

Jaarverslag 2021



wonen doen we samen



ons huis

Inhoudsopgave

	Pagina
Voorwoord	
I. Volkshuisvestelijk verslag	4
Van de bestuurstafel	5
<i>Boodschap en ambitie van de corporatie</i>	
1. Dienstverlening en doelgroepen	8
<i>Betaalbaar wonen en huisvesten van doelgroepen</i>	
2. Leefbare wijken en buurten	15
3. Toekomstbestendige woningvoorraad	18
<i>Investeren in kwaliteit</i>	
4. Belanghebbenden	27
II. Bestuursverslag	30
Reflectie directeur-bestuurder	31
1. Governancestructuur	32
<i>Visie op bestuur en toezicht en toepassing Governancecode</i>	
2. Organisatie	35
3. De toekomst	41
4. Risico en risicobeheersing	44
5. Beloningsbeleid bestuur en Raad van Commissarissen	47
6. Financiële informatie	49
7. Ontwikkeling van de marktwaarde en beleidswaarde	53
<i>Beleidsmatige beschouwing</i>	
8. Verslag Raad van Commissarissen	56
9. Kengetallen	65
III. Jaarrekening	67
10. Financieel verslag	68
10.1. Balans per 31 december (vóór resultaatbestemming)	68
10.2. Winst- en verliesrekening	70
10.3. Kasstroomoverzicht	71
10.4. Grondslagen waardering activa, passiva, resultaatbepaling en kasstroomoverzicht	73
10.5. Toelichting op de balans per 31 december	95
10.6. Toelichting op de winst- en verliesrekening	114
10.7. Balans DAEB en niet-DAEB per 31 december (vóór resultaatbestemming)	124
10.8. Winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB	128
10.9. Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB	130
IV. Overige gegevens	135
11. Overige gegevens	136
11.1. Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	136
11.2. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	137
V. Bijlage	
12. Begrippenlijst	

Voorwoord

Wij zijn Ons Huis en vinden het belangrijk om transparant te zijn. Daarom verantwoorden we ons jaarlijks over onze activiteiten en financiële cijfers. Voor u ligt het jaarverslag 2021 van Ons Huis. We wensen u veel leesplezier!

Het jaarverslag bestaat uit de onderdelen:

- **Volkshuisvestingsverslag**
De verantwoording over onze activiteiten.
- **Bestuursverslag**
De verantwoording over de organisatie en governance. Ook blikken we hierin vooruit naar de toekomst.
- **Jaarrekening**
Het financiële verslag over het jaar 2021
- **Overige gegevens**
De statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat en de controleverklaring van de onafhankelijke accountant.
- **Bijlage**
Een begrippenlijst.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van ons jaarverslag, dan kunt u contact opnemen met het directiesecretariaat van Ons Huis. Dit kan telefonisch via 053 – 484 89 00 of per e-mail via info@onshuis.com. Een digitale versie van het jaarverslag is te downloaden van onze website www.onshuis.com.

I. Volkshuisvestelijk verslag

Van de bestuurstafel

Op 1 februari 2021 ben ik gestart als nieuwe directeur-bestuurder bij Ons Huis in Enschede. Ik heb Ons Huis leren kennen als een actieve en sociale woningcorporatie die zich thuis voelt in Enschede. Onze missie is samen werken aan goede en betaalbare woningen in buurten die aantrekkelijk, schoon, heel en veilig zijn. We vinden het belangrijk dat wijken en buurten plaats bieden aan verschillende inkomens- en leeftijdsgroepen, aan allerlei type huishoudens en bewoners. We richten ons vooral op mensen met een kleine portemonnee. “Wonen doen we samen” is ons motto.

Ons Huis kent de volgende kernwaarden bij haar missie:

Persoonlijk

Huurders en woningzoekenden zijn onze belangrijkste belanghebbenden. We hebben oog voor onze klanten en communiceren respectvol, open en eerlijk met hen. We zijn aanspreekbaar en benaderbaar.

Samen

Samen komen we verder dan alleen. We hebben elkaar nodig om te bereiken wat we willen. Dit geldt zowel intern als extern. We waarderen elkaar en onze belanghebbenden.

Betrokken

We zijn in gesprek met de klant en weten wat er speelt. Daarnaast zijn we betrokken bij Ons Huis en bij elkaar.

Ontwikkelend

Als organisatie zijn we voortdurend in beweging. We durven nieuwe dingen te proberen en handelen met creativiteit. Daarnaast hebben wij aandacht voor kennisdeling en persoonlijke groei van onze medewerkers.

Bij alles wat we doen, werken we vanuit onze kernwaarden. We houden van een persoonlijke benadering en voelen ons betrokken. Niet alleen bij huurders en woningzoekenden maar ook bij andere maatschappelijke partners met wie we samenwerken. Het gaat in ons werk immers altijd om mensen. Als corporatie hebben we een belangrijke maatschappelijke taak. Goed en betaalbaar wonen zien we namelijk als een basisvoorwaarde voor mensen om mee te doen aan het sociale en maatschappelijke leven. En goed wonen draait tegenwoordig om meer dan alleen het hebben van een dak boven je hoofd. Onze maatschappelijke taak kunnen we niet alleen vervullen. Daarom vinden wij samenwerken met partners en zichtbaar zijn in Enschede belangrijk. Dat is waar we voor gaan.

