatie		Marktwaarde in verhuurde staat (DAEB-bezit)	Marktwaarde in verhuurde staat met volkshuisvestelijke bestemming (DAEB-bezit)	Eigen vermogen
	Totaal	Eenheid	Totaal	Eenheid			
31-12-2015	€ 181.814.000	€ 48.163	€ 340.162.000	€ 90.109			€ 270.491.610
31-12-2016	€ 182.792.000	€ 48.309	€ 365.542.000	€ 96.832			€ 296.755.239
31-12-2017	€ 207.920.595	€ 54.259	€ 389.095.681	€ 101.539	€ 373.278.393	€ 234.496.654	€ 316.981.103

De realiseerbaarheid van deze marktwaarde is zeer beperkt. Dit is het geval doordat Huis & Erf haar woningvoorraad met DAEB-bestemming niet optimaal financieel uitpand, maar de woningen beleidsmatig beschikbaar en betaalbaar houdt voor de doelgroep, wordt

€ 139.000.000 bestempeld als maatschappelijk ingezet vermogen (marktwaarde Daeb bezit -/- marktwaarde Daeb bezit met volkshuisvestelijke bestemming).

Beleidsmatig zette Huis & Erf per eind 2017 hiermee het vermogen voor een flink deel in ten behoeve van het beschikbaar en betaalbaar houden van de woningvoorraad. Immers de woningen worden in bezit gehouden en niet verkocht tegen de waarde die ze potentieel kunnen opbrengen en de huren worden op een betaalbaar niveau gehouden. 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 van de woningen, voor de mensen die hierin niet zelf kunnen voorzien.

De bedrijfswaarde daarentegen is de waarde van het vastgoed gebaseerd op de inkomsten en uitgaven, welke worden verwacht tot aan de meest reële levensduur, waarbij rekening wordt gehouden met het corporatiebeleid. Hierbij wordt in tegenstelling tot de marktwaarde in verhuurde staat niet gerekend met optimale marktingangspunten. Het verschil betreft € 181.000.000 op het totale vastgoed.

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 2017*

In 2017 is een positief financieel jaarresultaat behaald van € 22.535.000. Hierin is opgenomen een positief waarderingseffect op het vastgoedbezit van € 15.309.000.

Het operationeel netto resultaat op de exploitatie is € 9.851.000. Dit resultaat is in vergelijking met 2016 (€ 8.544.000) verbeterd door de effecten van lagere bedrijfslasten als gevolg van de reorganisatie uit 2017. Ook de toename van de huuropbrengst heeft hier met € 566.000 aan bijgedragen.

Het netto verkoopresultaat van € 89.799 kent ten opzichte van 2016 geen grote verschillen. Dit geldt ook voor het resultaat uit overige activiteiten van € 81.000.

De uitgaven aan leefbaarheid zijn in 2017 € 399.000 en vooral ten gevolge van een lagere duidelijkere toerekening van organisatie- en personeelskosten lager dan in 2016.

Het saldo van financiële baten en lasten (rentelasten) is ten opzichte van 2016 in 2017 met € 72.000 licht toegenomen naar -/-€ 2.400.000 wat vooral een resultante is van een kleine toename van de leningportefeuille.

In de toelichting van de winst- en verliesrekening in hoofdstuk 4.9 wordt het resultaat over 2017 nader uiteengezet.

#### **1.2.4. 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 compliance 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. Per 2017 is daarmee een procesgerichte organisatie ingericht met minder personeel dan voorheen. De personele formatie liep van begin 2015

(46,9 fte) terug tot 35,3 fte's eind 2016. In 2017 liep de vaste formatie terug naar 33,5 fte's. Hierbij moet vermeld worden dat in de voorbereidingen voor de fusie met Wovesto vanaf juli 2017 bewust geen nieuwe medewerkers zijn geworven en gekozen is voor tijdelijke krachten. Middels de in 2017 voorbereide fusie werd per 2018 een nog slankere fusieorganisatie gecreëerd, wat voor Huis & Erf een belangrijke vervolgstap is om te komen tot lagere bedrijfslasten. Als gevolg van met name de reductie van de eigen personele werkorganisatie en de fusie met Wovesto, weet Huis & Erf in 2017 en naar verwachting ook in 2018 en 2019 als Woonmeij tot een flinke kostenreductie te komen. Hiermee wordt verwacht, wat betreft de netto bedrijfslasten per woning, meer in lijn te komen met het gemiddelde van de sectorbenchmark.

### *Prestatieafspraken*

Huis & Erf voerde in 2017, conform de uitgangspunten van de Woningwet en het BTIV, met de gemeenten Meierijstad 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 2017 gemonitord, heeft Huis & Erf haar bod (bijdragen aan de volkshuisvesting) toegelicht en zijn de prestatieafspraken voor 2018 tot stand gekomen. Voor de gemeenten Sint-Michielsgestel en Meierijstad zijn voor 2018 prestatieafspraken gemaakt, ondertekend door de drie partijen, zijnde de huurdersvereniging, de gemeente en Huis & Erf. In beide gemeenten is hierin intensief gezamenlijk opgetrokken met de collega-corporaties. 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 2017 drie concrete afspraken gemaakt op de thema's huisvesting statushouders, betaalbaarheid en leefbaarheid. Huis & Erf heeft op alle drie de thema's in 2017 inzet gepleegd en is haar verplichting vanuit de prestatieafspraken nagekomen. Voor 2017 was 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 Meierijstad is een concretere set met 12 prestatieafspraken tot stand gekomen over de onderwerpen beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en leefbaarheid. Een van de highlights was de huisvesting van statushouders, waar ook in 2017 wederom extra inzet op is gepleegd.

In 2017 heeft Huis & Erf, evenals in 2016, haar bieding uitgebracht van haar verwachte bijdrage voor de volkshuisvestelijke opgave van de gemeenten in 2018. 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 2018.

### *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](http://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.
- Samenwerking met Wovesto is omgevormd tot fusie per 1 januari 2018.

### *Juridische fusie met Wovesto*

2017 Was een belangrijk jaar voor de beoogde fusiestap met Wovesto uit Sint-Oedenrode. 2016 En vooral 2017 hebben veel bestuurlijke en organisatorische energie en capaciteit gevraagd voor de fusie. Met name de voorbereidingen om in mei 2017 tot een principe besluit te komen in de algemene ledenvergadering en vanaf dat moment de voorbereiding voor de aanvraag tot goedkeuring op de fusie door de minister. Deze voorbereidingen stonden in het teken van afstemming en overleg met belangenhouders waaronder gemeenten, ZHV, Ondernemingsraad en leden en huurders van de vereniging. Al deze gremia hebben daarbij tevens positieve adviezen of positieve instemming gegeven aan het voorgenomen fusie besluit. Op 6 december 2017 betaalde deze intensieve voorbereidingen zich uit in een definitieve GO op de fusie per 1 januari 2018.

### *Het omgaan met risico's en compliance verplichtingen*

In 2017 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 meer jaren perspectief. Ook in de voorbereidingen op de fusie is door een derde partij een intensieve risico-inventarisatie gemaakt en objectief onderzoek uitgevoerd op beide corporaties.

### **1.2.5. Visitatie**

Als gevolg van de maatschappelijke en wettelijke verplichting tot visiteren is in juni 2017 opdracht gegeven tot de uitvoering van de visitatie op de periode 2013-2016. Ecorys voerde deze visitatie uit. Eind 2017 is de visitatie afgerond en de bestuurlijke reactie opgesteld. In januari 2018 is het rapport vrijgegeven door de Stichting Visitatie Woningcorporaties. Het rapport geeft Huis & Erf goede cijfers op de onderdelen van de visitatie. We herkennen ons in het rapport en de aanbevelingen. Vooral de aanbevelingen nemen we ter harte in de opbouw van Woonmeij in 2018. Het visitatierapport is beschikbaar via de website van Huis & Erf en derhalve niet nader toegelicht in dit jaarverslag.

## **1.3. Vooruitblik 2018**

In 2018 zal het thema "verandering" zich continueren als gevolg van de fusie met Wovesto, alsmede de verdere doorontwikkeling van onze digitale dienstverlening en de opbouw van een nieuw ondernemingsplan.

### **1.3.1. Woonmeij**

Per 2018 gaat Huis & Erf samen met Wovesto op in Woonmeij. In 2017 zijn reeds veel voorbereidingen getroffen om deze fusie soepel te laten verlopen. Ten doel is gesteld om de klant hier zo min mogelijk van te laten merken. Vooral de eerste maanden van 2018 staan in teken van de fusie van het personeel tot een nieuwe organisatie en de afstemming van het beleid en de dagelijkse werkprocessen.

### **1.3.2. Vernieuwing van digitale dienstverlening**

Huis & Erf heeft in 2017 samen met Wovesto het basisregistratiesysteem voorbereid om eind december 2017 te vernieuwen naar een nieuw basissysteem. Een systeem wat beter past bij de nieuwe Fusieorganisatie. De voorbereidingen op deze overgang heeft het personele traject van de fusie merkbaar versterkt en per 21 december 2017 is het systeem succesvol live gegaan. In 2018 staan de eerste maanden van het jaar nog in teken van de gewenning en de verdere optimalisering

van het gebruik van dit systeem. Woonmeij beoogt hierbij tevens haar digitale dienstverlening, waaronder het 24/7 Klantportaal, verder te optimaliseren.

### 1.3.3. Ondernemingsplan

Het ondernemingsplan “Hart voor goed wonen” loopt tot en met 2017. In 2018 starten we met de ontwikkeling van een nieuw ondernemingsplan voor Woonmeij. Beoogd is om hier vanaf maart 2018 mee aan de slag te gaan.

## 2. Volkshuisvestingsverslag

### 2.1 Maatschappelijke waarde

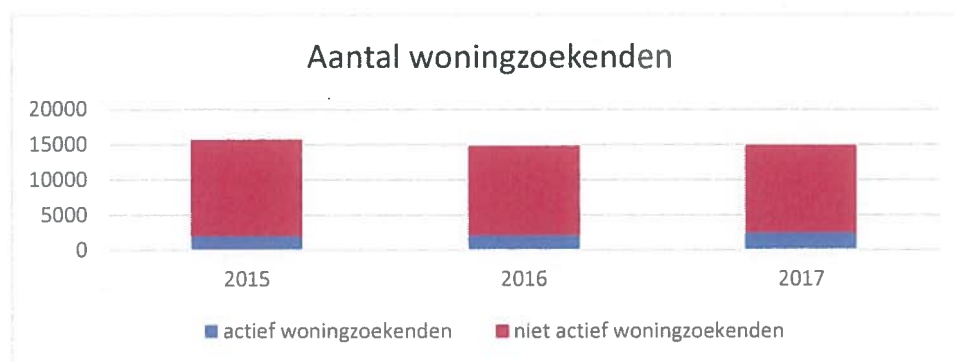
Huis & Erf heeft in haar ondernemingsplan haar missie en visie vastgesteld. Huis & Erf is er primair voor huurders en woningzoekenden, die qua inkomen voor het wonen aangewezen zijn op de sociale huursector. Huis & Erf zorgt voor voldoende beschikbare en betaalbare woningen van een goede kwaliteit in 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, statushouders 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 Daarwilkwonen.nu. Eind 2017 stonden er 14.857 woningzoekenden ingeschreven, 16% daarvan was in 2017 actief woningzoekend. Dat betekent dat de woningzoekende ten minste één keer heeft gereageerd op het woningaanbod. De gemiddelde inschrijfduur van alle woningzoekenden was in 2017 82 maanden, actief woningzoekenden staan gemiddeld 42 maanden ingeschreven.



Het aantal woningzoekenden is enigszins teruggelopen, echter het aantal actief woningzoekenden loopt op. Dit betekent dat er meer mensen actief op zoek zijn naar een sociale huurwoning in Schijndel en Sint-Michielsgestel.

Om beter zicht te krijgen op de knelpunten in de sector is er besloten om in een breder verband nader onderzoek te doen. In Meierijstad is mede in opdracht van Huis & Erf een onderzoek door Rigo



uitgevoerd naar de gewenste omvang van de kernvoorraad sociale huur in de gemeente. En in Sint-Michielsgestel is mede in opdracht van Huis & Erf een knelpuntenanalyse door Compaenen gemaakt. De resultaten van deze onderzoeken worden meegenomen in de prestatieafspraken met de gemeente en in de portefeuillestrategie van Huis & Erf.

Doelstelling t.a.v. beschikbaarheid	Succesfactor	PI / Norm	2017	Toelichting
Voldoende aanbod om primaire doelgroep te huisvesten	Realiseren samenstelling wensportefeuille	3.750 woningen in 2025	3.601 woningen in 2017	In omvang is in 2017 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	2017	Toelichting
Het op peil houden van de mutatiegraad om doorstroming en woning aanbod te bevorderen	Een mutatiegraad in lijn met regionale collega corporaties	> 6%	6,9%	De mutatiegraad wordt behaald

Ten opzichte van 2016 (5,6%) is de mutatiegraad gestegen. Doorstroming is bevorderd doordat doorstromers zijn verhuisd naar het nieuwbouwproject in de Hulzebraak en verschillende senioren gebruik hebben gemaakt van de pilot 'doorstroming senioren'.

Onderstaand worden de mutatiegraden in Meierijstad en Sint-Michielsgestel over 2017 gepresenteerd (exclusief eenheden bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg of overige niet-woningen):

Gemeente	verhuurtype	Aantal mutaties	Aantal vhe's	Mutatiegraad 2017	Mutatiegraad 2016
Meierijstad	Appartement	83	672	12,4%	9,2%
	Eengezinswoning	79	1.624	4,9%	4,4%
	Onzelfstandige woonruimte	2	11	18,2%	
	Totaal	164	2.307	7,1%	5,8%
Sint-Michielsgestel	Appartement	38	361	10,5%	7,8%
	Eengezinswoning	44	908	4,9%	4,1%
	Totaal	82	1.269	6,5%	5,1%

### Pilot 'doorstroom senioren'

In het kader van huisvesting voor specifieke doelgroepen is in 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 2017 hebben er 7 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 na de fusie het nieuwe huurprijsbeleid is vastgesteld.

### Taakstelling statushouders

De toestroom van het aantal vluchtelingen heeft ertoe geleid dat het huisvesten van statushouders in 2017 een flinke opgave is geweest. Om statushouders op een juiste manier te kunnen huisvesten gebeurt dit zoveel mogelijk in een evenwichtige verdeling over buurten en wijken. Door met name de samenwerking met gemeenten, corporaties en Vluchtelingenwerk is de snelheid en efficiency in het huisvesten vergroot. De gezamenlijke inspanning heeft ervoor gezorgd dat eind 2017 in Sint-Michiëlgestel aan de taakstelling is voldaan en in Meierijstad grotendeels. In 2017 heeft Huis & Erf in totaal 34 woningen verhuurd aan statushouders. In 2016 waren dit 44 woningen.

### 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	2017	Toelichting
Voldoende en tijdige beschikbaarheid urgente woningzoekenden met sociale urgentie	Korte, duidelijke, effectieve interne procedure	100%, < 6 maanden	100%, in 16 wkn	nvt
Voldoende en tijdige beschikbaarheid urgente woningzoekenden met medische urgentie	Korte, duidelijke, effectieve interne procedure	100%, < 6 maanden	100%, 6 maanden	nvt

Het totaal aantal aangevraagde en toegekende urgenties in 2017 is als volgt:

Reden urgentie	Aanvragen	Verkregen	Doel doorlooptijd	Geaccepteerd
<b>Sociaal</b>	10	6	gerealiseerd binnen de beoogde 6 mnd	6
<b>Medische</b>	4	4	gerealiseerd binnen de beoogde 6 mnd.	4

Opvallend is dat sociale urgentie, verkregen op basis van de aantoonbare zorg voor minderjarige kinderen, leidt tot snelle acceptatie van woningen, gemiddeld binnen de vijf weken. Het accepteren van een woning door medische urgenten neemt meer tijd in beslag, een juiste passende woning moet beschikbaar zijn, ook is men vaak afhankelijk van een sociaal netwerk en dus juiste woonplek ten behoeve van mantelzorg. Een medische vraag ter toetsing voor te leggen aan MOZaak is in 2017 niet nodig gebleken. Een verklaring hiervoor zien wij in de steeds duidelijker rol van de sociale wijkteams van de gemeentes.

### 2.1.2. Betaalbaarheid

Huis & Erf is er voor de doelgroep met een bruto jaarinkomen tot € 36.165 (prijsspeil 2017), 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 € 36.165 (prijsspeil 2017).

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 zijn 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 2017 werden 99% van de vrijkomende sociale huurwoningen van Huis & Erf toegewezen volgens de wettelijke regels over inkomenstoetsing en 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	2017	Toelichting
Betaalbaarheid: Het toewijzen van woningen conform BTIV regels omtrent inkomenstoetsing	Duidelijk beleid en kwalitatieve toetsing	> 90% onder inkomensgrens toewijzen	99%	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	99%	H&E voldoet aan gestelde regels en normstelling
Betaalbaarheid en beschikbaarheid: voldoende huurwoningen in meest betaalbare huurcategorie	Monitoring van vrijkomende woningen	> 73%, conform streefhuurbeleid	80%	Voldoet ruim aan gestelde norm conform beleid

### 2.1.3. Betaalbaarheid

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 toe wijzingen	Binnen passend toewijzen	Passend toegewezen	Percentage passend toegewezen
1-2 persoons huishouden (bijzondere doelgroep)	23	23	21	91%
Meerpersoonshuishouden (bijzondere doelgroep)	12	12	12	100%
1-persoons huishouden	148	83	83	98%
2-persoons huishouden	39	27	27	100%
Meerpersoonshuishouden	34	24	23	96%
1-persoons huishouden AOW-gerechtigd	28	25	25	100%
2-persoons huishouden AOW-gerechtigd	7	5	5	100%
Subtotaal aantal passend toe te wijzen	291	199	196	99%
Norm (ondergrens)				95%

In 2017 was 80% van het aanbod beschikbaar om passend toe te wijzen aan de primaire doelgroep met recht op huurtoeslag (kale huurprijs maximaal € 635,05 per maand). Het streefhuurbeleid is ingezet om minimaal 73% beschikbaar te hebben voor deze doelgroep.

## 2.1.4. Verhuringen naar huurprijscategorie en huishoudsamenstelling

			Schijndel, Sint Michielsgestel en Vught			
			< kw alteitskortingsgrens € 414,02	> kw alteitskortingsgrens < laagste aftoppingsgrens € 414,03 - € 592,55	> laagste aftoppingsgrens < liberalisatiegrens € 592,56 - 710,68	> liberalisatiegrens ≥ € 710,68
<b>Eenpersoonshuishoudens</b>						
eenpersoons < 65 jaar	< inkomensgrens	€ 22.200	59	47	0	0
eenpersoons < 65 jaar	> inkomensgrens	€ 22.200	0	0	63	0
eenpersoons ouderen (> 65 jaar)	< inkomensgrens	€ 22.200	11	12	0	0
eenpersoons ouderen (> 65 jaar)	> inkomensgrens	€ 22.200	2	1	1	0
<b>totaal eenpersoons</b>			<b>72</b>	<b>60</b>	<b>64</b>	<b>0</b>
<b>Tweepersoonshuishoudens</b>						
tw eepersoons < 65 jaar	< inkomensgrens	€ 30.150	6	18	1	0
tw eepersoons < 65 jaar	> inkomensgrens	€ 30.150	0	6	12	1
tw eepersoons ouderen > 65 jaar	< inkomensgrens	€ 30.175	1	3	1	0
tw eepersoons ouderen > 65 jaar	> inkomensgrens	€ 30.175	0	0	1	1
<b>totaal tweepersoons</b>			<b>7</b>	<b>27</b>	<b>15</b>	<b>2</b>
<b>Drie- en meerpersoonshuishoudens</b>						
meerpersoons < 65	< inkomensgrens	€ 30.150	0	7	30	0
meerpersoons < 65	> inkomensgrens	€ 30.150	0	0	7	0
meerpersoons ouderen > 65 jaar	< inkomensgrens	€ 30.175	0	0	0	0
meerpersoons ouderen > 65 jaar	> inkomensgrens	€ 30.175	0	0	0	0
<b>totaal meerpersoons</b>			<b>0</b>	<b>7</b>	<b>37</b>	<b>0</b>

Tabel: Verantwoording verhuringen conform BTIV.

## 2.1.5. Kwaliteit en leefbaarheid

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

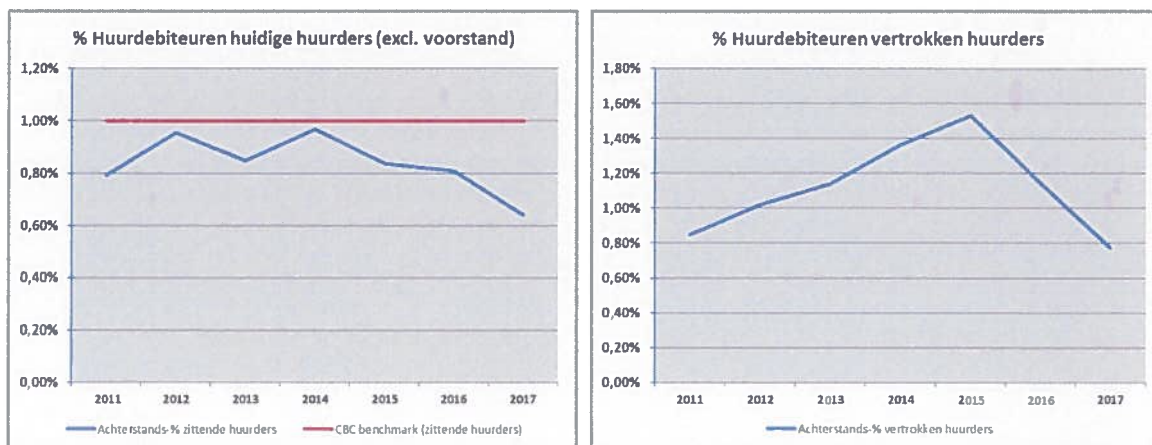
- Incasso
- Sociale problematiek en participatie

### 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.

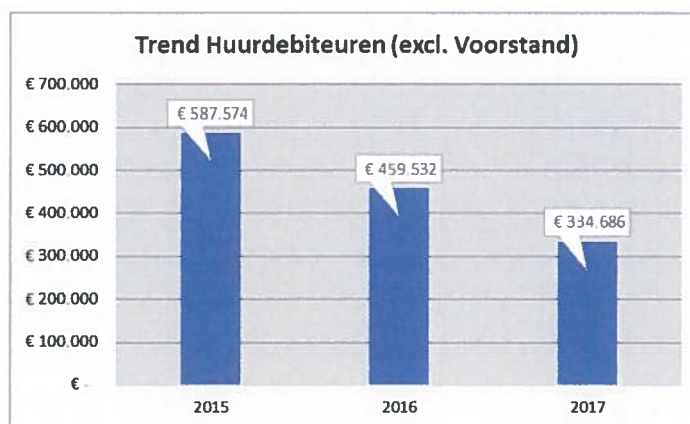
Doelstelling t.a.v. incasso	Succesfactor	PI / Norm	2017	Toelichting
Het voorkomen van onnodig verlies van huuropbrengsten als gevolg van wanbetaling of oninbaarheid	Duidelijk beleid en strikte opvolging	< 1% huur achterstand	0,64%	H&E voldoet aan gestelde norm, heeft de achterstand teruggedrongen t.o.v. 2015.
Het voorkomen van onnodig verlies van huuropbrengsten als gevolg van wanbetaling of oninbaarheid	Maatwerk beleid en strikte opvolging	Afhandeling traject < 2 maanden	onbekend	H&E start in 2018 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.



De huurachterstand in 2017 was 0,64% (in 2016 0,78%) van de bruto jaarhuur inclusief servicekosten en exclusief de achterstanden van vertrokken huurders. Ten opzichte van 2016 is dit een daling van 18%. In de landelijke benchmark van corporaties is het gemiddelde in Nederland 1,0%. De verdere daling in 2017 is het gevolg van het gewijzigde incassoproces. Daarnaast is er in goed overleg met de deurwaarder een gedeelte van de vorderingen als oninbaar afgeboekt ten laste van de voorziening debiteuren.

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 2017 opgenomen. In 2017 zijn op 8 adressen 10 ontruimingën aangezegd waarvan daadwerkelijk 1 ontruiming is doorgezet. De deurwaardersdossiers zijn op te splitsen naar 26 dossiers van zittende huurders en 40 dossiers van vertrokken huurders.

Dossiers huurachterstanden	Aantal	In Euro's
Deurwaardersdossiers	66	€ 225.919
Betalingsregelingen regulier	51	€ 25.049
Aanzegging tot ontruiming	10	
Totaal aantal woningen ontruimd	1	

Het merendeel van de huurders (81%) betaalt per automatisch incasso (in 2016 83%). 9% van de huurders maakt gebruik van acceptgiro's (in 2016 9%) en de overig resterende 10% van de betaling komt via overige kanalen binnen (in 2016 8%). Dit laatste kan zijn via bijvoorbeeld de Intergemeentelijke Sociale Dienst of de gerechtsdeurwaarder. Huis & Erf stuurt actief op automatisch

incasseren. Vanaf 1 januari 2019 zouden er landelijk geen acceptgiro's meer verwerkt worden, maar die einddatum is voor onbepaalde tijd uitgesteld. In de regel draagt automatische incasso ook bij aan het voorkomen van huurachterstanden.

### **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. In eerste instantie wordt er verwezen naar Buurtbemiddeling. 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. Los daarvan zijn er continu dossiers met zware problematiek en dossiers met lichte problematiek in behandeling.

Opvolging van dossiers	Sociale melding type zwaar	Sociale melding type licht
Opvolging door netwerkpartners	30	33
Dossier via tuinbeleid	4	22
<b>Totaal</b>	<b>34</b>	<b>55</b>

Doelstelling leefbaarheid	Succesfactor	PI / Norm	2017	Toelichting
Projecten worden uitgevoerd binnen het gestelde budget	Jaarplan en budget bewaking	< € 95.000	€ 58.826	H&E blijft in 2017 binnen het budget en heeft de concreet voorzien werkzaamheden uitgevoerd (excl. personeelslasten).
Gemiddelde kosten van leefbaarheid per DAEB woning blijven binnen gestelde norm in het BTIV	Monitoring van de kosten	< € 126,25	€ 67,86	H&E leefbaarheid per woning voldoet aan gestelde norm.

Er wordt zo mogelijk wekelijks de wijk in gegaan om kwetsbare sociale situaties te herkennen en zo nodig door te verwijzen naar netwerkpartners. Denk hierbij bijvoorbeeld aan ernstige incassoproblematiek/vervuiling/overlast/verwarde bewoners. Team Leefbaarheid wordt hierbij aangestuurd door signalen van team Incasso, de Servicedienst, team Wonen of netwerkpartners. Team Leefbaarheid constateert een aanzienlijke stijging van het aantal verwarde huurders in onze woningen met alle consequenties die daaruit voortkomen. De scheiding van wonen en zorg lijkt hiervan de oorzaak. Vanuit team Leefbaarheid worden bijdragen geleverd aan een aantal evenementen die de leefbaarheid binnen een wijk of buurt vergroten. Het initiatief ligt zo veel mogelijk bij de huurders.

### **Buurtbemiddeling**

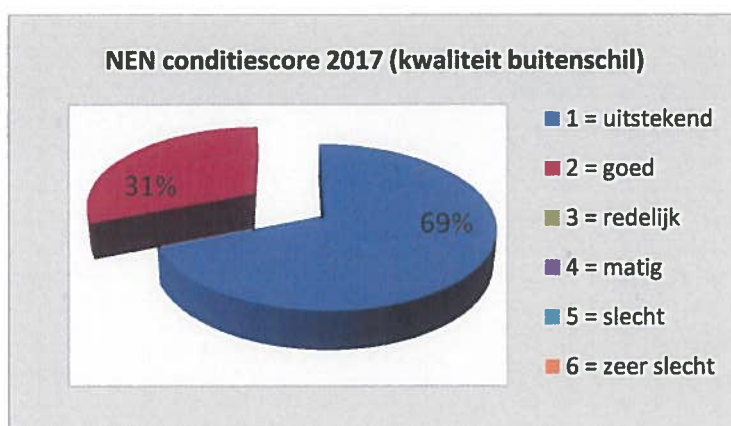
Buurtbemiddeling is een gezamenlijke activiteit van Welzijn De Meerij met welzijnsinstelling Bint uit Sint-Michielsgestel en wordt uitgevoerd binnen de gemeenten Meerijstad, Sint-Oedenrode en Sint-Michielsgestel. De gemeente Meerijstad en woningcorporatie Huis & Erf zijn de overige participanten. Bij conflicten tussen burens wordt door Huis & Erf buurtbemiddeling aangeboden. In Schijndel werden in 2017 4 casussen via Huis & Erf in behandeling genomen. In Sint Michielsgestel zijn eveneens 4 casussen aangedragen door Huis & Erf.

### 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. Daarom is besloten om structureel het woningbezit op de kwaliteit conform NEN2767 te laten meten.

Doelstelling t.a.v. kwaliteit van de woningen	Succesfactor	PI / Norm	2017	Toelichting
De kwaliteit van het woningbezit wordt objectief beoordeeld conform NEN2767 vanaf 2016	Meting uitvoeren door gespecialiseerd bureau	100% gemeten	40%	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 (790 woningen in 2017).
Onderhoudsstaat buitenshil op orde conform norm / doelstelling	Kwalitatieve meting in combinatie met onderhoudsprogramma	Nog geen interne norm vastgesteld	1,7	Kwaliteitscore 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 t/m 2017 geobjectiveerde conditiemetingen (1/5e deel per jaar), kan een objectieve weergave van de kwaliteit van het woningbezit gepresenteerd worden per eind 2017. Onderstaande grafiek staat de score-verdeling van bij 1570 woningen uitgevoerde NEN-conditiemetingen.



In 2018 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.

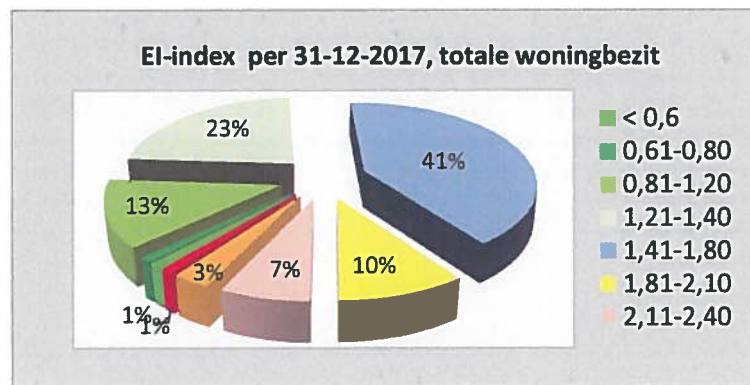
Doelstelling t.a.v. duurzaamheid	Succesfactor	PI / Norm	2017	Toelichting
El-index (energie-index) van maximaal 1,40 in 2020	Uitvoeren investeringsprogramma (o.a. zonnepanelen, isolatie)	< 1,40	1,55	H&E ligt op schema om doel te bereiken in 2020.

Om de doelstelling van gemiddeld EI <= 1,40 te bereiken zijn, vanaf 2013 (gem. EI = 1,80), 7 jaar

uitgetrokken. Op basis van een gelijke voortgang per jaar, dient eind 2017 het bezit gemiddeld een EI-score te hebben van 1,57. Met een feitelijke index van 1,55 ligt Huis & Erf iets 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 2017 voor € 749.280 aan investeringen in zonnepanelen en isolerende maatregelen gepleegd. Dit betroffen werkzaamheden voor 123 woningen waarbij zonnepanelen zijn geplaatst en 28 woningen die een verbetering hebben gekregen op de isolatie van de woning. Tevens zijn bij 9 complexen ten behoeve van de collectieve voorzieningen in totaal 494 zonnepanelen geplaatst.

De energetische investeringen tot en met 2017 resulteren in onderstaande stand per eind 2017.



#### 2.1.6. 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 2017 is in twee overlegvormen overleg gevoerd met de ZHV, te weten het bestuurlijke overleg en het overleg bewonerscommissies en dienstverlening.

##### *Gemeenten*

In 2017 heeft op bestuurlijk niveau tripartite overleg plaatsgevonden met de gemeenten. Deze tripartite overleggen hebben geleid tot het maken van prestatie afspraken met de gemeente Meerijstad, Sint-Michielsgestel en de ZHV.

##### *Bewonerscommissies*

In complexen van Huis & Erf is het aantal bewonerscommissies afgenomen. De vergrijzing speelt hierbij in meerdere complexen een grote rol. 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 Meierijstad als Sint-Michielsgestel zijn sociale wijkteams actief. De inbreng van Huis & Erf is hierin aanzienlijk. Door onze aanpak achter de voordeur komen wij veel in contact met multi-probleem situaties. Korte lijnen met het netwerk zorgen voor een efficiënte samenwerking.

### *Zorginstellingen*

Met een aantal zorginstellingen heeft ook in 2017 overleg plaatsgevonden.

### *WWZI*

Eens in de 6 weken is er stuurgroep overleg over gemeentebrede ontwikkelingen op het gebied van wonen, welzijn, zorg en inkomen. Ook in 2017 heeft Huis & Erf hier actief aan deelgenomen. Andere partijen die deelnemen zijn gemeente, thuiszorg, en zorginstellingen.

### *Seniorenraad Schijndel*

In 2017 heeft eveneens overleg plaatsgevonden met de Seniorenraad uit Schijndel. Huis & Erf heeft in 2017 acties voortvloeiend uit de woonscans van de Seniorenraad uitgevoerd. Daarnaast is eind 2017 een nieuwe samenwerkingsovereenkomst ondertekend met de Seniorenraad, nu in Meierijstad verband.

## **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. Deze minimale rendementseis wordt toegepast op projectinvesteringen zijnde nieuwbouw en herstructurering. In 2017 is ook ingezet om vanuit assetmanagement financieel gezien dezelfde benadering te hanteren voor de exploitatie van de reeds verhuurde woningvoorraad. Als gevolg van de fusie-ontwikkelingen is dit wat vertraagd, echter in 2018 wordt hier op 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.

### Jaarlijkse huurverhoging

Voor het DAEB-bezit is in 2017 de jaarlijkse huurverhoging voor alle huishoudens doorgevoerd op 0,3%. Alle huishoudgroepen hebben ten opzichte van het landelijk toegestane huurbeleid een gematigde huurverhoging gekregen. Bovendien heeft Huis & Erf in 2017 geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren.

In 2017 voldeed Huis & Erf aan de grenzen van de regelgeving over de huursombenadering, waarbij de totale huursomaanwas binnen bepaalde voorwaarden onder het maximum van inflatie + 1% dient te blijven.

In 2017 is er geen bezwaar tegen de huurverhoging gemaakt.

In onderstaande tabel zijn de huurverhogingen van 2015, 2016 en 2017 weergegeven.

Inkomens categorie*	Huurverhoging 2017	Wettelijk toegestaan 2017	Huurverhoging 2016	Wettelijk toegestaan 2016	Huurverhoging 2015	Wettelijk toegestaan 2015
< € 34.678	0,3%	2,8%	0,60%	2,10%	1,00%	2,50%
Tussen € 34.678 en € 44.360	0,3%	2,8%	1,60%	2,60%	1,50%	3,00%
> € 44.360	0,3%	4,3%	4,60%	4,60%	4,00%	5,00%
Niet-DAEB	0,3%	n.v.t.	0,60%	n.v.t.	5,00%	n.v.t.

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

### Huurderving

Doelstelling t.a.v. huurderving	Succesfactor	PI / Norm	2017	Toelichting
Het voorkomen van derving op huuropbrengsten als gevolg van marktfrictie of leegstand als gevolg van inefficiënte procesvoering.	Een effectief en efficiënt mutatieproces en vroegtijdig inzicht in de verhuurbaarheid.	< 1% huurderving	0,58%	H&E voldoet aan gestelde norm huurderving.