De maatschappij verandert steeds. Dit zorgt ervoor dat ook wij ons blijven ontwikkelen. In ons werk en als organisatie. Op die manier kunnen we ons sterk maken voor kwetsbare groepen en maatschappelijke thema's. Dat dit niet altijd makkelijk is, hebben we gemerkt bij de casus over twee zussen. Na het overlijden van hun moeder bleven zij alleen in de woning achter. We wilden hen een duurzame en toekomstbestendige oplossing bieden. Gezien hun leeftijd van 18 en 19 jaar, hebben we als Ons Huis ingezet op een kleinere betaalbare woning. Dit bleek niet aan te sluiten bij de wens van de zussen en dat lieten ze weten aan de pers. Daarop brak een ongekende media-aandacht uit. Vanuit de samenleving werd woedend gereageerd. Niet alleen met woorden op social media, maar ook met daden. Bedrijfswagens werden in brand gestoken en het kantoorpand werd beklad. Medewerkers werden belaagd door journalisten en voelden zich onveilig. Al met al een heftige situatie. Er ontstond ook een dilemma. We wilden graag opnieuw in gesprek met de zusjes om tot een oplossing te komen. Maar hierdoor zou de indruk kunnen ontstaan dat ons handelen wordt ingegeven door de druk vanuit de pers en social media. Uiteindelijk hebben we het belang

van de zusjes vooropgezet. We hebben een budgetcoach ingezet om hen te helpen overzicht te krijgen in de financiële situatie. Er kwam hulp uit onverwachte hoek: de Belastingdienst bleek bereid om toch huurtoeslag te verstrekken ondanks de jonge leeftijd. Hiermee ontstond er een duurzame oplossing, waarbij ze toch in de woning konden blijven wonen. We hebben intern veel geleerd van deze situatie. Over maatwerk, naast de klant staan, omgaan met dilemma's, en crisisorganisatie en communicatie. Zo is uit dit heftige incident toch iets goeds ontstaan.

In 2021 hebben we verder gewerkt langs de lijn van ons strategisch plan. Dat richt zich op drie doelstellingen, waarop mooie resultaten behaald zijn.

1. Goede dienstverlening

We richten onze dienstverlening zo in, dat onze klanten tevreden zijn. Dat meten we via het KWH. De gemiddelde score voor 2021 was een 8,0. Daarmee hebben we onze doelstelling bereikt. Een mooi resultaat in een complex jaar, waarin corona nog steeds een grote impact had op onze mogelijkheden om contact te hebben met de huurders en woningzoekenden. We passen onze dienstverlening voortdurend aan. Zo hebben we in 2021 het verhuurproces gedigitaliseerd. Hierdoor hebben vertrekkende huurders sneller en beter zicht op wat er nog in de woning moet gebeuren en welke mogelijkheden ze hierin hebben. We zagen het effect hiervan duidelijk terug in een stijgende klantwaardering.

2. Een leefbare buurt

We willen vitale wijken, die schoon, heel en veilig zijn. De samenstelling van buurten verandert. Door passend toewijzen wordt de wijk eenzijdiger. In combinatie met de toename van kwetsbare doelgroepen, zet dit de leefbaarheid onder druk. Het is belangrijk dat kwetsbare huishoudens de juiste zorg en begeleiding ontvangen en dat er adequaat wordt ingegrepen bij overlast. We werken hiervoor intensief samen met andere corporaties, de gemeente Enschede, welzijnsorganisaties en wijkagenten. Een mooi voorbeeld is WoonStAP, een initiatief dat mensen met een woonbelemmering helpt om toch een woning te vinden, maar dan wel met de juiste begeleiding en zorg. In 2021 zijn zeven huishoudens aan een woning geholpen via WoonStAP. Daarnaast werken we natuurlijk ook samen met bewoners zelf, vooral via de bewonerscommissies. Om ook andere huurders te bereiken, bereiden we in 2022 een grootschalig woonbelevingsonderzoek voor.

3. Een toekomstgeschikte woning

We willen voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen. Om te beoordelen of er voldoende woningen zijn, zowel nu als in de toekomst, hebben we in 2021 stappen gezet in het formuleren van onze portefeuillestrategie. We hebben onze koers op hoofdlijnen vastgesteld. We zien dat de krimp nog op zich laat wachten, en dat dit tot aanpassing leidt in onze strategie. Op basis van de koers zijn de projectplannen voor Boswinkel en Het Ledeboer tot stand gekomen. De 384 woningen in Boswinkel worden in de loop van 2022 en 2023 gesloopt om plaats te maken voor een nieuwe wijk met zo'n 280 woningen. Ook is het startsein gegeven voor de verdere voorbereidingen op de locatie Het Ledeboer om daar vanaf 2022 ongeveer 50 woningen te gaan bouwen. In beide plannen is veel aandacht voor klimaatadaptatie. Dat betekent veel groen, duurzame woningen en aandacht voor wateropvang.

Qua betaalbaarheid was het een goed jaar voor onze huurders van sociale huurwoningen. Er was geen huurverhoging. Wanneer huren te hoog lagen ten opzichte van het inkomen, werd de huur zelfs verlaagd.

Ook hebben we geïnvesteerd in de kwaliteit van onze woningen. Niet alleen via regulier onderhoud, maar ook door de eerste fase van de grootschalige renovatie van de

hobbykamerwoningen. We zorgden bij 93 woningen voor betere isolatie, nieuwe badkamers, keukens en toiletten. En we realiseerden aansluiting van deze woningen op het warmtenet. Ook de appartementen bij Ariënsstaete werden aangesloten op het warmtenet. Hiermee hebben we 210 woningen van het aardgas afgehaald. Een mooie stap richting aardgasloos in 2050.