Het percentage huurderving als gevolg van leegstand en oninbaarheid bedraagt in 2017 gemiddeld 0,58% (in 2016 0,93%). Dit percentage valt binnen de intern gestelde norm van maximaal 1%, welke is gebaseerd op de landelijke benchmark van corporaties.

### Het verlenen van vastgoeddiensten aan bewoners

Vastgoeddiensten zijn diensten aan bewoners gerelateerd aan het vastgoed. Het betreft in hoofdzaak tuinonderhoud, schoonmaakonderhoud en glasbewassing van gemeenschappelijke ruimten in appartementencomplexen. De kosten van de vastgoeddiensten worden volledig doorgerekend in de servicekosten.

## Onderhoud van het bezit

Doelstelling t.a.v. het gemiddelde kosten van onderhoud.	Succesfactor	PI / Norm	2017	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	< € 1.306 per woning	€ 1.288 per woning	Er is een minimale overschrijding van de norm per woning
Een goed dienstverleningscore 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 2017 vastgesteld op € 1.306. De doelstelling voor de jaren 2018 tot en met 2019 is om de onderhoudsnorm door middel van kostenreductie stapsgewijs te verlagen naar € 1.206 (prijspeil 2017). Deze doelstelling is in de meerjaren onderhoudsbegroting doorgevoerd. De onderhoudswerkzaamheden in 2017 zijn als volgt te specificeren.

Onderhoud	Begroting	Realisatie 2017
Dagelijks onderhoud	€ 1.052.000	€ 1.019.036
Mutatie onderhoud	€ 387.091	€ 428.854
Planmatig en overig bij mutatie	€ 131.340	€ 301.670
Planmatig onderhoud:		
- Schilderwerk	€ 1.127.790	€ 742.178
- Installatie	€ 188.966	€ 205.237
- Dak en gevel	€ 159.547	€ 283.296
- Overig	€ 1.696.266	€ 1.693.703
<b>Totaal</b>	<b>€ 4.743.000</b>	<b>€ 4.673.974</b>

In het onderhoud is voor € 147.698 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 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 2017 als in 2018 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 2017 van het aantal service orders weergegeven ten opzichte van het gemiddelde aantal in de vier jaren ervoor (2013-2016).

Onderhoudsklachten	1 <sup>e</sup> kwartaal	2 <sup>e</sup> kwartaal	3 <sup>e</sup> kwartaal	4 <sup>e</sup> kwartaal
Aantal orders 2017	1.479	1.110	1.338	1.621
Aantal orders gemiddeld in 2013-2016	1.407	1.138	1.113	1.437

In 2017 zijn in totaal 5.548 onderhoudsverzoeken gedaan. Gemiddeld over de jaren 2013 - 2016 kwamen er 5.096 meldingen per jaar binnen.

Type storing	Aantal 2017	Realisatie 2017
Storing (via onderhoudspartners)	1.554	28%
Storing binnen serviceabonnement	939	17%
Storing waarvan kosten doorbelast	328	6%
Storing voor rekening Huis & Erf	2.727	49%
<b>Totaal</b>	<b>5.548</b>	<b>100 %</b>

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.

### *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.

### 2.2.2. Investerings

Vanuit de wensportefeuille ziet Huis & Erf de volgende ontwikkelingen die betrekking hebben op de vastgoedportefeuille:

- In absolute aantallen stijgt de te huisvesten primaire doelgroep door de huishoudensverduunning;
- 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	2017	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	96% t/m 2017	Er is extra behoefte aan een uitbreiding van de woningvoorraad met circa 150 woningen tot 2025.
Realisatie van projecten 2017	Planning en voortgangsbewaking	46 woningen toevoegen	46 woningen toegevoegd	100% behaald

## Nieuwbouw en transformatie 2017

### Nieuwbouw Hulzebraak, Schijndel

In de wijk Hulzebraak in Schijndel zijn 42 eengezinswoningen gerealiseerd. De woningen zijn voor de bouwvak opgeleverd en in de zomer verhuurd. De kosten zijn verwerkt in onderstaand overzicht.

Project	Plaats	Status	Programma	Beoogde doelgroep	Beoogde huurklasse	Gereed	Kosten per woning
Hulzebraak III fase 6	Schijndel	Gereed	42 eengezinswoningen	Inkomen < € 36.165	Gemiddeld € 631	1-7-2017	€ 192.000

### Projecten ten behoeve van huisvesting statushouders

Project	Plaats	Status	Programma	Beoogde doelgroep	Beoogde huurklasse	Gereed	Kosten per woning
Groot Grinsel Transformeren	Den Dungen	Gereed	4 onzelfstandige eenheden	Statushouders	€ 305	Feb. 2017	€ 38.000

In 2017 was er geen sprake van de bouw of verwerving van maatschappelijk, bedrijfsmatig onroerend goed of grondposities.

### Projecten verbetering bestaand bezit

Verbeteringsprojecten	Aantal Begroot	Begroting	Aantal Realisatie	Realisatie 2017
zonnepanelen woningen	101	€ 328.989	123	€ 456.227
zonnepanelen collectief (complex)	11	€ 283.465	9	€ 205.505
isolerende maatregelen	82	€ 348.790	28	€ 87.545
verbeteringen vanuit SVB	101	€ 2.171.422	71	€ 909.302
badkamerverplaatsingen	0	€ 0	2	€ 10.367
Project langer blijven wonen	0	€ 0	21	€ 67.310
Overige verbeteringen	9	€ 45.535	9	€ 59.197
<b>Totaal</b>	<b>304</b>	<b>€ 3.178.201</b>	<b>263</b>	<b>€ 1.795.543</b>

Het **programma zonnepanelen** is in 2014 ingezet om bij 550 woningen zonnepanelen te installeren. Eind 2017 zijn in totaal 478 woningen voorzien van zonnepanelen. Aanbrengen van zonnepanelen vindt voornamelijk nog plaats bij mutatie.

Zonnepanelen collectief is uitgevoerd bij 9 complexen in plaats van de 11 voorzien. Er is voor gekozen om bij 2 complexen die verkocht gaan worden geen zonnepanelen meer aan te brengen.

De **isolerende maatregelen** worden gecombineerd met de schildercyclus en worden uitgevoerd na goedkeuring van de huurder.

De twee projecten **verbeteringen vanuit strategische vastgoedsturing** (voorheen SVB) zijn in 2017 in opdracht gegeven. Het project Julianastraat waar de collectieve cv-installatie is vervangen door 65 individuele warmtepomp installaties is gerealiseerd in de zomer 2017. Het project Seminarielaan in Sint-Michielsgestel is in november gestart en wordt voorjaar 2018 opgeleverd. In 2017 zijn 6 van de in totaal 36 woningen uitgevoerd. Werkzaamheden bestaan uit vernieuwen van badkamer/toilet,

keukens, WTW installatie en verbeteren van de brandveiligheid van de woningen en de algemene ruimte.

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

Het aanbod gestuurd project “**transformatie naar zorgwoningen**” is in 2017 omgezet naar vraag gestuurd “**langer blijven wonen**”. Vanuit dit project zijn op verzoek van de huurders bij 21 woningen aanpassingen aangebracht die het de bewoner mogelijk maken om langer in de woning te blijven wonen.

De overige verbeteringen omvatten voornamelijk het aanbrengen van een cv-installatie.

#### *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. 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 6 woningen in 2017 op de vrije markt verkocht. Zes huurders zijn doorgestroomd naar een koopwoning van Huis & Erf.

#### *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 31-12-2017 betrof dit in totaal 353 woningen. Conform het verkoopbeleid is ten doel gesteld om de VoV-portefeuille af te bouwen. Hiertoe zijn momenteel 227 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 31-12-2015	356	231	125
Stand VoV-eenheden 31-12-2016	357	231	126
Stand VoV-eenheden 31-12-2017	346	227	119

In 2017 is één woning teruggekocht in verband met terugkoopverplichting en marktconform verkocht, waardoor het gelabeld voor VoV-verkoop met 1 woning is gedaald. Tevens zijn in 2017 4 woningen via Te Woon teruggekocht en na terugkoop weer in exploitatie genomen (verhuurd). Tevens staan zijn een aantal woningen per eind 2017 in bezit welke gereed zijn voor doorverkoop onder voorwaarden (VoV)

## 2.3. Organisatie waarde

### 2.3.1. De Vereniging

#### *Statutaire gegevens*

Statutaire naam:	Bouwvereniging Huis & 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 en het BTIV 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*

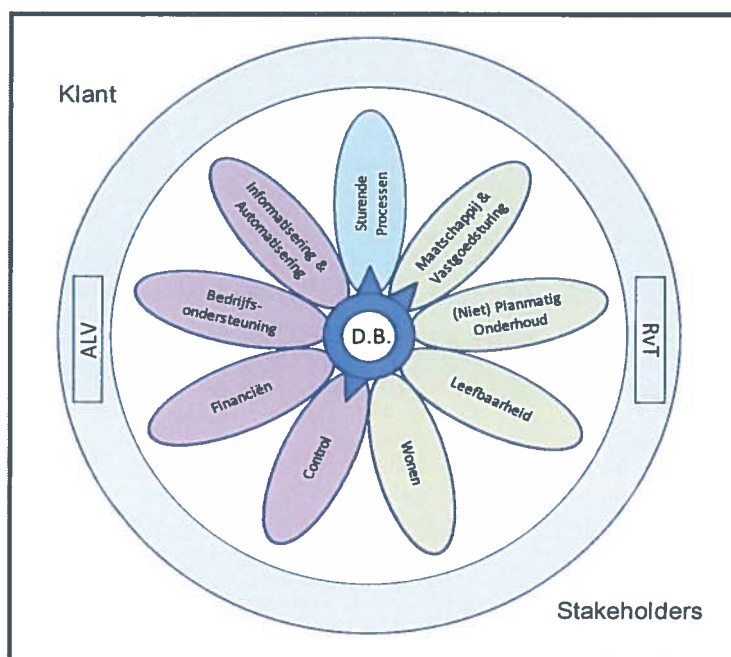
Huis & Erf is ingeschreven in het Verenigingsregister onder nummer V 215.624 bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken te 's-Hertogenbosch op 01 mei 1980. Daarnaast is Huis & Erf ingeschreven in het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken te 's-Hertogenbosch op 10 februari 1965 onder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

#### *Deelnemingen*

Ultimo 2017 heeft Huis & Erf geen deelnemingen of verbindingen.

### 2.3.2. De werkorganisatie

Onderstaand wordt het organogram van Huis & Erf weergegeven. De organisatiestructuur van Huis & Erf kenmerkt zich tot kleine zelfstandige teams welke een hoge mate van resultaatverantwoordelijkheid dragen. De organisatie kent geen managementlaag. Teams zijn opgebouwd uit medewerkers en een specialist. Met name de specialist is de "linkin pin" naar de directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder hoort ten behoeve van besluitvorming te allen tijde het kernteam, dat bestaat uit de specialist Maatschappij en Vastgoedsturing, de Controller en de Bestuurssecretaris.



Organogram 2017

Doelstelling	Succesfactor	PI / Norm	2017	Toelichting
Verlagen netto bedrijfslasten met als onderdeel de personeelslasten	Inkrimpen personele bezetting	< 37,9 fte	33,5 fte	Norm is inclusief eigen onderhoudsdienst
Ziekteverzuim onder landelijk gemiddelde	Gezonde organisatie	< 3,70% landelijk	1,94%	Goede score op ziekteverzuim in 2017

### De personele bezetting

Organisatorisch gezien is met de reorganisatie van eind 2015 beoogd Huis & Erf te af te slanken van 46,9 fte's per 2015 met eigen onderhoudsdienst, naar 32,3 fte's per 31-12-2016 zonder eigen onderhoudsdienst. In de fusievoorbereidingen en gesprekken met huurders en leden is in 2016 nadrukkelijk gekozen om de eigen onderhoudsdienst te behouden. Eind 2017 betekent dit dat Huis & Erf een volwaardige eigen onderhoudsdienst heeft behouden. 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 eind 2017 weergegeven.

	FTE's per eind 2014	FTE's per eind 2015	FTE's per eind 2016	Fte's per eind 2017
Bezetting in formatieplaatsen	46,9	44,6	35,3	33,5

### Ontwikkeling van het personeel

Om de verandering van een traditionele corporatie naar een procesgestuurde organisatie, met de verantwoordelijkheden lager in de organisatie te kunnen realiseren, is net als in 2016 ook in 2017 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.

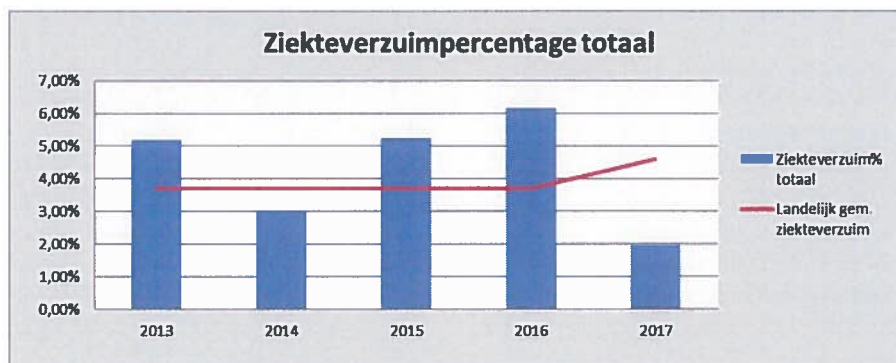


### Personele beloningen

In de maanden november en december van 2017 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 2017 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. In de 2017 daalde het verzuimpercentage sterk.

### CAO en arbeidsvoorwaarden

Eind 2015 is een nieuwe CAO Woondiensten overeengekomen voor de periode 2014 - 2016. In 2017 hebben zich op het gebied van arbeidsvoorwaarden geen aanpassingen voorgedaan.

### De ondernemingsraad

Het jaar 2017 is voor de Ondernemingsraad wederom een bewogen jaar geweest. Eind 2016 is een nieuwe interim bestuurder aangesteld in de persoon van Jos Flemminks Smid. In juni is hij opgevolgd door Mark Wonders. In 2017 is vergeefs geprobeerd om de Ondernemingsraad uit te breiden van twee naar drie leden. Dit jaar stond voor een groot deel ook in het teken van de fusie met Wovesto. Eind 2017 is deze fusie bekrachtigd door zowel de ledenvergadering van Huis & Erf en Wovesto. De Ondernemingsraad is toevoorder geweest bij de onderhandelingen over een sociaal plan tussen werkgever en bonden. De ondernemingsraad is veelvuldig geconsulteerd door de bonden.

De Ondernemingsraad wordt in haar werkzaamheden bijgestaan door een externe adviseur. Tevens heeft de OR in 2017 2 scholingsdagen bijgewoond.

In 2017 heeft de Ondernemingsraad 4 reguliere overleggen gehad met de directeur-bestuurder en 2 regulier overleg met een afvaardiging van de raad van Toezicht. Daarnaast is de ondernemingsraad van Huis & Erf en de ondernemingsraad van Wovesto samen opgetrokken in het fusietraject. Beide ondernemingsraden zijn, al dan niet in het bijzijn van hun gezamenlijke adviseur, veelvuldig in overleg geweest met beide directeur bestuurders

De belangrijkste onderwerpen in de overlegvergaderingen in 2017 waren :

- Fietsregeling
- Voortgang fusie

- Vaststelling collectieve dagen
- Arbo en veiligheid personeel
- Privacy beleid
- Implementatie viewpoint
- 100 jarig bestaan
- TruQu feedback tool
- PMO
- Vertrouwenspersoon
- OR reglement
- Volmacht inhoudingen en verrekeningen

Er zijn in 2017 4 adviesaanvragen behandeld :

- Tijdelijke benoeming de heer Wonders als directeur Huis & Erf
- Verlenging benoeming van de heer Wonders
- Vaste benoeming de heer Wonders tot directeur-bestuurder
- Herbenoeming David Lauwen (lid-RvC)

Er zijn in 2017 8 instemmingsaanvragen behandeld :

- Fietsregeling
- Addendum HumanCapitalCare
- Aanstelling vertrouwenspersoon
- Aanstelling preventiemedewerker
- Opstellen gedragscode
- Richtlijnen Social Media
- Intern Privacy beleid
- Integriteitsbeleid

Met de gezamenlijke ondernemingsraden van Huis & Erf en Wovesto zijn er tijdens het fusie traject 2 adviesaanvragen geweest:

- Advies voorgenomen besluit tot fusie
- Advies invulling topstructuur.

De Ondernemingsraad raadpleegt bij belangrijke onderwerpen collega's . Middels een oproep wordt aan collega's gevraagd de ondernemingsraad te ondersteunen in haar besluitvorming .

#### *Het personeelsfonds*

Het personeel van Huis & Erf heeft een personeelsfonds. Het personeelsfonds heeft 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 2017 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 2017.

Doelstelling – onderdeel	Succesfactor	PI / Norm	Score 2017	Toelichting	Score 2016
Contact	KWH-label	7,0	7,2	Doelstelling behaald	7,9
Woning zoeken	KWH-label	7,0	7,3	Doelstelling behaald	7,5
Nieuwe woning	KWH-label	7,0	7,3	Doelstelling behaald	7,6
Huur opzeggen	KWH-label	7,0	7,6	Doelstelling behaald	7,9
Reparaties	KWH-label	7,0	8,0	Doelstelling behaald	7,9
Onderhoud	KWH-label	7,0	7,9	Doelstelling behaald	8,0
Totaal		7,0	7,6	Doelstelling behaald	7,8

#### *Nieuw huurdersportaal*

Huis & Erf zet bedrijfsmiddelen zo optimaal mogelijk in voor onze primaire doelgroep, om zo de klanttevredenheid verder te vergroten. De diensten die we aanbieden, zijn grotendeels ook online beschikbaar voor onze huurders. Het inzien van contractgegevens, het melden 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 locatie 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 2017 in totaal 4 klachten ontvangen. In 2016 was er sprake van 12 klachten, er is dus een daling geweest van het aantal klachten. De klachten zijn allen binnen de gestelde termijnen afgehandeld.