Tot slot

Mijn eerste jaar zit erop. En het smaakt naar meer. De samenwerking in Enschede is goed. De stad bruist. Er lopen veel initiatieven en samenwerkingsvormen om dit zo te houden en verder uit te bouwen. Vanuit Ons Huis dragen we daar graag ons steentje aan bij. Ook in 2022!

Yolanda Winkelhorst
Directeur-bestuurder Ons Huis

1. Dienstverlening en doelgroepen

1.1. Onze doelgroep

We vinden dat iedereen recht heeft op een huis en sluiten geen mensen uit. Op de eerste plaats zijn we er voor de mensen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning. Hierbij gaat het vooral om mensen met een kleine portemonnee, onze doelgroep van beleid. Daarnaast huisvesten we mensen die om allerlei andere redenen zijn aangewezen op een huurwoning. Een flink deel van onze woningvoorraad bestaat uit zorgvastgoed (736 intramurale zorgwoningen). In deze woningen wonen ouderen en mensen met een fysieke of geestelijke beperking. Anderen die kwetsbaar zijn en zorg en begeleiding nodig hebben, vinden een huis in onze reguliere (DAEB) woningvoorraad (4.135 sociale huurwoningen).

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Zorgen voor voldoende betaalbare en beschikbare woningen in Enschede. De corporaties zorgen dat de doelgroep van beleid in Enschede een huis vindt. Zij zorgen dat ook in de toekomst voldoende woningen voor de doelgroep van beleid beschikbaar blijven. De inspanning van de corporatie is gericht op het behouden van voldoende passende en betaalbare woningen:

- Actief woningzoekenden vinden binnen een jaar een woning.
- We monitoren of er voldoende goedkope en betaalbare woningen beschikbaar zijn voor de doelgroep en hoe passend toewijzen hierop van invloed is: op gemeentelijk niveau is er een gezamenlijke monitoring opgezet. Hierdoor zijn we erachter gekomen dat er verschil zit in definities. De uitwerking hiervan vindt momenteel plaats in combinatie met het project om te komen tot een gezamenlijk woonvindstelsel in Twente. Daarover verderop in dit jaarverslag meer informatie.

Betaalbaarheid en schuldenaangepak

Samen voorkomen dat huurders in grote huur- of betalingsproblemen komen.

We komen direct in actie als een huurder problemen heeft bij het betalen van de huur. Drie dagen na het ontstaan van de achterstand zoeken we al persoonlijk contact. Hiermee zijn we er vroeg bij en zorgen we voor tijdige hulp waar nodig. Wij leveren in alle gevallen maatwerk door de oplossing af te stemmen op de persoonlijke situatie en draagkracht van onze huurder. Sinds 2019 verlagen of bevriest wij huren op verzoek van de huurder bij de jaarlijkse huurverhoging volgens de uitgangspunten in het sociaal huurakkoord. Daarnaast heeft er in 2021 een huurbevriest plaatsgevonden en zijn de huren eenmalig verlaagd waar het inkomen (meetmoment 2019) hier aanleiding voor gaf. Al met al heeft dit voor een verbetering van de betaalbaarheid voor onze huurders gezorgd.

1.2. Klant en maatschappij

Samenwerkingsafspraken/woonvisie

In 2019 gingen de meerjarige prestatieafspraken in die zijn opgesteld door de gemeente Enschede, de vijf woningcorporaties in Enschede en haar huurdersvertegenwoordigingen. Ieder jaar werken we samen aan de uitvoering van die prestatieafspraken en elk jaar volgen er, op basis van ontwikkelingen, nieuwe afspraken.

In 2020 is door corona het gemeentelijk woondebat, dat in het voorjaar zou plaatsvinden, uitgesteld tot november. Omdat de uitkomsten van het woondebat meegenomen worden in de nieuwe prestatieafspraken, is het formuleren van de prestatieafspraken voor 2021 destijds uitgesteld. Afgelopen jaar hebben we, na verwerking van de uitkomsten van het woondebat in de Woonvisie, de prestatieafspraken 2021 opgesteld en ondertekend. De afspraken zorgen ervoor dat we samen een goede bijdrage leveren aan het prettig wonen in Enschede. Belangrijke thema's zijn: voldoende (beschikbare) betaalbare huurwoningen, prettig

leefbare buurten en wijken, duurzaamheid en extra aandacht voor hen die het nodig hebben.

Naast het proces en de samenwerking zetten we ons vooral in op de vastgestelde speerpunten, te weten:

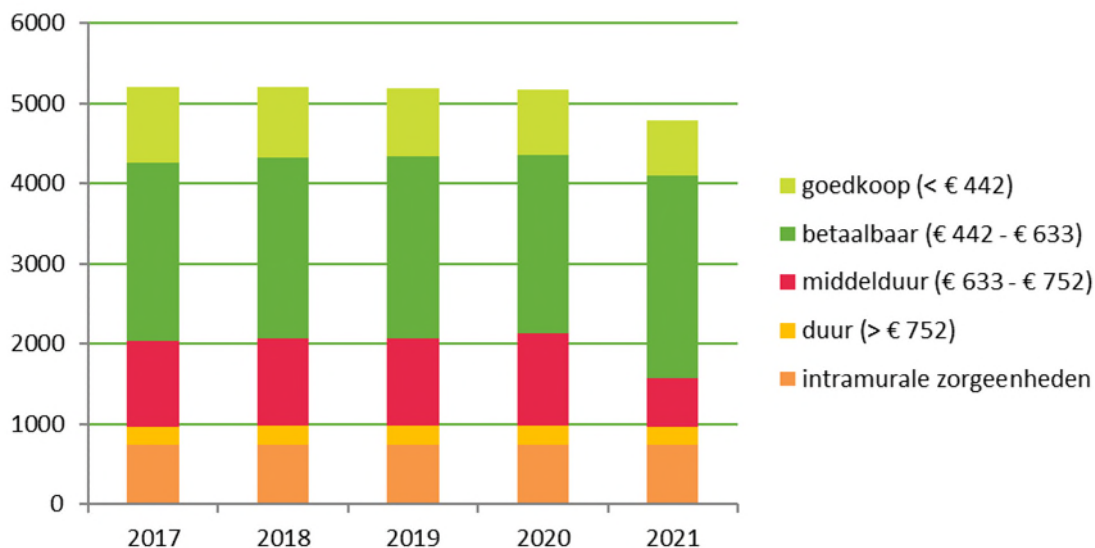
- Adaptief programmeren
- Monitoring
- Armoede als gevolg van woonlasten
- Wonen en sociaal domein
- Zoektijden & maatwerk

Het woondebat in 2021 is wederom uitgesteld tot september. Er was onvoldoende tijd om de uitkomsten voor 15 december te verwerken in geactualiseerde prestatieafspraken voor 2022. Ondertekening van de prestatieafspraken 2022 heeft plaatsgevonden in het eerste kwartaal van 2022. In 2022 gaan we samen met de gemeente, collega-corporaties en de huurdersorganisaties het proces en de samenwerking evalueren.

Woningvoorraad

Zoals eerder vermeld hebben we de huren in 2021 niet verhoogd en heeft een eenmalige huurverlaging plaatsgevonden. Het effect hiervan is duidelijk zichtbaar in de grafiek hieronder. Een groter deel van onze woningvoorraad betreft nu goedkope en betaalbare woningen. De middeldure huur is gekrompen.

Ontwikkeling voorraad naar prijsklasse



Betaalbare en beschikbare voorraad

Enschede heeft relatief veel huishoudens met een laag inkomen. De Enschedese woningmarkt voor huurders is vooral voor de doelgroep (huishoudinkomens tot € 45.000,-). De invoering van de passendheidstoets kan ertoe leiden dat woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag langer moeten wachten op een woning omdat er minder passende huurwoningen vrij komen.

De corporaties hebben zich in de samenwerkingsafspraken met de gemeente Enschede verplicht om zich in te spannen om voldoende goedkope en betaalbare woningvoorraad te behouden. Ons Huis heeft dit in het verleden uitgewerkt door ongeveer 3.500 woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep; huurtoeslaggerechtigde woningzoekenden. Dit is 80% van de woningvoorraad die bestemd is voor de reguliere verhuur. Naast deze 'reguliere' huurwoningen heeft Ons Huis ruim 700 woningen die verhuurd zijn aan

zorginstellingen.

Inmiddels lopen er gesprekken met de gemeente en de andere corporaties of een (lichte) groeiambitie niet beter past bij de vraag uit de markt. In 2022 komt hierover meer duidelijkheid.

Huurdersoordeel

Kwaliteit dienstverlening

Ons Huis vindt het belangrijk om goede dienstverlening te bieden aan onze huurders. Onze ambitie, als vastgelegd in het strategisch plan, is een acht. Het gemiddelde in de sector is ongeveer 7,5. Onze scores voor 2021 zijn grotendeels verbeterd ten opzichte van 2020. Gezien de opgelegde beperkingen door corona zijn we hier extra trots op. De tool van het KWH geeft de mogelijkheid om verdere analyses uit te voeren op de verrichte metingen. Uit feedback van onze huurders blijkt vooral dat onze processen als traag worden ervaren en dat er te veel onduidelijkheid is. Om dit te verbeteren is in de eerste helft van 2021 een verdere digitalisatie van het verhuur-/mutatieproces geïmplementeerd. Het resultaat hiervan is een mooie stijging in de klanttevredenheid van een 7,4 naar een 8 bij 'huur opzeggen'.



Woningzoekenden

Woningtoewijzing

Corporaties moesten in 2021 minimaal 80% van de vrijkomende woningen met een kale huurprijs tot € 752,33 toewijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 40.024,-. Op basis van de in 2021 uitgevoerde inkomensstoetsen heeft Ons Huis 98% toegewezen aan huurders met een inkomen lager dan de genoemde grens. In 2020 bedroeg dit percentage 96%.

Ook hebben we in de prestatieafspraken afspraken gemaakt over de monitoring van de beschikbaarheid van woningen. Zo moet een actief woningzoekende binnen twaalf maanden een woning hebben gevonden. Bij Ons Huis is dat nog steeds het geval.