Onderwerp	Schijndel	Sint-Michielsgestel	Totaal
Incasso			
Leefomgeving beheren			
Vastgoed onderhouden			
Vastgoed verhuren	2	2	4
Eindtotaal			4

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

In 2017 werden bij de Klachtenadviescommissie tien klachten ingediend, waarvan twee klachten over Huis & Erf. Eenmaal een klacht over de huurprijs van de woning, eenmaal een klacht over het beleid van woningtoewijzing.

Soort klacht	Aantal	Aantal klachten niet ontvankelijk	Aantal klachten afgewezen	Aantal klachten toegewezen
Beleid inschrijvingen	0	0	0	0
Klachtafhandeling	0	0	0	0
Huurprijs	1	0	1	0
Technische klacht	0	0	0	0
In rekening gebrachte kosten	0	0	0	0
Woningtoewijzing	1	1	0	0
Totaal	2	1	1	0

#### 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 2017 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, waaronder opgenomen de jaardoelen. 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

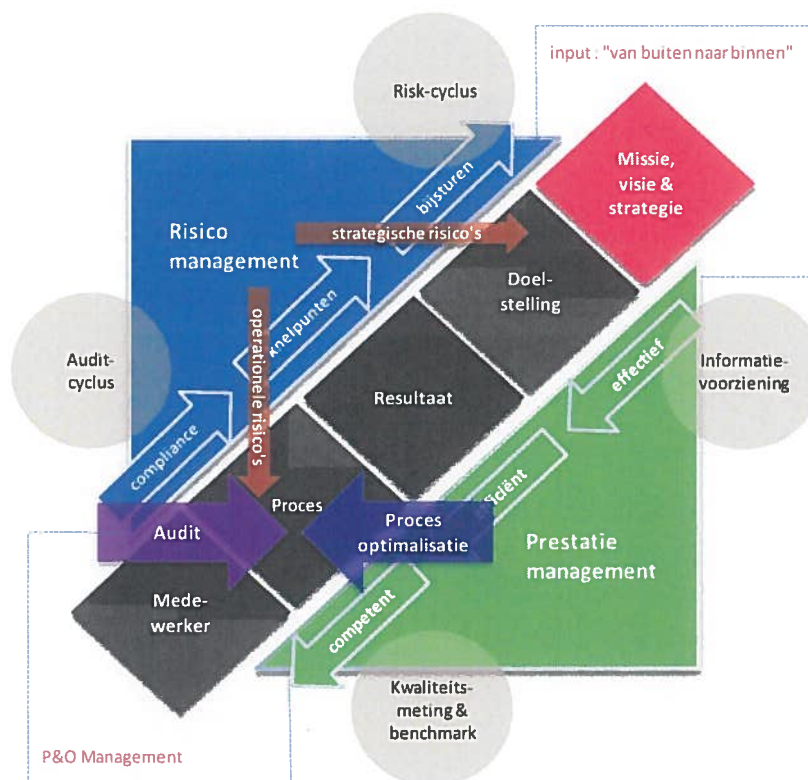
##### *Integraal intern controleplan*

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. 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. Hierbij is tevens aandacht gegeven aan de manier van werken met kleinere, zelfstandigere teams in combinatie met de gewenste technische functiescheiding en het werken middels het vierogenprincipe.

In de management control structuur wordt nadrukkelijk de synergie tussen het auditplan en risicomanagement gezocht. Deze synergie wordt vanuit het perspectief governance, risk en compliance weergegeven in onderstaand control framework van Huis & Erf.

Control Framework Huis & Erf



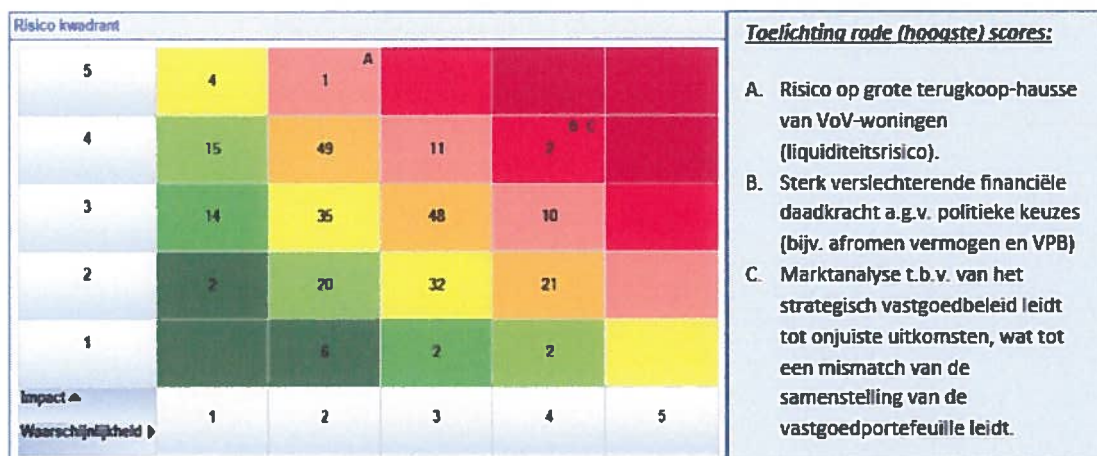
### Risicomanagement en compliance

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 structureel karakter. 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 effectiviteitsstatus 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-heatmap's 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 drie 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 2016 en 2017 is ook ingezet om vanuit deze opbouw tevens de specifieke disciplines te onderscheiden op de gebieden IT, Fiscaal, HRM en wet & regelgeving. De voornaamste doelstellingen van het risicomanagement zijn:

- het vergroten van risicobewustwording in de organisatie 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 risicomanagementstructuur (risicomanagement, interne controle en interne informatievoorziening) maakt een samenhangend risicobeheersings- en controlesysteem compleet. Huis & Erf rest de taak het gecreëerde framework blijvend toe te passen, uit te dragen en te verbeteren.

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 2.25). 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

Het qua omzet grootste contract met een zorgpartner is 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 zorg-gerelateerd 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 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 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. In 2017 is 1/5<sup>e</sup> deel van het bezit conform deze methodiek opgenomen. 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.

#### Compliance risico's

In de integrale samenhang van risicomanagement, audit en compliance is in 2017 aandacht gegeven aan het neerzetten van een aantal specifieke beleidsvelden. Te weten:

- **Integriteitsbeleid:** Het integriteitsbeleid is volledig herzien eind 2016 en vastgesteld in 2017. 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 2017 zijn er geen integriteitsincidenten of integriteitsmeldingen geweest.
- **Privacy wetgeving:** Compliance-aspecten van Privacy hebben zowel directe imagoschade als mogelijk financiële schade tot gevolg. In 2017 is het intern privacy beleid vastgesteld. Het beleid is volledig uitgewerkt naar de vigerende wet- en regelgeving. De implementatie, c.q. de professionaliseringsslag 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 2017 het beleid ten aanzien van databeveiliging vastgesteld. Dit is gestart met een nulmeting, op basis waarvan prioriteiten zijn bepaald ten behoeve van implementatie en verbetering van beheersmaatregelen. Als gevolg van de implementatie van het nieuw basissysteem eind 2017, is hierop in 2017 nog niet sterk doorgepak



### 2.3.5. Informatisering en Automatisering

2017 Was op het gebied van informatisering en automatisering (I&A) een jaar dat in teken stond van twee grote veranderingen. Vanaf het tweede kwartaal is gestart met de voorbereiding van de fusie met collega corporaties Wovesto en met de voorbereiding van de implementatie een nieuw primair systeem. Dit betroffen twee zeer intensieve klussen en zijn eind december 2017 en in januari 2018 succesvol afgerond.

Na de definitieve besluitvorming op de fusie tot Woonmeij, is per 21 december het nieuwe systeem in gebruik genomen. De dag erna is voor de gezamenlijke 5.100 verhuureenheden de huurprolongatie uitgevoerd, waarbij met goed resultaat de huurvorderingen per 1 januari zijn verwerkt middels incasso's en acceptgiro's naar de klant.

In oktober tot en met december is "achter de schermen" gewerkt aan een goede omzetting voor de ICT-omgeving van beide organisaties. Dit om de fusiecorporatie per 1 januari zoveel mogelijk te kunnen laten werken als het nieuwe Woonmeij. Vanaf de eerste werkdag in 2018 is dit mogelijk gebleken, doordat alle medewerkers vanaf dezelfde locatie in Schijndel het werk konden verzetten. Tevens is er voor gezorgd dat de dienstverlening naar de klant op orde bleef.

Eind 2016 is het beleid omtrent Privacy & Informatiebeveiliging afgerond en is een nulmeting uitgevoerd. In 2017 zijn acties uitgevoerd om bepaalde risico's en verbeteringen door te voeren. In de eerste helft van 2018 zal aandacht worden gegeven om hierbij tevens te voldoen aan de nieuwe AVG, die per 25 mei 2018 van kracht is.

## 2.4. Vermogenswaarde

### 2.4.1. Continuïteit naar de toekomst als fusieorganisatie

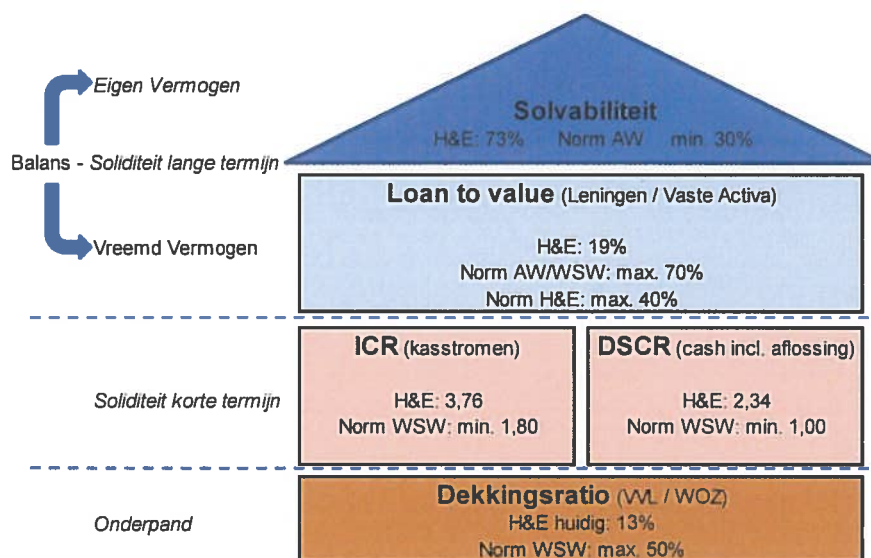
De kerndoelstelling van het onderwerp vermogenswaarde draait om het borgen van de bedrijfsmatige continuïteit op korte en lange termijn. Hierop heeft Huis & Erf het Financieel Reglement ingericht. Dit om randvoorwaarden te plaatsen bij bijvoorbeeld investeringsbesluiten, maar ook bij de financiële meerjarenprognose 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. Vanwege het feit dat per 2018 de fusie tot Woonmeij een feit is wordt navolgend het financieel toekomstperspectief gepresenteerd van de nieuwe fusieorganisatie.

Doelstelling	Succesfactor	PI / Norm	2017	Toelichting
Financiële continuïteit geborgd	Gezonde financiële ratio's	Min. normen WSW, AW/ILT	Ruim voldoende	n.v.t.
Financieringsmogelijkheden geborgd	Voldoende borgingsruimte WSW	Financieringsbehoefte < borgingsplafond WSW	Voldoende ruimte voor financiering	Financieringsmogelijkheden volstaan t/m eind 2018

### 2.4.2. Solvabiliteit-Liquiditeitsratio's-Dekkingsratio's

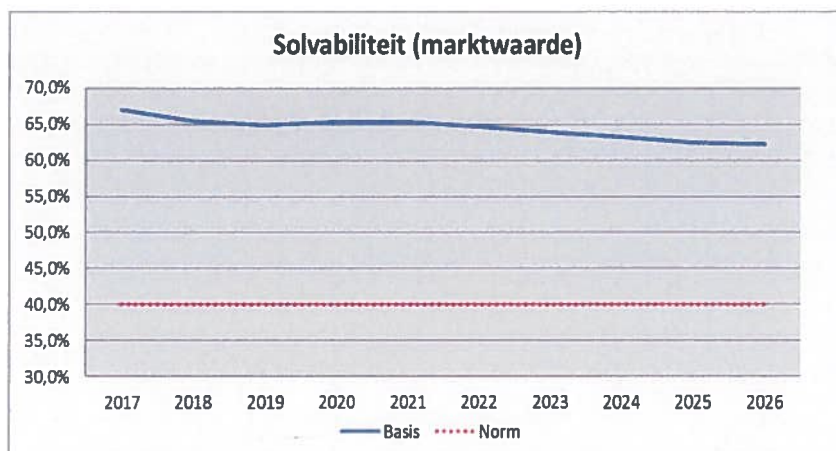
Huis & Erf werkt met een zogenoemde dynamische begrotingscyclus. Dit wil zeggen dat de jaarlijks vast te stellen begroting inclusief meerjarenbegroting bij majeure besluiten voorzien wordt van een aanvullende versie waarop dit besluit is doorgerekend. Het meerjarenperspectief wat daaruit voortvloeit, 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.



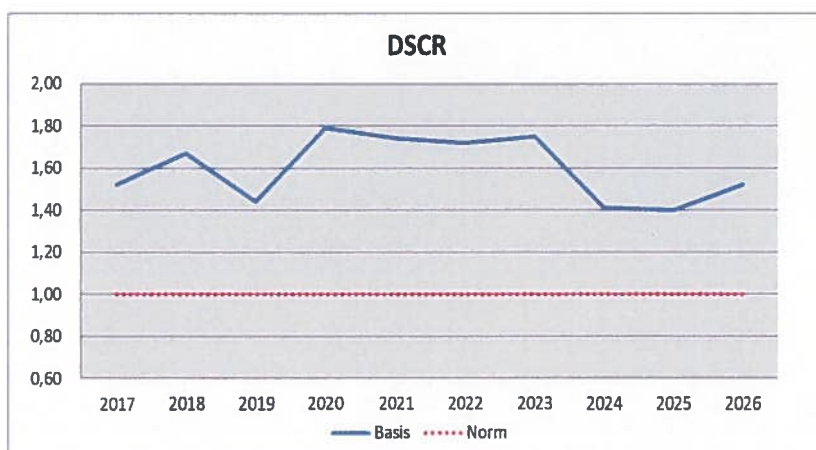
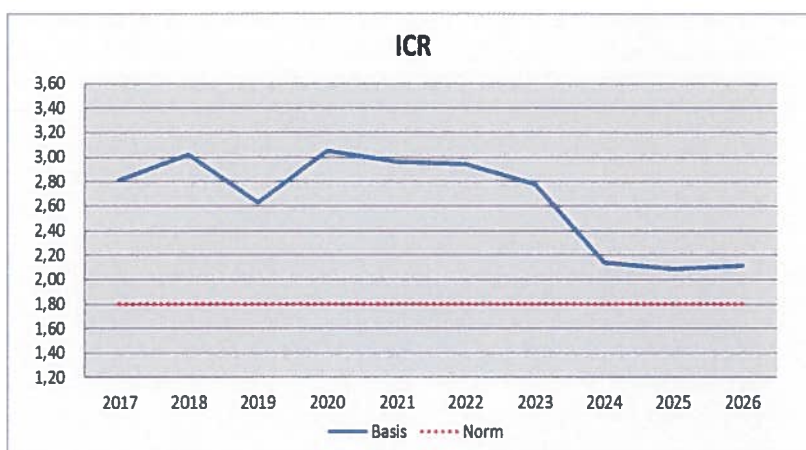
Ten behoeve van het borgen van de continuïteit is het vooral belangrijk hoe deze ratio's van juist de fusiecorporatie zich ontwikkelen naar de toekomst. In onderstaande grafieken volgt het beeld vanuit

het meest recente meerjarenperspectief van Woonmeij, als rechtsopvolger van Huis & Erf dat dateert van december 2017.



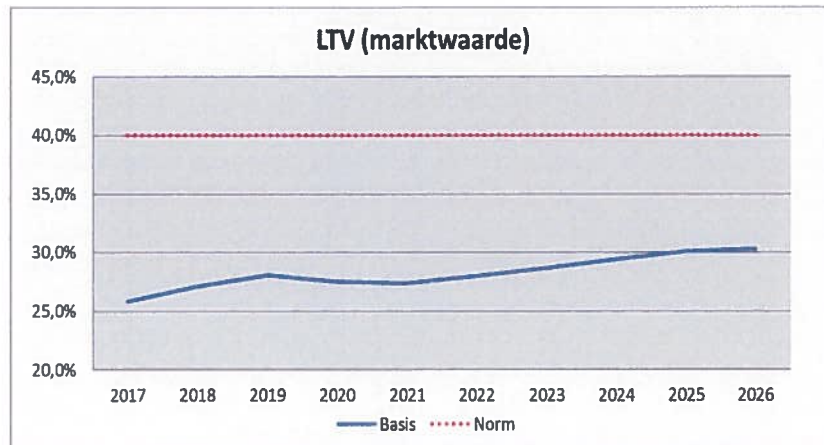
Woonmeij voldoet ruimschoots aan de interne en externe normen voor de solvabiliteit. De daling van 2026 wordt veroorzaakt door het investeringsprogramma wat is gericht op verlenging van de exploitatieduur.

De ICR-ratio laat zien dat Woonmeij ruimschoots aan de renteverplichting kan voldoen. In de periode t/m 2026 zorgt onder andere de vervroeging van de VPB-kasstroom voor een terugloop van de ruimte in de kasstromen.



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

De loan to value (LTV) is structureel gezond. De lagere interne norm van Woonmeij 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 Woonmeij op orde zijn. De meest relevante factoren zijn:

- Relatieve onzekerheid over de toekomstige effectieve VPB-last. Woonmeij 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. Woonmeij stelt haar normeringen behoudender op dan de toezichthoudende instanties.
- Ontwikkelingen ten aanzien van de omvang van de verhuurdersheffing; Hiertoe houdt Woonmeij 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; Woonmeij 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 3/4<sup>e</sup> deel van de voorraad van 353 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 Woonmeij in het begrotingsjaar 90 woningen acuut moet terugkopen. Financieel bezien kan Woonmeij een dergelijk scenario prima dragen.