Verhuur

Huuropzeggingen

Het aantal huuropzeggingen is, net als vorig jaar, relatief laag ten opzichte van de twee jaren daarvoor. Dit lijkt te maken te hebben met de krapte op de woningmarkt. Het aantal huuropzeggingen in 2021 bedroeg 422 en 397 in 2020. De mutatiegraad 2021 komt uit op 8,2 % (2020: 7,7%). De mutaties in Boswinkel hebben een behoorlijke impact op de mutatiegraad. Exclusief Boswinkel komt deze uit op ca. 6%.

Aantal huuropzeggingen en mutatiegraad 2017-2021



Toewijzingen

Sinds 1 januari 2016 zijn woningcorporaties verplicht om passend toe te wijzen. Corporaties mogen nagenoeg geen woningen met een huur boven de aftoppingsgrens meer verhuren aan huishoudens die op basis van het inkomen recht hebben op huurtoeslag.

In 2021 zijn zeven woningen te duur toegewezen. Hiermee voldoen we echter nog steeds aan de gestelde eis dat een corporatie minimaal 95% passend moet toewijzen. Beleidsmatig heeft Ons Huis geen ondergrens gesteld aan de huur voor mensen met een inkomen onder de huursubsidiegrens. In twaalf gevallen zijn woningen verhuurd met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 442,- per maand) en een inkomen groter dan de laagste inkomensgrens (zie blauwe cijfers in tabel hieronder).

Huisvesten statushouders

In 2021 hebben we vijftien woningen toegewezen aan statushouders. In 2020 waren dit er zes. Dit aantal stijgt de afgelopen jaren. De druk op de woningmarkt neemt hierdoor verder toe. De verwachting is dat deze druk de komende jaren nog verder toeneemt als gevolg van de onrust in de wereld. Samen met gemeente en corporaties wordt gekeken naar de korte en lange termijn aanpak.

	2021	2020	2019	2018	2017
binnen inkomensgrenzen Wet huurtoeslag	293	238	331	331	276
buiten inkomensgrenzen Wet huurtoeslag	125	106	136	131	129
totaal	418	344	467	462	405
passend	393	324	435	435	381
te duur	7	2	0	0	1
te goedkoop	12	5	9	10	3
10%-toewijzingsregeling	6	13	23	17	20
totaal	418	344	467	462	405

Gehuisveste doelgroepen

leeftijd	inkomen	huurklasse		
		≤ € 442	> 442 ≤ € 633	> € 633
<i>eenpersoonshuishouden</i>				
< 66 jaar	≤ €23.725	74	97	7
	> € 23.725	9	12	45
≥ 66 jaar	≤ € 23.650	0	8	0
	> € 23.650	0	3	7
<i>tweepersoonshuishouden</i>				
< 66 jaar	≤ € 32.200	33	34	0
	> € 32.200	3	1	27
≥ 66 jaar	≤ € 32.075	0	4	0
	> € 32.075	0	3	7

leeftijd	inkomen	huurklasse		
		≤ € 442	> 442 ≤ € 678	> € 678
<i>drie of meer personen</i>				
< 66 jaar	≤ € 32.200	0	36	0
	> € 32.200	0	3	5
≥ 66 jaar	≤ € 32.075	0	0	0
	> € 32.075	0	0	0
totaal		119	201	98

Al jaren zien we het aantal één- en tweepersoonshuishoudens verder toenemen. De verwachting is dat deze trend zich doorzet. In onze vastgoedstrategie houden we rekening met deze ontwikkeling.

Regionaal Woonvindstelsel

In samenwerking met veertien Twentse corporaties is het onderzoek naar een gezamenlijk woonvindstelsel (vanaf hier: WVS) in volle gang. Het doel is om het voor huurders makkelijk te maken om een geschikte woning te vinden in Twente. De wens is om huurders zich slechts eenmalig te laten inschrijven waarna ze kunnen reageren op woningen van alle deelnemende corporaties. In 2021 is er snelheid gemaakt en zijn er belangrijke keuzes voorbereid. In 2022 vindt besluitvorming ten aanzien van het nieuwe regionale WVS plaats. Naar verwachting zal dat in juni 2022 zijn waarna de implementatie plaatsvindt en doorloopt in 2023.

Leegstand

De leegstand bedroeg eind 2021 0,8%. Eind 2020 was dit 1,3%. Dit betreft altijd een momentopname, maar de trend is stabiel. Het aangepaste proces met nieuwe apps zorgt voor een betere stroomlijning van het gehele proces. Het percentage wordt nog enigszins negatief beïnvloed door lange levertijden die vooral de doorlooptijd bij mutaties met meer onderhoudswerkzaamheden vertragen. Desondanks zijn we tevreden met het resultaat en is de verwachting dat de leegstand nog verder zal dalen als de toelevering weer verbeterd.

Huren

Ons Huis streeft naar voldoende goede en betaalbare woningen voor huishoudens die behoren tot de lagere inkomensgroepen. Tevens willen we onze woningen verhuren tegen huurprijzen die aansluiten bij de kwaliteit van de woningen. Als algemeen referentiekader voor het bepalen van de kwaliteit van de woning wordt het woningwaarderingssysteem gehanteerd.

We hebben onze streefhuren, de huur die wij vragen bij een nieuwe verhuring, geüniformeerd aan het woningwaarderingssysteem. Ons Huis hanteert als stelregel dat de streefhuren 72% van de maximaal redelijke huurprijzen conform het woningwaarderingssysteem moeten zijn. Ook toppen we streefhuren af, zodat er voldoende woningen binnen de betaalbaarheidsgrenzen blijven.