### 2.4.4. Toezichthouders en financiers

In juli 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 dPi2016 (de prognostische informatie van 2016 t/m 2026). Hier heeft het WSW bij aangesloten met het daadwerkelijk afgegeven borgingsplafond. Dit borgingsplafond en het borgingsplafond van fusiepartner Wovesto geeft gezamenlijk voldoende borgingsruimte voor de plannen van Woonmeij in 2018

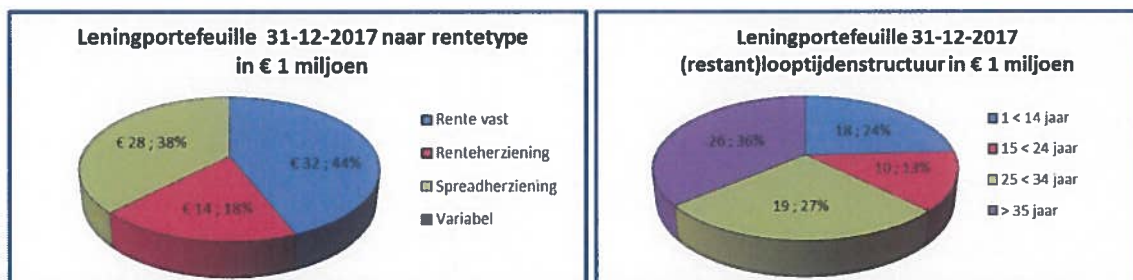
De Autoriteit Woningcorporaties/ILT (AW) heeft naast de goedkeuring op het fusievoornemen in 2017 ook goedkeuring gegeven aan het scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB. Tevens heeft het AW in november een positieve oordeelsbrief ten aanzien van de staatssteunnorm en de passendheidsnorm over 2016 afgegeven.

#### 2.4.5. Treasury

Huis & Erf beschikt over een in het Financieel Reglement opgenomen treasurystatuut, waarin de financierings- en beleggingsregels en kaders zijn vastgelegd. Als gevolg van de ministeriële beleidsregels over beleggen en derivaten splitst Huis & Erf het treasurystatuut uit in de drie separate onderdelen treasurystatuut, derivatenbeleid en beleggingsbeleid. Huis & Erf heeft een meerjaren treasury-visie, waarin de middellange termijn richting, doestellingen en afwegingen zijn opgenomen. Op basis van het treasurystatuut en de meerjaren visie is in 2017 het treasuryjaarplan uitgevoerd en ten behoeve van 2018 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 2017 een leningenportefeuille met een omvang van € 73,3 miljoen. De leningenportefeuille is samengesteld uit aflossingstypes, rentetypes en een sterk gedifferentieerde looptijdenstructuur. In onderstaande grafieken wordt de rentestructuur en looptijdenstructuur weergegeven.



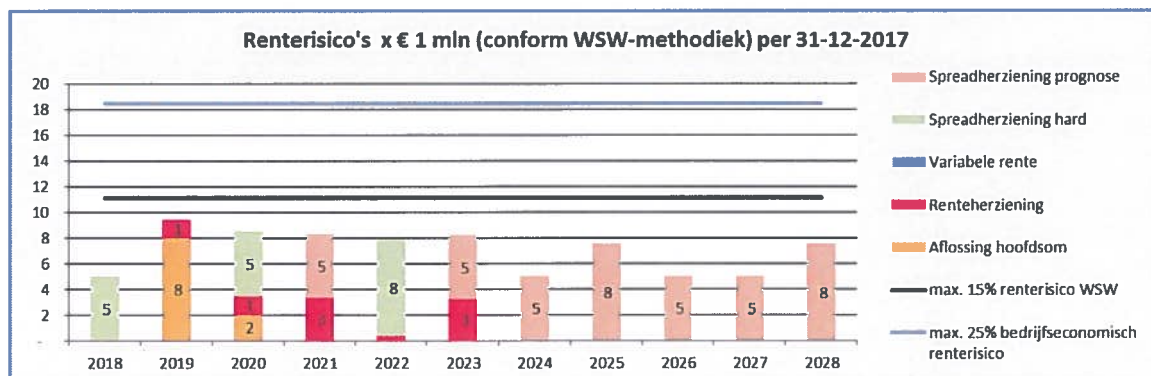
De gemiddelde gewogen rentevoet van de leningenportefeuille per 31 december 2017 bedraagt 3,27% (2015, 3,37%). De gemiddelde gewogen restant-looptijd van de leningenportefeuille is 26,9 jaar (2015; 24,6 jaar). De leningenportefeuille had in 2017 de onderstaande mutaties:

<b>Beginstand leningenportefeuille 1-1</b>	<b>€ 73.895.000</b>
Aflossing hoofdsom	€ 0
Aflossingstermijnen	€ - 3.609.000
Aangetrokken leningen	€ 3.000.000
<b>Eindstand leningenportefeuille 31-12</b>	<b>€ 73.286.000</b>

#### 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 2017 worden gepresenteerd in onderstaand overzicht.



### Rente-instrumenten

Huis & Erf gebruikte in 2017 geen rente-instrumenten om haar renteposities af te dekken. Hierdoor heeft Huis & Erf per 31 december 2017 geen derivatenposities. Huis & Erf heeft in het treasurystatuut opgenomen geen derivaten te gebruiken.

#### 2.4.6. Netto bedrijfslasten

Vanaf eind 2015 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 is de werkorganisatie sterk ingeperkt. Dit met name op de post lonen en salarissen. In 2017 is het vervolgeffect van deze reorganisatie zichtbaar in een daling in de netto bedrijfslasten.

Over 2015 scoorde Huis & Erf achterin de startgroep van de Aedes Benchmark op de netto bedrijfslasten (€ 1.850 per woning per jaar). In 2016, het overgangsjaar van de reorganisatie kwamen deze netto bedrijfslasten voor Huis & Erf uit op € 1.156, daar waar de benchmark € 790 betreft. Begin 2017 werd ingeschat de netto bedrijfslasten verder terug te dringen tot € 1.000. Inmiddels bedragen deze netto bedrijfslasten € 927. Dit inclusief de voorbereidingskosten ten behoeve van de fusie naar Woonmeij. Met dit gemiddelde komt Huis & Erf jaarlijks dichterbij de middengroep van de Aedes Benchmark. Ook met de fusie wordt een flinke kostenbesparing verwacht per 2019. De verwachting is dat Woonmeij per 2019 netto bedrijfslasten heeft conform de middengroep in de benchmark. De laatste stap in de verlaging van deze bedrijfslasten is een duidelijk voorbeeld van de synergievoordelen vanuit de fusie.

#### 2.4.7. Splitsing van activiteiten naar DAEB en niet-DAEB

Als gevolg van de invoering van de Woningwet 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. Dit scheidingsvoorstel is voor 1 juli 2017 ingediend en inmiddels goedgekeurd door de minister. Conform dit voorstel wordt tevens het bezit en de administratieve inrichting gesplitst naar een DAEB-tak en niet DAEB-tak.

### *Fiscale zaken*

Fiscaal 'in control zijn' begint bij erkenning en herkenning van fiscale kwesties. Huis & Erf heeft hiertoe een fiscale commissie. In 2017 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 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.

Per 1 januari 2008 geldt voor toegelaten instellingen een integrale belastingplicht. Tot en met 2016 is er nog geen vennootschapsbelasting betaald. Inmiddels verwachten we dat het betalen van vennootschapsbelasting niet lang meer uitgesteld kan worden. Voor het eerst verwachten we over de fiscale winst belasting te moeten betalen. In dit geval in 2018 over de fiscale winst van 2017.

### 3. Governance-verslag

#### 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. Fusie

De fusievoorbereidingen van Huis & Erf met Wovesto is daar in 2017 een voorbeeld van. De RvT is in dit proces in 2017 intensief betrokken geweest in haar rol als toetsend toezichthouder en betrokken sparringpartner en van het bestuur. Het was het doel uiterlijk eind 2017 tot definitieve besluitvorming te komen in leden vergadering. Dit ook voor de RvT intensieve proces is in 2017 zeer zorgvuldig en in constructieve samenwerking met de RvC van Wovesto middels de fusie per 1 januari 2018 afgerond.

##### 3.1.2. Bestuurlijke wisseling

Eind 2016 is de heer Flemminks-Smid aangesteld als interim directeur-bestuurder van Huis & Erf. In mei 2017 is de interim periode van de heer Flemminks-Smid afgesloten. Vervolgens is de heer Wonders aangesteld aan directeur-bestuurder. De heer Wonders was voorheen business controller bij Huis & Erf.

#### 3.2. Toezicht in 2017

##### 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 reglement Raad van Toezicht wat op de website van de corporatie 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 negen 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 taken hadden de volgende onderwerpen de bijzondere aandacht van de RvT:

- Fusie met woningcorporatie Wovesto uit Sint-Oedenrode;
- Voorbereiding ALV voor instemming fusie;
- De invulling van het adviesrecht van de ALV n.a.v. de Veegwet;
- De benoeming van een nieuwe directeur-bestuurder na vertrek van de interim directeur-bestuurder;
- Project Hoevenbraak.

Naast de reguliere RvT overleggen heeft de RvT in 2017 vijf maal een gezamenlijk overleg met de RvC van Wovesto gehad. In deze overleggen zijn de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Toekomst bestuur van de vereniging;
- Toekomst toezicht van de vereniging;
- Voorbereiding gezamenlijke ALV's;
- Onderzoeken t.b.v. de fusie;
- Besluit tot fusie.

De RvT heeft in 2017 de volgende besluiten genomen:

- Treasuryjaarplan;
- Auditjaarplan;
- Verkooplijst marktconform;
- Verkoop Kluisstraat 63-65;
- Omzetten Hoofdstraat 104b van koopgarant naar marktconforme verkoop;
- Aankoop Rabobank Sint-Michielsgestel;
- Invulling directie en bestuur per 22 mei 2017;
- Benoeming directeur-bestuurder a.i. onder opschortende voorwaarde van positieve zienswijze Autoriteit Woningcorporaties;
- Grenscorrectie Spijt Sint-Michielsgestel;
- Verkoop braakliggende grond Boomstraat Schijndel;
- Keuze visitatie bureau;
- Definitief scheidingsvoorstel DAEB - niet-DAEB;
- Bieding 2018 op woonvisies gemeenten;
- Jaarplan en begroting 2018;
- Herbenoeming D. Lauwen als lid RvT onder opschortende voorwaarde van positieve zienswijze Autoriteit Woningcorporaties;
- Management letter PWC;

In gezamenlijkheid met de RvC van Wovesto heeft de RvT van Huis & Erf in 2017 de volgende besluiten genomen:

- Voorstel tot fusie;

- Toelichting voorstel tot fusie;
- Concept statuten nieuwe vereniging.

### 3.2.3. Vergaderingen commissies

De RvT heeft drie commissies ingesteld: de Remuneratiecommissie, de Auditcommissie 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 remuneratiecommissie heeft de rol van werkgever naar directeur-bestuurder vervuld;
- De remuneratiecommissie heeft de herbenoemingsprocedure begeleid voor leden van de Raad van Toezicht;
- De bestuurlijke voorbereiding rondom de benoeming van de directeur-bestuurder a.i.;
- De zelfevaluatie van het functioneren van de Raad van Toezicht in 2016.

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 inclusief treasuryactiviteiten
  - de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de onafhankelijke externe accountant
  - de relatie met de onafhankelijke externe accountant.
  - het jaarverslag inclusief de jaarrekening
  - ook het interne auditjaarplan is met de commissie besproken.

De auditcommissie heeft in 2017 geen reden gehad om overleg te voeren met de accountant zonder de aanwezigheid van directeur-bestuurder.

### 3.2.4. Algemene leden vergadering

De Algemene Ledenvergadering (ALV) is het hoogste orgaan binnen bouwvereniging Huis & Erf.

In 2017 vonden er in totaal vier Algemene Ledenvergaderingen plaats en een gezamenlijke ALV met de leden van woningcorporatie Wovesto:

- Gezamenlijke Algemene Ledenvergadering 19 april 2017
- Algemene Ledenvergadering 17 mei 2017
- Algemene Ledenvergadering 27 juni 2017
- Algemene Ledenvergadering 6 december 2017
- Algemene Ledenvergadering 20 december 2017 (gezamenlijke vergadering met Wovesto)

In het kort volgen hieronder de belangrijkste zaken die tijdens de vergaderingen van 2017 besproken en besloten zijn:

- De redenen van de voorgenomen fusie met woningcorporatie Wovesto;
- Instemming met de voorgenomen fusie met woningcorporatie Wovesto;
- Het gevoerde beleid van 2016 is toegelicht aan de hand van het jaarverslag en jaarrekening 2016;
- De ALV verleende het Bestuur en de Raad van Toezicht, conform art. 38, lid 7 van de statuten, decharge over het gevoerde beleid in 2016.
- De ALV nam het besluit tot statutenwijziging in het kader van de fusie met Wovesto
- Toelichting op het jaarplan en de begroting 2018.

Er is bovendien stil gestaan bij het terugtreden van de interim directeur-bestuurder en de benoeming van de nieuwe directeur-bestuurder tot aan het moment van fusie. En vervolgens bij de benoeming van het bestuur na fusie.

### 3.3. Interne organisatie bestuurlijk

#### 3.3.1. Samenstelling bestuur

Het bestuur van Huis & Erf werd in 2017 tot 21 mei gevormd door mr. J.F.H.M. Flemminks Smid, directeur-bestuurder ad interim. De heer Flemminks Smid was sinds november 2016 ingehuurd door Huis & Erf. De heer Flemminks Smid had geen arbeidscontract met de corporatie. Vanaf 22 mei tot en met 31 december 2017 medio december werd het bestuur gevormd door de heer M.A.W. Wonders. De heer Wonders heeft een vaste dienstbetrekking sinds 2002 en is per 22 mei bestuurlijk aangesteld voor bepaalde tijd.

#### 3.3.2. Nevenactiviteiten bestuur

Zowel de heer Flemminks Smid als de heer Wonders hadden gedurende de bestuurlijke termijn in 2017 in het kader van statutaire en governance bepalingen, geen relevante te vermelden nevenfuncties.

#### 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 (2017-2019), totaal 108 PE-punten te behalen. In het jaar 2017 heeft de bestuurder vanaf zijn aanstelling eind mei, 16 PE-punten behaald.

Naam	Opleiding	PE-punten
Dhr. Wonders	Punten behaald in 2017	16
	<b>Totaal</b>	<b>16</b>

#### 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). In 2017 was de WNT-2 van kracht. In 2017 ontving de heer Wonders conform

de WNT een bezoldiging van € 78.157. De heer Flemminks Smid ontving in 2017 een bezoldiging van € 70.029. De verplichte en uitgebreide volledige verantwoording conform de WNT en conform de Raad voor de Jaarverslaggeving (inclusief de vergelijkende cijfers) is opgenomen in paragraaf 4.9.13.

### 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 2017 is een lid 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 de website van de corporatie. 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 en commissies in 2017	Deskundigheid gebied	Beroep	Nevenfuncties
<b>Drs. D.J.A.M. Hermes</b>	1959	<b>Voorzitter</b> Remuneratie commissie	Arbeidsrecht Financiën	Lid senior management Achmea, directeur Iselect	Lid Raad van Toezicht van het CFK, het uitvoeringsorgaan voor de overbruggingsregeling van de beroepsvoetballers Voorzitter Proprof, vakbond voor contractspelers betaald voetbal
<b>W.A.C.M. Kelders</b>	1948	<b>Vice-voorzitter (1)</b> Remuneratie commissie	Overheid, Ruimtelijke Ontwikkelingen en Volkshuisvesting	Zelfstandig Adviseur Gepensioneerd	
<b>Drs. J.M.P. Moons</b>	1965	<b>Lid (2)</b>	Milieu, Natuur, Economie, Energie en Duurzaamheid	Voorzitter college van bestuur Wellantcollege, onderwijsinstelling voor VMBO en MBO	Voorzitter kennisplatform veehouderij en humane gezondheid Lid raad van commissarissen Logistieke hotspot Rivierenland Lid raad van commissarissen Leisurelands
<b>Drs. H.J.G.M. Schellekens</b>	1958	<b>Lid</b> Audit commissie	Wonen, Zorg en Welzijn	Zelfstandig adviseur	
<b>Drs. D. Lauwen</b> <b>MiF MBV</b> <b>MRICS</b>	1975	<b>Lid</b> Audit commissie	Financiën, Vastgoed	CFO Boswellia Groep	Lid Raad van Toezicht BNN-VARA (voorzitter auditcommissie) Lid Raad van Toezicht Brabants Kenniscentrum voor Kunst en Cultuur Lid Raad van Toezicht Stichting Social Label

#### 3.4.2. Rooster van aftreden Raad van Toezicht

De RvT heeft het rooster van aftreden in 2017 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-profielschetsen.

<sup>1</sup> Vanuit bindende voordracht Zelfstandig huurdersvereniging

<sup>2</sup> Vanuit bindende voordracht Zelfstandig huurdersvereniging

Functie in 2016	Voorletters	Achternaam	M/V	Datum start	afredend	Herbenoembaar
Voorzitter	D.J.A.M.	Hermes	M	April 2011	September 2019	Nee
Vice-voorzitter	W.A.C.M.	Kelders	M	December 2010	December 2018	Nee
Lid	J.M.P.	Moons	V	Maart 2012	Maart 2020	Nee
Lid	H.J.G.M.	Schellekens	M	Maart 2012	Maart 2020	Nee
Lid	D.	Lauwen	M	December 2013	December 2021	Nee

### 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). In 2017 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 paragraaf 4.9.13 .

## 3.5. Kwaliteitsborging 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 2016 en 2017 tezamen moeten de leden van de Raad ieder minimaal 10 PE-punten behalen. In onderstaande tabel is deze informatie opgenomen. De behaalde punten in 2016 en 2017 zijn:

Naam	Opleiding	PE-punten
<b>Dhr. Hermes</b>	Punten 2016	7
	Behaalde punten in 2017	7
	<b>Totaal</b>	<b>14</b>
<b>Dhr. Kelders</b>	Punten 2016	7
	Behaalde punten in 2017	7,5
	<b>Totaal</b>	<b>14,5</b>
<b>Mevr. Moons</b>	Punten 2016 <sup>3</sup>	0
	Behaalde punten in 2017	7
	<b>Totaal</b>	<b>0</b>
<b>Dhr. Lauwen</b>	Punten 2016	6
	Behaalde punten in 2017	10
	<b>Totaal</b>	<b>16</b>
<b>Dhr. Schellekens</b>	Punten 2016	6
	Behaalde punten in 2017	11
	<b>Totaal</b>	<b>17</b>

### 3.5.4. Evaluatie

Jaarlijks voert de Raad van Toezicht een zelfevaluatie uit. In januari 2017 is onder externe begeleiding een zelfevaluatie uitgevoerd.

### 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. 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).

<sup>3</sup> Mevrouw Moons volgde in de periode 2015 en 2016 een Masteropleiding voor Openbaar Bestuur.

### 3.5.7. Verklaring

De RvT verklaart naar aanleiding van artikel 40 van de statuten, dat hij een onderzoek heeft ingesteld naar de jaarrekening 2017. 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 2017 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 daarin gestelde doelen.

## 4. Jaarrekening

### 4.1. Balans

ACTIVA	ref.	31 december 2017		31 december 2016	
		€	€	€	€
<b>Vaste activa</b>					
<u>Materiële vaste activa</u>	4.8.1				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie		1.976.748		1.801.943	
			1.976.748		1.801.943
<u>Vastgoedbeleggingen</u>	4.8.2				
DAEB vastgoed in exploitatie		373.278.387		348.234.480	
niet DAEB vastgoed in exploitatie		15.817.287		17.307.213	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		44.567.800		43.141.750	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		55.005		2.417.563	
			433.718.479		411.101.006
<u>Financiële vaste activa</u>	4.8.3				
Latente belastingvorderingen		795.338		4.412.115	
			795.338		4.412.115
<i>Som der vaste activa</i>			436.490.565		417.315.064
<b>Vlottende activa</b>					
<u>Voorraden</u>	4.8.4				
Vastgoed bestemd voor verkoop		1.831.095		1.053.129	
Overige voorraden		151.038		145.766	
			1.982.133		1.198.895
<u>Vorderingen</u>	4.8.5				
Huurdebiteuren		172.686		242.532	
Overheid (gemeenten)		1.369		9.451	
Overige vorderingen		63.691		14.141	
Overlopende activa		85.436		243.042	
			323.182		509.166
<u>Liquide middelen</u>	4.8.6				
			668.324		2.619.483
<i>Som der vlottende activa</i>			2.973.639		4.327.544
<b>Totaal</b>			<b>439.464.204</b>		<b>421.642.608</b>



PASSIVA	ref.	31 december 2017		31 december 2016	
		€	€	€	€
<b>Eigen vermogen</b>					
<u>Vermogen</u>	4.8.7				
Herwaarderingsreserve		205.197.566		194.097.680	
Overige reserve		91.557.673		76.393.930	
Resultaat boekjaar		20.225.865		26.263.629	
			316.981.104		296.755.239
<u>Voorzieningen</u>	4.8.8				
Voorziening latente belastingverplichtingen		-		3.222.790	
Voorziening reorganisatiekosten		75.000		75.000	
			75.000		3.297.790
<b>Vreemd vermogen</b>					
<u>Langlopende schulden</u>	4.8.9				
Leningen kredietinstellingen		71.657.643		70.286.077	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		44.567.800		43.141.750	
			116.225.443		113.427.827
<u>Kortlopende schulden</u>	4.8.10				
Schulden aan kredietinstellingen		1.628.434		3.608.586	
Schulden aan leveranciers		906.752		2.035.195	
Belastingen en premies sociale verzekering		2.448.262		976.019	
Overlopende passiva		1.199.209		1.541.952	
			6.182.657		8.161.752
<b>Totaal</b>			<b>439.464.204</b>		<b>421.642.608</b>

## 4.2. Winst- en verliesrekening (functioneel)

OMSCHRIJVING		2017	2016
		€	€
Huuropbrengsten		22.633.413	22.067.765
Opbrengsten servicecontracten		655.947	662.104
Lasten servicecontracten		-650.318	-638.646
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-2.579.772	-3.037.165
Lasten onderhoudsactiviteiten		-5.902.836	-6.417.125
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-4.304.886	-4.092.508
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>4.9.1</b>	<b>9.851.548</b>	<b>8.544.425</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		941.114	979.525
Toegerekende organisatiekosten		-194.371	-253.158
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-656.944	-859.400
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>4.9.2</b>	<b>89.799</b>	<b>-133.033</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-1.594.516	-4.326.426
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		16.903.639	23.180.140
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>4.9.3</b>	<b>15.309.123</b>	<b>18.853.714</b>
Opbrengst overige activiteiten		140.467	129.907
Kosten overige activiteiten		-59.113	-47.942
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>4.9.4</b>	<b>81.354</b>	<b>81.965</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>4.9.5</b>	<b>-398.554</b>	<b>-698.807</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		1.638	111.101
Rentelasten en soortgelijke kosten		-2.399.753	-2.438.111
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>4.9.6</b>	<b>-2.398.115</b>	<b>-2.327.010</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>22.535.155</b>	<b>24.321.254</b>
Belastingen	<b>4.9.7</b>	-2.309.290	1.940.556
Resultaat deelnemingen	<b>4.9.8</b>	-	1.819
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>		<b>20.225.865</b>	<b>26.263.629</b>

### 4.3. Kasstroomoverzicht

Omschrijving	Kasstroom 2017	Kasstroom 2016
<b>Operationele activiteiten</b>	€	€
Huren	22.622.968	22.246.988
Vergoedingen	656.303	659.065
Overige bedrijfsontvangsten	17.801	70.659
Renteontvangsten	7.947	114.167
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<b>23.305.019</b>	<b>23.090.879</b>
Personeelsuitgaven	2.567.783	4.333.971
Onderhoudsuitgaven	5.101.197	4.947.689
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	12.916	34.333
Overige bedrijfsuitgaven	3.668.659	2.870.601
Sector specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	20.228	20.143
Verhuurdersheffing	2.829.115	2.525.906
Rente uitgaven	2.420.457	2.420.661
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<b>16.620.355</b>	<b>17.153.304</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>6.684.664</b>	<b>5.937.575</b>
<b>(Des)Investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	864.464	988.395
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	2.500.400	1.473.061
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-185	-1.493
(Des)Investeringsontvangsten overige	-	31.308
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>	<b>3.364.679</b>	<b>2.491.271</b>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	5.472.345	6.148.341
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	2.023.916	1.956.671
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	545.039	3.475
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	3.069.087	1.359.570
Investerings overig	145.865	379.506
Externe kosten bij verkoop	135.664	57.967
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>	<b>11.391.916</b>	<b>9.905.530</b>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>	<b>-8.027.237</b>	<b>-7.414.259</b>
Ontvangsten verbindingen	-	138.569
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	<b>-</b>	<b>138.569</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-8.027.237</b>	<b>-7.275.690</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	3.000.000	6.000.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	-3.608.586	-3.469.409
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-608.586</b>	<b>2.530.591</b>
<i>Aanvangssaldo 1 januari</i>	<b>2.619.483</b>	<b>1.427.007</b>
Mutatie liquide middelen	-1.951.159	1.192.476
<i>Eindsaldo 31 december</i>	<b>668.324</b>	<b>2.619.483</b>

## 4.4. Algemene toelichting

### 4.4.1. Algemeen

Huis & Erf is een woningcorporatie in de regio Schijndel, Sint-Michielsgestel en Vught met ruim 3.832 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. Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

De statutaire vestigingsplaats is Schijndel, de feitelijke vestigingsplaats is Kerkendijk 55 te Schijndel en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer KVK 16024073.

### 4.4.3. Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2017 is sprake van een aantal schattingswijzigingen. Deze worden in paragraaf 4.8.2 (vastgoedbeleggingen) nader toegelicht, echter hebben deze geen materiële impact op het vermogen en resultaat.

### 4.4.4. Presentatiewijzigingen

In 2017 heeft Huis & Erf een presentatiewijziging doorgevoerd voor de classificatie van het DAEB- en niet-DAEB bezit. De classificatie sluit hierbij direct aan op het splitsingsplan zoals deze is goedgekeurd door de Aw. Gezien de aard van deze wijziging zijn de mutaties verwerkt in het lopende boekjaar en heeft geen aanpassing van de vergelijkende cijfers plaatsgevonden.

Ten opzichte van 2016 zijn de volgende herrubriceringen doorgevoerd:

- De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is in de balans verschoven van Vastgoedbeleggingen (referentie 4.8.2) naar de Materiële vaste activa (referentie 4.8.1).
- De verhuurdersheffing is in de functionele winst- en verliesrekening verschoven van Lasten verhuur en beheeractiviteiten naar Overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

### 4.4.5. Schattingen

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.

## 4.5. 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 2016, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen

volkshuisvesting (BTIV) 2016, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2017) 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, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

#### 4.5.2. Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

#### 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

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 lagere opbrengstwaarde. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

#### 4.5.5. Vastgoedbeleggingen

##### *Algemene uitgangspunten*

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

##### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. 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 balansdatum worden verwacht. Indien grond gekocht is met opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan

maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

#### *Verwerking van groot onderhoud*

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

#### *4.5.5.1. 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*

Huis & Erf richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in acht neming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde in verhuurde staat.

##### *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 2016 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2017')

Huis & Erf past voor de woongelegenheden en garages de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. De waardering van het bedrijfs onroerend goed, Zorgvastgoed en Maatschappelijk vastgoed vindt plaats door de toepassing van de full versie, waarbij de 1/3 methodiek wordt toegepast.

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 waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplex-niveau 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 basisenmerken 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 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).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening.
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat.
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.
- Huis en Erf heeft een analyse gemaakt en op basis daarvan geconcludeerd dat de het type bezit past binnen de uitgangspunten en normen volgens de basisversie.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; door exploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren 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 plaatsvindt.

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

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur, 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 waarderen marktwaarde 2017 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast.

#### Parkeergelegenheden

Parameters parkeergelegenheden	2017	2018	2019	2021	e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 47,- per jaar				
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 157,- per jaar				
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 25,50,- per jaar				
Beheerkosten - garagebox	€ 36,- per jaar				
Belastingen en verzekeringen	0,25% van de WOZ waarde				
Disconteringsvoet - parkeerplaats	6,21%				
Disconteringsvoet - garagebox	6,30%				

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500,- per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 508,- per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.



### Woongelegenheden

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

Parameters woongelegenheden	2017	2018	2019	2021	e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Loonstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Leegwaardestijging	6,40%	4,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	€ 733 tot € 841,- per jaar				
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 739 tot € 847,- per jaar				
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorgeenheid	€ 708,- tot € 816,- per jaar				
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 382,- tot € 490,- per jaar				
Mutatieonderhoud - EGW	€ 836,-				
Mutatieonderhoud - MGW	€ 628,-				
Mutatieonderhoud - Zorgeenheid	€ 628,-				
Mutatieonderhoud - Studenteneenheid	€ 188,-				
Beheerkosten - EGW	€ 427,-				
Beheerkosten - MGW	€ 420,-				
Beheerkosten - Zorgeenheid	€ 387,-				
Beheerkosten - Studenteneenheid	€ 395,-				
Belastingen en verzekeringen	0,13% van de WOZ waarde				
Verhuurderheffing	0,591% van de WOZ waarde				
Huurstijging boven prijsinflatie - Zelfstandige eenheden	1,00%	0,80%	0,60%	0,30%	0,30%
Huurstijging boven prijsinflatie - Onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving	1,0% van de huursom				
Mutatiekans bij doorexploiteren	Gemiddeld 6,80% (0% <> 50%)				
Mutatiekans bij uitponden	Gemiddeld 8,80% (0% <> 50%)				
Verkoopkosten	1,60% van de leegwaarde				
Disconteringsvoet	6,42% <> 7,96%				

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.

#### *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. Huis & Erf hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor dit type vastgoed, omdat de huursom van dit vastgoed meer dan 5% van de totale huursom bedraagt.

#### *Bij toepassing van de full versie*

Huis & Erf heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2017 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Huis & Erf de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Huis & Erf opereert.

<u>Impact hantering vrijheidsgraden</u>	<u>Minimum</u>	<u>Maximum</u>
Exit Yield	6,50%	8,75%
Disconteringsvoet	5,90%	7,80%
Onderhoud	€ 6,58 per m <sup>2</sup>	€ 10,30 per m <sup>2</sup>

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

#### *Gehanteerde werkwijze taxaties (bij toepassing van de full versie)*

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](http://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'.

#### *Herwaardering*

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

#### *Bepaling 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 2017 intern geformaliseerde meerjarenbegroting 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		2018	2019	2020	2021	2022	vanaf 2023
Jaarlijkse basis huurstijging (AW)	JR 2017	1,40%	1,50%	1,60%	1,60%	1,80%	2,00%
	JR 2016	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurstijging inkomensafhankelijk deel	JR 2017	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	JR 2016	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderiving (AW)	JR 2017	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	JR 2016	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%	0,00%
Inflatie (AW)	JR 2017	1,40%	1,50%	1,60%	1,60%	1,60%	2,00%
	JR 2016	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Indexering onderhoudslasten (AW)	JR 2017	2,20%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,50%
	JR 2016	1,90%	2,20%	2,50%	2,50%	2,30%	2,50%
Indexering beheerkosten (AW)	JR 2017	2,20%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,50%
	JR 2016	1,90%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Indexering belastingen/ verzekeringen/ contributies (AW)	JR 2017	1,40%	1,50%	1,60%	1,60%	1,60%	2,00%
	JR 2016	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Waarestijging grond (AW)	JR 2017	6,00%	4,50%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%
	JR 2016	3,67%	2,83%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Waarestijging marktwaarde woningen (AW)	JR 2017	6,00%	4,50%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%
	JR 2016	3,67%	2,83%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Disconteringsvoet (AW)	JR 2017	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
	JR 2016	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Rente-% financiering geborgd (AW/WSW)	JR 2017	1,55%	2,35%	3,05%	3,05%	3,05%	5,00%
	JR 2016	2,35%	3,05%	3,15%	3,15%	3,15%	5,00%
Rente-% financiering niet geborgd (AW/WSW)	JR 2017	2,30%	3,10%	3,80%	3,80%	3,80%	5,75%
	JR 2016	3,75%	4,75%	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%
Rente-% leningen met 3 mnd euribor (Ortec)	JR 2017	3,00%	4,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
	JR 2016	3,00%	4,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Rente-% overtollige liquide middelen	JR 2017	3,00%	4,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
	JR 2016	3,00%	4,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Mutatiegraad (AW)	JR 2017	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
	JR 2016	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%

*Onderhoud (gemiddeld per verhuureenheid per jaar)*

- de ingerekende kosten voor mutatieonderhoud zijn € 823 per mutatie (Jaarrekening 2016: € 810).

- de ingerekende kosten voor reparatieverzoeken zijn € 250 per verhuureenheid per jaar (Jaarrekening 2016: € 274).
- de ingerekende kosten voor planmatig onderhoud zijn gemiddeld € 900 (periode 2018 t/m 2028 per verhuureenheid (Jaarrekening 2016: € 823 (periode 2017 t/m 2027))).

#### *Beheernorm*

De jaarlijkse ingerekende norm voor de beheerkosten is in 2018 € 1.285 en vanaf 2019 € 1.235. (Jaarrekening 2016: in 2017 €1.558 in 2018 € 1.352 en vanaf 2019 € 1.228). Middels deze beheernorm per woning worden de personeelskosten en algemene bedrijfskosten meegenomen in de bedrijfswaarde.

#### *Overige exploitatielasten*

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

#### *Verwachte verkopen*

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

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

#### *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.

#### **4.5.5.2. 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 waarderen 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.

#### **4.5.5.3. 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).

## 4.5.6. Financiële vaste activa

### 4.5.6.1. Latente belastingvorderingen

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

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

## 4.5.7. Voorraden

### 4.5.7.1. 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 incurantheid van de voorraden.

### 4.5.7.2. Overige voorraden

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

## 4.5.8. Vorderingen

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

## 4.5.9. Liquide middelen

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

## 4.5.10. Vermogen

Waardering van het eigen vermogen vindt plaats door:

- Het toevoegen van het jaarresultaat aan het eigen vermogen aan het eind van het voorgaand boekjaar;

- Het verwerken van de financiële gevolgen van stelselwijzigingen in de waarderingsgrondslagen en resultaatbepaling.

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

#### 4.5.11. Herwaarderingsreserve

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

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van 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. Aangezien 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 niet ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

#### 4.5.12. 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.

##### 4.5.12.1. Voorziening onrendabele investeringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Huis & Erf zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden. Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

#### **4.5.12.2. 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.

#### **4.5.12.3. 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.

### **4.5.13. Langlopende schulden**

#### **4.5.13.1. 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

#### **4.5.13.2. 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.

#### **4.5.14. 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

##### 4.6.2.1. 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.

##### 4.6.2.2. Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De regels voor de huurverhoging in 2018 zijn onlangs door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De inflatie over 2017 bedraagt 0,3%. Dat betekent de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2017:

- 2,8% (inflatie + 2,5%) voor huishoudinkomens tot en met € 40.349 (inkomensjaar 2015);
- 4,3% (inflatie + 4,0%) voor inkomens boven €40.349 (inkomensjaar 2015).

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

- 0,3% voor huishoudinkomens tot en met € 40.349 (inkomensjaar 2015).
- 0,3% voor inkomens boven € 40.349 (inkomensjaar 2015).

##### 4.6.2.3. 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.

##### 4.6.2.4. 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

#### 4.6.3.1. 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 2017 "(Autoriteit Woningcorporaties).

#### 4.6.3.2. 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.

#### 4.6.3.3. 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 blijkende 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 van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

#### 4.6.3.4. 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.

#### **4.6.3.5. Pensioenlasten**

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

#### **4.6.3.6. 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.

#### **4.6.3.7. Rente baten en rentelasten**

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend 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 2017 zijn geen rentelasten geactiveerd.