Maatwerk voor lagere inkomens

In 2019, 2020 en 2021 hebben wij het sociale huurakkoord gevolgd. Het sociale huurakkoord is opgesteld door de Woonbond en Aedes. De maatregelen zijn erop gericht te voorkomen dat de huren van individuele huurders te hoog zijn in relatie tot het inkomen. Individuele huurders die op basis van hun huidige inkomen te duur bleken te wonen konden aanspraak maken op huurbevrozing (geen huurverhoging) of huurverlaging. Dit is afhankelijk van de huidige huur en het inkomen. We vinden het belangrijk om er zeker in die situaties te zijn voor huurders en leveren maatwerk wanneer de situatie daar om vraagt.

Eenmalige huurverlaging

In 2021 verlaagden we eenmalig de huur bij circa 500 huishoudens die op basis van hun inkomen in 2019 te duur woonden.

Huurderving

In dit verslagjaar bedroeg de huurderving in verband met reguliere leegstand € 357.000,-. In 2020 was dit € 352.000,-. De hogere huurderving heeft te maken met corona. Het verhuuren mutatieproces verloopt inmiddels contactloos, maar heeft in coronatijd voor vertraging opgelopen. De huurderving over 2021 is 0,9% van de huren en vergoedingen (2020: 0,9%). De overige derving in 2021, met name in verband met onderhoud, bedroeg in totaal € 115.000,-. In 2020 was dit € 103.000,-.

Huurcommissie

Er zijn twee zaken geweest in 2021. Eén nog lopende zaak heeft betrekking op servicekosten. Voor de andere inmiddels opgeloste zaak over huurverhoging is Ons Huis in het gelijk gesteld.

Klachtencommissie

Ons Huis heeft in 2021 één klacht ontvangen. Dit bleek om een verkeerde melding te gaan. Het ging om een bewoner uit Brabant.

Uit een evaluatie met de klachtencommissie, in het verband van WoON Twente, zijn een aantal verbeterpunten naar voren gekomen. Eén van de verbeterpunten is het uniformeren van klantbehandeling bij de Twentse corporaties. Ons Huis heeft het voortouw genomen om deze uniformering te realiseren. In 2021 is het concept beleid afgerond en in 2022 stemmen de corporaties hun beleid verder op elkaar af.

Huurincasso

Een proactieve en persoonlijke benadering van huurders met een huurachterstand is de basis van onze aanpak. Het contact met de huurder wordt zoveel mogelijk persoonlijk gevoerd. Hiervoor gebruiken we telefoon, Whatsapp of zelfs huisbezoeken. Als laatste redmiddel is een schriftelijke benadering pas aan de orde. Hoe eerder en laagdrempeliger we in contact komen met een klant met betalingsproblemen hoe beter en sneller we de huurder

kunnen helpen bij het oplossen van het probleem. Wij bieden als Ons Huis een helpende hand bij het vinden van een oplossing voor het ontstane probleem. De medewerkers zitten hierbij meer op de adviserende dan op de incasserende stoel, waarbij maatwerk de norm is.

Betalingsachterstand

De betalingsachterstand is eind 2021 aanzienlijk hoger dan voorgaande jaren.

in €	2021	2020	2019	2018	2017
huidige huurders	509.000	155.000	417.000	180.000	171.000
vertrokken huurders	146.000	150.000	161.000	109.000	139.000
totaal	655.000	305.000	578.000	289.000	310.000

Zakelijke huurders

Deze stijging wordt veroorzaakt door een aantal grote vorderingen bij zakelijke huurders. Het openstaande bedrag van de zakelijke huurders bedroeg eind 2020 € 67.000,- en eind 2021 € 454.000,-. Deze vorderingen zijn begin 2022 voldaan.

De totale gedeerde inkomsten hiervoor bedroegen in 2021 € 47.000,-. Dit betrof voornamelijk huurders van horecagelegenheden. Deze hebben veel last gehad van de twee lockdowns in verband met corona. Van rechtswege hebben we hierop moeten afboeken.

Particuliere huurders

Bij particuliere huurders zien we dat de persoonlijke en proactieve aanpak werkt. Onze achterstanden zijn laag, net als de afboekingen. De betalingsachterstanden van deze huurders zijn 17% lager dan eind 2020.

Ontruiming

Wij streven naar zo min mogelijk ontruiming. In 2021 hebben we in totaal veertien ontruiming aangezegd (dit waren er twintig in 2020). Uiteindelijk hebben we twee woningen daadwerkelijk ontruimd in 2021. Dit in verband met overlast en/of in combinatie met een betalingsachterstand. Dit betroffen geen gezinnen met kinderen. Ook is in 2021 een bedrijfspand ontruimd wegens een betalingsachterstand.

2. Leefbare wijken en buurten

We willen vitale wijken en buurten, die schoon, heel en veilig zijn.

2.1. Leefbaarheid

De leefbaarheid in onze wijken en buurten wordt naast de principes van schoon, heel en veilig in grote mate bepaald door de bewoners zelf. De wijkbeheerders van Ons Huis spelen een actieve rol om de contacten met de huurders te onderhouden en hen, daar waar mogelijk en wenselijk, te ondersteunen om de leefbaarheid op peil te houden. De wijkbeheerders worden op het gebied van de aanpak van overlast actief ondersteund door de woonconsulenten. De taak van de woonconsulenten is, naast de verschillende projectmatige activiteiten, vooral gericht op het adviseren van bewoners om het wonen met en naast elkaar op een zo prettig mogelijk niveau te houden.

In de prestatieafspraken voor 2021 is vastgelegd dat leefbaarheidsinvesteringen van corporaties primair bedoeld zijn voor de huurders van de betreffende corporatie. Een eventuele overschrijding van de norm is op basis van de gemaakte afspraken in de prestatieafspraken 2020 door alle partijen akkoord bevonden.

Leefbaarheidsbeleid: aanpak vanuit de wijk

We signaleren dat er binnen Enschede een toename is van overlast en probleemsituaties. Dit lijkt grotendeels te komen door een toename van uitstroom uit de maatschappelijk opvang. Dit onderwerp staat nadrukkelijk geagendeerd op de agenda van de gemeente en WoON Twente. De druk op onze voorraad neemt toe door deze uitstroom in combinatie met de hoge opgave voor het huisvesten van statushouders. De verwachting is dat de druk op onze voorraad volgend jaar nog verder toeneemt. Dit maakt het steeds uitdagender om een gemengde populatie in onze wijken te realiseren.

Om hier op de juiste manier mee om te gaan is er in 2021 veel geïnvesteerd in onze interne organisatie en de banden met onze stakeholders. Deze uitdaging kunnen we niet alleen aan. De afdeling sociaal beheer is op kracht gekomen en kent een betere bezetting dan in 2020. Er is (en wordt) gewerkt aan de interne processen. Er is een nieuw leefbaarheidsbeleid opgesteld welke in 2022 wordt geïmplementeerd. Hierbij is het uitgangspunt: de wijk. We gaan gericht inzoomen op onze wijken en de specifieke problematiek, om vervolgens, samen met onze netwerkpartners maatwerk te kunnen leveren waar dat nodig is.

Samenwerking in Enschede

Om de leefbaarheid in de wijken beter in kaart te brengen is in 2021 is besloten om een bewonersonderzoek uit te voeren. Om een breder beeld te krijgen hebben we de collega-corporaties uitgenodigd om hierin samen op te trekken. Hierop is enthousiast gereageerd. In 2022 wordt de uitvraag uitgezet. Dit onderzoek is een belangrijk element om focus aan te kunnen brengen in de wijkgerichte aanpak.

Buurtbemiddeling

Ons Huis en de andere Enschedese corporaties zetten in op leefbaarheid door Buurtbemiddeling financieel te ondersteunen en Buurtbemiddeling actief te promoten onder huurders die problemen met hun burens hebben. Binnen Ons Huis zijn het afgelopen jaar zo'n 25 meldingen doorgezet naar Buurtbemiddeling. Zowel de financiering als het convenant zijn met drie jaar verlengd. De corporatiebijdrage is licht dalend om naar een goede en evenredige verdeling te komen tussen corporaties en gemeente.

Scoren in de Wijk

Stichting FC Twente Scoren in de Wijk wil samen met Ons Huis een bijdrage leveren aan het welzijn van (kwetsbare) bewoners op het gebied van leefbaarheid en bewonersparticipatie. In 2021 heeft de stichting onderstaande veertien projecten uitgevoerd.

De veertien projecten van Scoren in de Wijk in 2021			
1.	De Gezonde Voetbalcursus	8.	Heya de Keu
2.	Passend Sporten	9.	Knooi'n op de Computer
3.	FC Twente Cup	10.	De Schatkist
4.	Scoren door Scholing	11.	Sportclinics
5.	Scoren met Gezondheid	12.	Sander Boschker toernooi
6.	Supporter van Elkaar	13.	DEAR project
7.	Anders Inburgeren	14.	Walking Football

In totaal zijn er 607 activiteiten uitgevoerd door de stichting. 194 activiteiten daarvan zijn uitgevoerd in wijken/buurtten van Ons Huis. Hiermee zijn 1.830 unieke bewoners van Enschede bereikt.

Zo is het project Heya de Keu gelanceerd in Enschede en Glanerbrug, waarbij eenzame senioren de mogelijkheid hebben om mee te doen aan laagdrempelige activiteiten en elkaar te ontmoeten op een nieuwe locatie in hun eigen wijk. Bij het project Supporter van Elkaar hebben tien gezinnen uit Tweckelerveld meegedaan aan een traject van achttien weken om weer een stapje voorwaarts te zetten met hun gezin.

Uit Glanerbrug hebben twee teams met jongeren meegedaan met de FC Twente Cup. Zij hebben buurtbijdrages geleverd en sportactiviteiten ondernomen gedurende vier maanden. Bij het project Knooi'n op de Computer heeft een medewerker van Ons Huis deelgenomen om te werken aan zijn/haar digitale vaardigheden. En tijdens de sportclinics gedurende de ViVa-weken en op grasvelden bij flatgebouwen hebben honderden mensen meegedaan aan sport- en beweegactiviteiten.

Activering Velve-Lindenhof

Samen met collega-corporatie De Woonplaats exploiteren wij de multifunctionele accommodatie Lumen in de wijk Velve-Lindenhof. Deze wijkvoorziening is ontstaan uit de wijkaanpak van Velve-Lindenhof enkele jaren geleden. Wijkvoorziening Lumen is het hart van de wijk Velve-Lindenhof. Lumen is van en voor de wijk. Dat betekent dat de bewoners elkaar hier kunnen ontmoeten, dat er leuke sociale contacten zijn en dat men zich verbonden voelt met de wijk. Deze verbondenheid wordt gestimuleerd door een activeringsprogramma dat mede is gefinancierd door Ons Huis en wordt uitgevoerd door De Woonplaats. De functie van ontmoetingsruimte is door corona helaas onder druk komen te staan. Naar verwachting zal dit na versoepeling van de coronamaatregelen weer worden als voorheen.