#### **4.6.3.8. 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**

#### **4.6.4.1. 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.

#### **4.6.4.2. 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, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

#### 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 historische kostprijs)	Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	
	2017	2016
	€	€
<b>Stand per 1 januari</b>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	4.854.766	4.568.242
Cumulatieve afschrijvingen	-3.052.823	-2.654.335
<b>Boekwaarden per 1 januari</b>	<b>1.801.943</b>	<b>1.913.907</b>
<b>Mutaties:</b>		
Investerings	535.217	376.218
Desinvesterings historische kosten	-45.593	-89.694
Desinvesterings cum. Afschrijvingen	32.554	63.206
Afschrijvingen	-347.373	-461.694
<b>Totaal mutaties</b>	<b>174.805</b>	<b>-111.964</b>
<b>Stand per 31 december</b>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	5.344.390	4.854.766
Cumulatieve afschrijvingen	-3.367.642	-3.052.823
<b>Boekwaarden per 31 december</b>	<b>1.976.748</b>	<b>1.801.943</b>

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)

#### Gevoeligheid marktwaarde in verhuurde staat

De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van de het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere gevoeligheid. Onderstaand is een voorbeeld van deze gevoeligheid weergegeven.

Onderwerp	Gehanteerde parameter	Mogelijke afwijking (doorgerkende aanpassing)	Marktwaarde in verhuurde staat 2017	Effect op marktwaarde in verhuurde staat 2017	Effect in %
Marktwaarde jaarrekening			€ 389.095.681		
Huurverhoging (in jaar 1)	1,40%	+ 1% absoluut	€ 391.566.263	€ 2.470.582	0,6%
Mutatiegraad	2% - 50%	+ 2% absoluut	€ 425.430.696	€ 36.335.015	9,3%
WOZ	6,00%	+ 2% absoluut	€ 392.976.092	€ 3.880.411	1,0%

#### 4.8.2. Vastgoedbeleggingen

##### Vastgoed in exploitatie

Het vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Ultimo 2017 bestaat het niet-Daeb vastgoed uit 76 woningen, 152 parkeervoorzieningen en 17 overige onroerende zaken. De bedrijfswaarde hiervan bedraagt € 15.191.278. De WOZ waarde van het niet-Daeb vastgoed bedraagt € 17.000.000. Het Daeb vastgoed bestaat ultimo 2017 uit 3.581 woningen en 6 overige onroerende zaken. De bedrijfswaarde hiervan bedraagt € 163.458.277. De WOZ waarde van het Daeb vastgoed bedraagt circa € 553.000.000. De verzekerde waarde per woning is circa € 125.000.

(Op basis van marktwaarde verhuurde staat)	Niet-Daeb vastgoed in exploitatie		Daeb vastgoed in exploitatie	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
<b>Stand per 1 januari (na stelselwijziging)</b>				
Verrijgings- of vervaardigingsprijzen	20.413.240	21.967.368	179.204.718	171.452.538
Herwaarderings	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 1 januari	17.307.213	17.683.464	348.234.480	322.478.489
<b>Mutaties:</b>				
Overboekingen boekwaarde historische kosten	-1.113.456	-808.169	1.113.456	808.169
Overboekingen waardering marktwaarde	204.581	239.182	-204.581	-239.182
Oplevering nieuwbouw historische kosten	-	-	8.091.330	4.591.170
Oplevering nieuwbouw waardering marktwaarde	-	-	-1.426.461	-2.147.483
Investeringen	17.711	3.304	2.313.133	2.381.347
Investeringen waardering marktwaarde	-1.857	-3.304	-1.777.758	-2.381.347
Desinvesteringen historische kostprijs	-22.084	-749.263	-126.173	-28.506
Desinvesteringen waardering marktwaarde	-149.056	598.014	-268.444	-64.334
Herwaardering	-	-	-	-
Afschrijving	-	-	-	-
Niet gerealiseerde waardeverandering	-425.765	343.985	17.329.405	22.836.157
Totaal mutaties	-1.489.926	-376.251	25.043.907	25.755.991
<b>Stand per 31 december</b>				
Verrijgings- of vervaardigingsprijzen	19.295.411	20.413.240	190.596.464	179.204.718
Herwaarderings	2.345.150	3.392.519	202.852.416	190.705.161
Cumulatieve waardeverminderingen	-5.823.274	-6.498.546	-20.170.493	-21.675.399
Boekwaarden per 31 december	15.817.287	17.307.213	373.278.387	348.234.480

##### Overzicht van de waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie (x € 1 miljoen)

	Niet-DAEB	DAEB	Totaal
Marktwaarde ultimo 2016	17	348	365
Impact mutaties bezit	-	7	7
Daling markthuurl (potentiële huur)	-	-1	-1
Stijging leegwaarde / WOZ waarde	-	3	3
Stijging disconteringsvoet	-	5	5
Exploitatieverplichting (7-jaars beklemming)	-	-4	-4
Overige effecten	-1	15	14
<b>Marktwaarde ultimo 2017</b>	<b>16</b>	<b>373</b>	<b>389</b>

### Aanvullende toelichting als gevolg van doorgevoerde wijzigingen in waarderingsmethode volgens handboek modelmatig waarderen 2017 ten opzichte van het handboek 2016.

Als gevolg van de door het ministerie doorgevoerde correcties in het handboek modelmatig waarderen 2017 ten opzichte van het handboek 2016, is een analyse uitgevoerd op de mogelijke impact van deze correcties op de waardering van het vastgoed in de vergelijkende cijfers van 2016 en daarmee de begin balans van 2017. Geconcludeerd is dat mogelijke schattingswijzigingen als gevolg van onjuistheden in het handboek van 2016 geen materiële impact hebben op de waardering.

#### *Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en Vastgoed in ontwikkeling*

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 346 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 6,4%. Dit is in overeenstemming met de ontwikkeling van de leegwaardestijging in de provincie Noord-Brabant. De post vastgoed in ontwikkeling bestaat voor € 55.000 uit reeds gedane investeringen voor het project Gemeentelijk Woningbedrijf.

	Onroende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
<b>Stand per 1 januari</b>				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-	-	4.237.265	1.419.508
Herwaarderingen	-	-	-	-
Cumulatieve waardeverminderingen	-	-	-1.819.702	-1.045.722
<b>Boekwaarden per 1 januari</b>	<b>43.141.750</b>	<b>41.446.650</b>	<b>2.417.563</b>	<b>373.786</b>
<b>Mutaties:</b>				
Herclassificatie vanuit voorziening	-	-	-	-
Oplevering nieuwbouw DAEB historische kosten	-	-	-8.091.330	-4.591.170
Oplevering nieuwbouw DAEB onrendabele toppen	-	-	1.426.461	2.147.483
Oplevering nieuwbouw niet-DAEB historische kosten	-	-	-	-
Oplevering nieuwbouw niet-DAEB onrendabele toppen	-	-	-	-
Investeringen DAEB	2.042.500	1.626.250	4.001.069	7.487.588
Investeringen niet-DAEB	-	-	-	926
Desinvesteringen historische kostprijs	-3.201.800	-1.259.100	-	-79.587
Desinvesteringen waardering marktwaarde	-	-	-	-
Herwaardering	-	-	-	-
Afschrijvingen	-	-	-91.999	-
Waardeverandering	2.585.350	1.327.950	-215.485	-2.921.463
Terugneming waardeverminderingen bij oplevering	-	-	608.726	-
<b>Totaal mutaties</b>	<b>1.426.050</b>	<b>1.695.100</b>	<b>-2.362.558</b>	<b>2.043.777</b>
<b>Stand per 31 december</b>				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-	-	55.005	4.237.265
Herwaarderingen	-	-	-	-
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-	-	-1.819.702
<b>Boekwaarden per 31 december</b>	<b>44.567.800</b>	<b>43.141.750</b>	<b>55.005</b>	<b>2.417.563</b>

#### 4.8.3. Financiële vaste activa

	2017	2016
	€	€
<u>Latente belastingvorderingen</u>		
Stand per 1 januari	4.412.115	2.293.998
Vrijval ten laste van resultaat	-3.616.777	2.118.117
Stand per 31 december	795.338	4.412.115

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 3,2% en hebben een gemiddelde looptijd van 4 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 818.333. De post heeft met name betrekking op langlopende leningen en op woningen bestemd voor verkoop in overeenstemming met de intern opgestelde portefeuille strategie. Aangezien Huis & Erf haar beleid heeft afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter, is bij het contant maken van het vastgoed, exclusief de verwachte verkopen, de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn van de te vormen latentie. Hierdoor bedraagt de contante waarde van de berekende latentie nihil. De nominale waarde van deze latentie bedraagt ultimo boekjaar € 26.100.000 (2016: € 30.100.000) en de gemiddelde levensduur van het bezit bedraagt 22 jaar (2016: 22 jaar).

Eind 2017 zijn er geen compensabele verliezen meer, waardoor de latentie voor compensabele verliezen volledig is komen te vervallen en als VPB-baten verantwoord in de winst- en verliesrekening. Van de latenties heeft € 243.278 een verwachte looptijd langer dan een jaar.

#### 4.8.4. Voorraden

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.831.095	1.053.129
Overige voorraden	151.038	145.766
	1.982.133	1.198.895

##### Vastgoed bestemd voor verkoop

Deze post bestaat uit 8 opgeleverde woningen en 2 te verkopen commerciële ruimten. Naar verwachting worden deze woningen en commerciële ruimten binnen één jaar verkocht.

#### 4.8.5. Vorderingen

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Huurdebiteuren	172.686	242.532
Overheid (gemeenten)	1.369	9.451
Overige vorderingen	63.691	14.141
Overlopende activa	85.436	243.042
	323.182	509.166

Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan één jaar.



	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<u>Huurdebiteuren</u>		
Huurdebiteuren	334.686	459.532
Voorziening huurdebiteuren	-162.000	-217.000
	<u>172.686</u>	<u>242.532</u>
<u>Overheid (gemeenten)</u>		
Meerijstad	200	5.409
Sint-Michielsgestel	1.169	4.042
	<u>1.369</u>	<u>9.451</u>
<u>Overige vorderingen</u>		
Diverse debiteuren	1.351	1.420
Fusiepartner Wovesto	56.691	-
Debiteuren WSNP regeling	17.083	17.083
Voorziening overige debiteuren	-17.083	-17.083
Overige vorderingen	5.649	12.721
	<u>63.691</u>	<u>14.141</u>
<u>Overlopende activa</u>		
Nog te ontvangen posten	82.393	47.638
Overige transitoria	3.043	195.404
	<u>85.436</u>	<u>243.042</u>

#### 4.8.6. Liquide middelen

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Rabobank	666.790	55.252
ABN-Amro	1.534	2.564.231
	<u>668.324</u>	<u>2.619.483</u>

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

#### 4.8.7. Vermogen

	2017	2016
	€	€
Eigen vermogen per 1 januari	296.755.239	270.491.610
Resultaat boekjaar	20.225.865	26.263.629
Eigen vermogen per 31 december	<u>316.981.104</u>	<u>296.755.239</u>

Het eigen vermogen bestaat per balansdatum uit de volgende componenten:

- Overige reserve (inclusief resultaat boekjaar)	111.783.538	102.657.559
- Herwaarderingsreserve	205.197.566	194.097.680
	<u>316.981.104</u>	<u>296.755.239</u>

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	2017	2016
	€	€
Stand per 1 januari	102.657.559	94.834.678
Resultaat boekjaar	20.225.865	26.263.629
Mutatie herwaarderingsreserve	-11.099.886	-18.440.748
Stand per 31 december	<u>111.783.538</u>	<u>102.657.559</u>

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Stand per 1 januari	194.097.680	175.656.932
Realisatie door verkoop	-417.500	-66.547
Ongerealiseerde herwaarderingsboekjaar	11.517.386	18.507.295
Stand per 31 december	<u>205.197.566</u>	<u>194.097.680</u>

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

#### 4.8.8. Voorzieningen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<u>Voorziening latente belastingverplichtingen</u>		
Stand per 1 januari	3.222.790	3.045.229
Vrijval ten gunste van resultaat	-3.222.790	177.561
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>3.222.790</u>

Deze post had in 2016 betrekking op de faciliteit om fiscaal een onderhoudsvoorziening te vormen. In 2017 is de voorziening latente belastingverplichting in zijn geheel komen te vervallen.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<u>Voorziening reorganisatiekosten</u>		
Stand per 1 januari	75.000	139.191
Ontrekking / dotatie	-	-64.191
Stand per 31 december	<u>75.000</u>	<u>75.000</u>

De voorziening reorganisatiekosten betreft kosten die direct samenhangen met de transformatie en personele wijzigingen. De vorming vindt plaats op het moment dat er een gedetailleerd plan is geformaliseerd en de gerechtvaardigde verwachting is gewekt bij betrokkenen dat de omvorming zal plaatsvinden. Deze post bestaat hoofdzakelijk uit kosten voor afvloeiing personeel en juridische bijstand.

Van de voorziening is een bedrag van € 75.000 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken, maar niet langer dan 5 jaar.

#### 4.8.9. Langlopende schulden

	2017	2016
	€	€
<u>Leningen kredietinstellingen</u>		
Het gemiddelde rentepercentage op 31 december bedraagt:	3,24%	3,27%
Schuldrestant per 1 januari	73.894.663	71.364.072
Reguliere aflossingen in het verslagjaar	-3.608.586	-3.469.409
Nieuwe leningen	3.000.000	6.000.000
Schuldrestant per 31 december	<u>73.286.077</u>	<u>73.894.663</u>
Af te lossen leningen in 2018 (kortlopende schulden kredietinstellingen)	-1.628.434	-3.608.586
Schuldrestant per 31 december exclusief aflossingen 2018	<u>71.657.643</u>	<u>70.286.077</u>
Af te lossen leningen in jaar 1 na verslagjaar (kortlopende schulden)	1.628.434	3.608.586
Contractuele aflossingen in jaar 2 tot en met 6, na verslagjaar	18.402.494	18.324.241

#### Borgstelling

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

#### Marktwaarde

De marktwaarde van de totale leningenportefeuille op basis van de risicovrije yield curve (exclusief opslagen) per ultimo bedraagt € 104.561.000.

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<u>Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</u>	<u>44.567.800</u>	<u>43.141.750</u>

#### 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.

#### 4.8.10. Kortlopende schulden

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	1.628.434	3.608.586
Schulden aan leveranciers	906.752	2.035.195
Sociale verzekering en pensioenen	158.991	215.753
Belastingen - BTW	373.968	760.266
Belastingen - VPB	1.915.303	-
Overlopende passiva	<u>1.199.210</u>	<u>1.541.952</u>
	<u>6.182.658</u>	<u>8.161.752</u>

#### Overlopende passiva

Niet vervallen rente van leningen	736.330	755.865
Te betalen vakantie-uren	106.707	82.052
Vooruitontvangen huur	83.368	140.912
Af te rekenen servicekosten	164.803	184.283
Overige transitoria	108.002	378.840
	<u>1.199.210</u>	<u>1.541.952</u>

#### Looptijd

De kortlopende schulden hebben allen een looptijd korter dan een jaar

#### Schulden aan kredietinstellingen

De kortlopende schulden aan kredietinstellingen bestaan voor het verslagjaar volledig uit contractuele aflossingen op leningen in 2018.

### 4.8.11. Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en risico's

#### Belastingdienst VPB

Vanaf 1 januari 2008 zijn corporaties integraal VPB-plichtig. Dit wil zeggen dat dan een corporatie over alle activiteiten vennootschapsbelasting (vpb) dient te betalen. Aedes en de Belastingdienst hebben in overleg over de interpretatie en toepassing van de vennootschapsbelastingplicht waarmee corporaties te maken hebben één en ander vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO II). De meeste woningcorporaties die bij Aedes zijn aangesloten hebben de VSO II ondertekend, zo ook Huis & Erf. De Belastingdienst heeft aangegeven zich aan de VSO II te houden indien ten minste 70% van de corporaties de VSO II tekent. Op 31 december 2017 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 2018 tot en met 2022 naar verwachting in totaal € 1.200.000 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 2017 bedraagt dit obligo € 2.821.513. 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, 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 woonegelegenheden van Huis & Erf.

#### Verplichtingen nieuwbouw

Op balansdatum zijn er geen overeenkomsten met verplichtingen afgesloten met aannemers voor het bouwen van woningen. Het saldo van de verplichtingen bedraagt € 0,-.

#### Financiële instrumenten

Huis & Erf heeft ultimo 2017 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 115,8% per 31-12-2017 (ultimo 2016: 109,5%). De afgeronde beleidsdekkingsgraad eind december 2017 bedroeg 113%.

#### **4.8.12. Verbonden partijen**

Als verbonden partijen worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen, statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management en andere nauwe verwanten worden aangemerkt als verbonden partij. Alle transacties die hebben plaatsgevonden met verbonden partijen zijn gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen. Huis & Erf heeft in 2017 geen deelnemingen.

## 4.9. Toelichting op de winst- en verliesrekening (functioneel)

### 4.9.2. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<b>Huuropbrengsten</b>		
Huren	22.680.192	22.190.284
Vergoedingen overige (on)roerende zaken	85.718	85.264
Huurderving	-132.497	-207.783
	<u>22.633.413</u>	<u>22.067.765</u>

De stijging van de huren ten opzichte van 2016 wordt veroorzaakt door:

Huurverhoging 2016	111.000
Huurverhoging 2017	40.000
Opleveringen en harmonisaties 2017	415.000
	<u>566.000</u>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<b>Opbrengsten servicecontracten</b>		
Servicekosten	664.986	667.524
Derving	-9.039	-5.420
	<u>655.947</u>	<u>662.104</u>

#### Lasten servicecontracten

Servicekosten	<u>-650.318</u>	<u>-638.646</u>
---------------	-----------------	-----------------

#### Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Geactiveerde productie eigen bedrijf	-	60.177
Toegerekende lonen en salarissen	-1.421.640	-1.710.127
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.158.132	-1.387.215
	<u>-2.579.772</u>	<u>-3.037.165</u>

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.

Ten opzicht van 2016 is op de post verhuurdersheffing een herrubricering doorgevoerd. Daar waar deze tot 2016 was opgenomen onder deze post, is de verhuurdersheffing is opgenomen onder de post overige directe operationele lasten.

## Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<b>Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Planmatig onderhoud	-3.225.265	-3.667.145
Mutatie- onderhoud	-365.190	-119.507
Klachtenonderhoud	-935.822	-921.285
Toegerekende lonen en salarissen	-765.374	-933.452
Toegerekende overige lasten onderhoudsactiviteiten	-611.185	-775.736
	<u>-5.902.836</u>	<u>-6.417.125</u>

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<b>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>		
Overige bedrijfsopbrengsten	-	35.617
Afschrijvingen op materiele vaste activa	-327.836	-461.694
Gemeentelijke heffingen	-971.703	-954.997
Verhuurdersheffing	-2.829.115	-2.546.049
Bijdrage AW	-20.228	-
Contributie Aedes	-29.967	-29.190
Verzekeringen	-85.113	-83.554
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-40.924	-52.641
	<u>-4.304.886</u>	<u>-4.092.508</u>

Ten opzichte van 2016 is op de kostenpost verhuursheffing een herrubricering doorgevoerd. Tot 2016 was de verhuurdersheffing is opgenomen onder lasten verhuur en beheeractiviteiten. De vergelijkende cijfers van 2016 zijn in deze jaarrekening hierop aangepast.

### 4.9.3. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<b>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>		
Verkoopopbrengst woningen marktconform	941.114	347.875
Verkoopopbrengst bedrijfsruimte	-	190.000
Verkoopopbrengst commerciële ruimten vanuit voorraad	-	441.650
	<u>941.114</u>	<u>979.525</u>
<b>Toegerekende organisatiekosten</b>		
Toegerekende lonen en salarissen	-109.113	-138.247
Toegerekende overige bedrijfslasten	-85.258	-114.911
	<u>-194.371</u>	<u>-253.158</u>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<b>Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>		
Boekwaarde woningen marktconform	-581.898	-281.828
Boekwaarde bedrijfsruimte	-	-152.637
Boekwaarde commerciële ruimten vanuit voorraad	-75.046	-424.935
	<u>-656.944</u>	<u>-859.400</u>

#### 4.9.4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<b>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Waardeverandering in verband met verbeteringen	-1.779.600	-2.384.651
Terugname onrendabele investering opgeleverde projecten	608.726	-149.189
Onrendabele investeringen projecten in ontwikkeling	-215.485	-1.819.703
Gecancelde projecten in ontwikkeling	-91.998	-79.587
Teruggevorderde BTW van gecancelde projecten	-	14.501
Aankoop/verkoop koopgarant/te woon	-116.159	92.203
	<u>-1.594.516</u>	<u>-4.326.426</u>

#### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering Daeb bezit bezit	17.329.404	22.836.155
Waardeverandering Niet-Daeb bezit	-425.765	343.985
	<u>16.903.639</u>	<u>23.180.140</u>

#### 4.9.5. Netto resultaat overige activiteiten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<b>Opbrengst overige activiteiten</b>		
Vergoeding activiteiten VVE	-	5.369
Vergoeding personeelskosten overige activiteiten	11.838	26.873
Vergoeding kosten woningaanpassingen	13.901	25.500
Vergoeding kosten leveringen en diensten	49.871	38.854
Inschrijfgeld woningzoekenden	41.303	12.973
Overige baten	23.554	20.338
	<u>140.467</u>	<u>129.907</u>



	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	€	€
<b>Kosten overige activiteiten</b>		
Kosten activiteiten VVE	-90	-209
Afschrijvingen overige onroerende zaken	-14.970	-
Administratie kosten vve-beheer	-36.726	-31.433
Kosten woningaanpassingen	-4.444	-14.278
Kosten wasautomaten en drogers	-2.883	-2.022
	<u>-59.113</u>	<u>-47.942</u>

#### 4.9.6. Leefbaarheid

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	€	€
<b>Leefbaarheid</b>		
Fysieke investeringen leefbaarheid	-46.724	-15.932
Sociale investeringen leefbaarheid	-12.102	-19.452
Toegerekende lonen en salarissen	-184.195	-360.390
Toegerekende overige bedrijfslasten	-155.533	-303.033
	<u>-398.554</u>	<u>-698.807</u>

#### 4.9.7. Saldo financiële baten en lasten

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	€	€
<b>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Rente btw suppletie oude jaren	-	101.686
Overige rentebaten	1.638	9.415
	<u>1.638</u>	<u>111.101</u>

#### Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente langlopende leningen kredietinstellingen	-2.384.162	-2.416.149
Borgstellingsvergoeding	-12.531	-17.216
Overige rentelasten	-3.060	-4.746
	<u>-2.399.753</u>	<u>-2.438.111</u>

#### 4.9.8. Belastingen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:		
Acute belastingen	-1.915.303	-
Vrijval belastinglatentie leningen	-22.818	-22.818
Belastinglatentie verkopen	259.586	440.109
Belastinglatentie verliesverrekening	-3.853.545	1.700.826
Belastinglatentie voorziening onderhoud	3.222.790	-177.561
	<u>-2.309.290</u>	<u>1.940.556</u>
<u>Acute belastingen</u>		
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening:		22.535.156
Bijzondere waardeverminderingen	-12.558.396	
Afschrijvingen	-1.241.420	
Tijdelijke verschillen	-404.904	
Fiscale verliescompensatie	-629.223	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		<u>-14.833.943</u>
Belastbaar bedrag		<u>7.701.213</u>
Verschuldigde winstbelasting		<u>1.915.303</u>

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2016: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen bedraagt 10% (2016: -8%).

Het effectieve belastingtarief wijkt af van voorgaand jaar door met name het vervallen van de actieve belastinglatentie verliesverrekening en de passieve belastinglatentie voorziening onderhoud.

Het toepasselijke belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar.

#### 4.9.9. Resultaat deelnemingen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Resultaat deelneming Huis & Erf Holding B.V.	-	1.819

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

#### 4.9.10. Afschrijvingen materiele vaste activa

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<b>Afschrijvingen op materiële vaste activa</b>		
Overige onroerende en roerende zaken	14.970	15.542
Activa ten dienste van de exploitatie	327.836	446.152
	<u>342.806</u>	<u>461.694</u>

#### 4.9.11. Lonen en salarissen

	2017	2016
	€	€
<b>Lonen en salarissen</b>		
Lonen en salarissen	1.902.552	2.423.420
Premies sociale verzekeringen	298.381	365.433
Premies pensioenen	279.390	353.362
	<u>2.480.323</u>	<u>3.142.215</u>

Het aantal medewerkers herleid tot voltijds bezetting per 31 december 2017 is 33,5. In 2016 en 2015 was het aantal fte's respectievelijk 35,3 en 44,6. Er zijn geen medewerkers werkzaam buiten Nederland.

##### Overzicht van het aantal fte's

- HRM-communicatie	1,7
- Financiën	4,7
- Control	1,8
- Planmatig onderhoud en beheer	5,9
- Onderhoudsdienst	5,6
- Informatisering & Automatisering	1,5
- Leefbaarheid	2,0
- Wonen	5,8
- Maatschappij en vastgoedsturing	1,0
- Bedrijfsondersteuning/facilitair	3,6
	<u>33,6</u>

#### 4.9.12. Accountantshonoraria en fiscale advisering

	2017	2016
	€	€
Controle jaarrekening	80.093	48.003
Overige controleopdrachten	31.707	13.891
Overige niet controlediensten	-	2.185
	<u>111.800</u>	<u>64.079</u>
Adviesdiensten op fiscaal terrein (incl. fiscale Jaarrekening)	18.911	24.843
	<u>130.711</u>	<u>88.922</u>

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 2017, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn

#### 4.9.13. WNT-verantwoording 2017

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 2017 is € 132.000. 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%.

#### *Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen 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.

Voor de heer M.A.W. Wonders zijn geen vergelijkende cijfers van 2016 gepresenteerd aangezien de heer Wonders geen topfunctionaris was in 2016.

De heer Kleijnen is opgenomen in de verantwoording als "gewezen topfunctionaris". Dit als gevolg van onder andere zijn rol als tijdelijk waarnemend bestuurder in voorgaande jaren.

bedragen x € 1	2017	2017	2016
Naam topfunctionaris	M.A.W. Wonders	P. Kleijnen	P. Kleijnen
Aanvang en eind functievervulling	22/5 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Functie	Bestuurder	Specialist NPO	Specialist NPO
Omvang dienstverband in fte	1,00	0,83	0,92
Gewezen topfunctionaris?	nee	ja	ja
Dienstbetrekking	ja	ja	ja
Salaris	64.432	78.823	79.723
Vakantiegeld	4.128	6.031	6.031
Bijtelling auto	1.639	3.043	3.132
Totaal beloning	70.199	87.897	88.886
Totaal belaste kostenvergoeding	-	64	-
Totaal betaalbaar op termijn	7.958	14.772	14.695
<i>Totaal beloning</i>	<i>70.199</i>	<i>87.961</i>	<i>88.886</i>
<i>Totaal beloning op termijn</i>	<i>7.958</i>	<i>14.772</i>	<i>14.695</i>
<b>Totaal bezoldiging conform WNT</b>	<b>78.157</b>	<b>102.733</b>	<b>103.581</b>
<b>Individueel WNT-maximum</b>	<b>80.647</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>120.083</b>
Overschrijding WNT-grens?	NEE	NEE	NEE

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 28.403 inwoners per 1 januari 2016, bron: CBS). De bezoldiging van de topfunctionarissen bij Huis & Erf valt daardoor in bezoldigingsklasse E, met een maximum van € 132.000 voor een volledig jaar.

#### *Leidinggevende Topfunctionarissen zonder dienstbetrekking*

Van 22 november 2016 tot en met 21 mei 2017 is bij Huis & Erf een interim directeur-bestuurder aangesteld. Deze interim bestuurder werkte 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	2017	2016
<b>Naam</b>	<b>J.F.H.M. Flemminks Smid</b>	<b>J.F.H.M. Flemminks Smid</b>
Functie	Bestuurder	Bestuurder
Aanvang en eind functievervulling in 2017	1/1 - 21/05	22/11 - 31/12
Aantal kalendermaanden waarin functievervulling voor 2017	5	2
Aantal uren functievervulling in 2017	463	147
Uitgekeerde bezoldiging in 2017	70.029	18.375
Bezoldiging per uur	125	125
<b>Individueel WNT-maximum</b>	<b>122.500</b>	<b>48.000</b>
Maximum uurtarief conform WNT	176	175
<b>Totaal bezoldiging conform WNT</b>	<b>70.029</b>	<b>18.375</b>
Overschrijding	NEE	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.

Bezoldiging Raad van Toezicht 2017 bedragen x € 1	D. Hermes	W. Kelders	A. Moons	E. Schellekens	D. Lauwen
<b>Functie(s)</b>	<b>Voorzitter</b>	<b>Vice Voorzitter</b>	<b>RvT-lid</b>	<b>RvT-lid</b>	<b>RvT-lid</b>
Aanvang en eind functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>					
Beloning	15.084	10.056	10.056	10.056	10.056
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0
<b>Totaal bezoldiging 2017 conform WNT</b>	<b>15.084</b>	<b>10.056</b>	<b>10.056</b>	<b>10.056</b>	<b>10.056</b>
<b>Toepasselijk WNT-maximum</b>	<b>19.800</b>	<b>13.200</b>	<b>13.200</b>	<b>13.200</b>	<b>13.200</b>
Motivering indien overschrijding 1)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Vergelijkende cijfers 2016 bedragen x € 1</b>					
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	15.084	10.056	10.056	10.056	10.056
Belastbare onkostenvergoeding	0	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0
<b>Totaal bezoldiging 2016 conform WNT</b>	<b>15.084</b>	<b>10.056</b>	<b>10.056</b>	<b>10.056</b>	<b>10.056</b>

1) De WNT-norm wordt niet overschreden

### Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met dienstbetrekking

In het kader van de WNT zijn in 2017 geen uitkeringen verstrekt wegens beëindiging van een dienstbetrekking van topfunctionarissen of gewezen topfunctionarissen.

### Bezoldiging en/of ontslaguitkering niet-topfunctionarissen met dienstbetrekking

In het kader van de WNT zijn in 2017 geen uitkeringen verstrekt wegens beëindiging van een dienstbetrekking van niet-topfunctionarissen.

#### 4.10. Ondertekening van de jaarrekening

##### *Opmaken van de Jaarrekening*

Bestuur:

**De heer M.A.W. Wonders**

**(directeur-bestuurder)**

**De heer L. Overmars**

**(directeur-bestuurder)**

##### *Vaststellen van de jaarrekening*

Raad van Commissarissen:

**De heer D.J.A.M. Hermes**

**De heer M.J.H.M. Braat**

**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 2017, is onder voorbehoud van adviesbehandeling in de algemene ledenvergadering, vastgesteld in de vergadering van de Raad van Toezicht gehouden op 21 juni 2018 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.

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.

## 5. Overige gegevens

### 5.1. Segmentatie balanspresentatie DAEB en niet-DAEB

Huis & Erf heeft gekozen voor een administratieve splitsing van haar DAEB en niet-DAEB activiteiten. De gesegmenteerde balansen per 1 januari 2018 zijn op de volgende pagina's opgenomen.

De balansen zijn gebaseerd op het splitsingsplan zoals goedgekeurd door de Autoriteit Woningcorporaties (AW).



ACTIVA	31 december 2017		DAEB	niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>Vaste activa</b>				
<u>Materiële vaste activa</u>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	1.976.748	1.976.748	1.223.998	752.751
<u>Vastgoedbeleggingen</u>				
DAEB vastgoed in exploitatie	373.278.387	433.718.479	373.278.387	-
niet DAEB vastgoed in exploitatie	15.817.287		-	15.817.287
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	44.567.800		24.110.400	20.457.400
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	55.005		55.005	-
<u>Financiële vaste activa</u>				
Latente belastingvorderingen	795.338	795.338	608.179	187.159
Netto vermogenswaarde niet-DAEB			18.917.289	
<i>Som der vaste activa</i>		436.490.565		
<b>Vlottende activa</b>				
<u>Voorraden</u>				
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.831.095	1.982.133	-	1.831.095
Overige voorraden	151.038		143.486	7.552
<u>Vorderingen</u>				
Huurdebiteuren	172.686	323.182	164.052	8.634
Overheid (gemeenten)	1.368		1.368	-
Overige vorderingen	63.692		60.507	3.185
Overlopende activa	85.436		81.164	4.272
<u>Liquide middelen</u>		668.324	168.324	500.000
<i>Som der vlottende activa</i>		2.973.639		
<b>Totaal</b>		<b>439.464.204</b>	<b>418.812.159</b>	<b>39.569.334</b>

PASSIVA	31 december 2017		DAEB	niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>Eigen vermogen</b>				
<u>Vermogen</u>				
Herwaarderingsreserve	205.197.566		205.197.566	2.345.150
Overige reserve	91.557.673		91.557.673	16.583.729
Resultaat boekjaar	20.225.865		20.225.865	-11.590
		316.981.104		
<u>Voorzieningen</u>				
Voorziening latente belastingverplichtingen	-			
Voorziening reorganisatiekosten	75.000		71.250	3.750
		75.000		
<b>Vreemd vermogen</b>				
<u>Langlopende schulden</u>				
Leningen kredietinstellingen	71.657.643		71.657.643	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	44.567.800		24.110.400	20.457.400
		116.225.443		
<u>Kortlopende schulden</u>				
Schulden aan kredietinstellingen	1.628.434		1.628.434	-
Schulden aan leveranciers	906.752		861.414	45.338
Belastingen en premies sociale verzekering	2.448.262		2.325.849	122.413
Overlopende passiva (excl rente)	462.880		439.736	23.144
Rente schuld	736.329		736.329	-
		6.182.657		
<b>Totaal</b>		<b>439.464.204</b>	<b>418.812.159</b>	<b>39.569.334</b>

## 6. Controle verklaring onafhankelijke accountant



## *Controleverklaring van de onafhankelijke accountant*

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

---

### *Verklaring over de jaarrekening 2017*

---

#### *Ons oordeel*

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Bouwvereniging Huis & Erf een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' van de Nederlandse Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ 645) en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

#### *Wat we hebben gecontroleerd*

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017 van Bouwvereniging Huis & Erf te Schijndel ('de toegelaten instelling') gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2017;
- de winst-en-verliesrekening over 2017; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de WNT en RJ 645.

---

#### *De basis voor ons oordeel*

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

465XT4E6JT7F-814604908-27

---

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

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

### *Onafhankelijkheid*

Wij zijn onafhankelijk van Bouwvereniging Huis & Erf zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

### *Benadrukking van de waarderingsgrondslag in de jaarrekening*

Wij vestigen de aandacht op de waarderingsgrondslag in paragraaf 4.5.5.1 'DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie' op pagina 61 en 62 van de jaarrekening 2017. Bouwvereniging Huis & Erf waardeert een deel van haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Na eerste verwerking waardeert Bouwvereniging Huis & Erf deze onroerende zaken tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

---

## *Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie*

---

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

- het bestuursverslag (hoofdstuk 1);
- het volkshuisvestingsverslag (hoofdstuk 2);
- het governance-verslag (hoofdstuk 3); en
- de overige gegevens (hoofdstuk 5).

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet en RJ 645 is vereist.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet en RJ 645.

---

## ***Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole***

---

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, RJ 645 en de bepalingen van en krachtens de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

---

### ***Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening***

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

Ons controleoordeel beoogt een redelijke mate van zekerheid te geven dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen ontdekken.

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



Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Eindhoven, 8 juni 2018  
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door A.J.M. Vercammen RA

---

## ***Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2017 van Bouwvereniging Huis & Erf***

---

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

### ***De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening***

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting, de Regeling Controleprotocol WNT 2017, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze doelstelling is om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening vrij van materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude is.

Onze controle bestond onder andere uit:

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

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



A yellow sticker with a house-like shape (a rectangle with a pointed top) is placed on the dark blue background. The text 'Huis & Erf' is printed on it in a blue, sans-serif font.

## Huis & Erf

Huis & Erf

Kerkendijk 55  
5482 KG Schijndel

T (+31) 544 06 06