Dolphia

“De droom van Dolphia”, geschreven door een bewoner van Dolphia, heeft ertoe geleid dat de gemeente de bewoners van Dolphia een stuk grond heeft toegezegd om een eigen buurthuis te realiseren. In 2018 is een nieuw buurthuis in Dolphia gerealiseerd. Ons Huis en de gemeente hebben een gemeenschappelijk belang in leefbaarheid. Beide partijen zijn van mening dat het buurthuis hieraan bijdraagt. De gemeente financiert in de vorm van een sociale hypotheek. Zij stelt € 200.000,- beschikbaar aan de bewoners die zij in een periode van twintig jaar mogen aflossen op drie verschillende manieren:

- Het uitvoeren van commerciële activiteiten
- Het uitvoeren van reguliere activiteiten
- Realiseren van maatschappelijke impact

Het bewonersbedrijf voert in het wettelijke kader van de leefbaarheid in de wijk Dolphia werkzaamheden uit waar ze van Ons Huis een vergoeding voor krijgen. Vooraf moet een plan worden ingediend welke vervolgens moet worden goedgekeurd. Als het goedgekeurde plan in het lopende jaar wordt uitgevoerd en dit in de maand januari van het volgende jaar kan worden aangetoond, keert Ons Huis een bijdrage uit.

Oost-Boswinkel

De woningen in de wijk Oost-Boswinkel worden gesloopt. De sociale plannen, voor de appartementen en de eengezinswoningen zijn in uitvoering. Bij nieuwe verhuringen worden alleen tijdelijke contracten afgesloten. VPS, een vastgoedbedrijf dat gespecialiseerd is in leegstandbeheer en antikraak, onderhoud en objectbeveiliging, verzorgt deze contracten. Door de voorgenomen sloop wordt al een tijdje niet meer geïnvesteerd in deze wijk en door de tijdelijke verhuur is er ook minder binding met de wijk. In 2021 hebben we ons meer ingezet op het gebied van wijkbeheer. Daarnaast zijn we in gesprek met de gemeente en welzijnsorganisaties om overlast zoveel mogelijk te voorkomen zodra er minder bewoning is.

2.2. Wonen, welzijn en zorg

Wonen met zorg en wonen met welzijn is niet weg te denken uit de volkshuisvesting. De zorg voor onze medemens bepaalt voor een belangrijk deel onze activiteiten op dit gebied. Wij willen goede woonvoorzieningen tot stand brengen en opvangmogelijkheden bieden voor kwetsbare groepen. In de samenwerkingsafspraken van 2018 is besloten dat corporaties en de gemeente Enschede in gezamenlijkheid een stedelijke aanpak huisvesting kwetsbare personen gaan ontwikkelen. In 2018 heeft dit geresulteerd in WoonStAP. Er is sprake van een stedelijk aanmeldpunt waarbij woonconsulenten en wijkcoaches elkaar wekelijks spreken en waarbij de probleembenadering voorop staat. Huisvesting is vaak een onderdeel van de onderliggende problematiek. Voorop staat dat de belemmering van wonen wordt opgeheven. Daarbij zijn meerdere acties mogelijk. Inmiddels is WoonStAP een vaste waarde geworden. Via de stuurgroep WoonStAP wordt de doorontwikkeling besproken, waarbij als eerste de uitstroom Maatschappelijke Opvang (MO) op de agenda staat. Deze uitstroom wordt sinds 2021 meer regionaal opgepakt wat de druk op Enschede iets moet doen afnemen. Concrete cijfers zijn hier (nog) niet van.

We verhuren ruim 15% van onze woningen aan zorgpartijen. Het grootste deel hiervan zijn woningen voor ouderen met een zorgbehoefte. Het aantal mensen in Enschede boven de 75 jaar oud neemt de komende jaren toe. We zien voor Ons Huis in de toekomst een duidelijke rol in het goed bedienen van deze groep mensen. Ons Huis werkt met veel zorgpartijen samen. In hoofdstuk 4 onder het kopje “Samenwerkingsverbanden” (pagina 29) hebben we een overzicht van alle partijen waar we mee samenwerken opgenomen.

3. Toekomstbestendige woningvoorraad

3.1. Algemene ontwikkelingen

In het strategisch plan 2018-2022 ligt de focus op de bestaande bouw: de sociale voorraad en het verduurzamen van die voorraad. Hierbij hanteren we een ondergrens van in totaal 4.500 woningen in Enschede. Op dit moment zijn we volop aan het schrijven aan ons strategisch plan voor 2023-2027. We zien ontwikkelingen op de woningmarkt die ervoor zorgen dat we onze koers op hoofdlijnen gaan bijstellen.

Ons Huis draagt zorg voor kwalitatief goede woningen, zowel in nieuwbouw als in de bestaande voorraad. Wij zullen blijven inzetten op het kwalitatief verbeteren van onze voorraad door middel van renovatie, herstructurering en verduurzaming van de bestaande complexen.

Vastgoedsturing

Om goed onderbouwde beslissingen te kunnen nemen is een vastgoedstrategie nodig met heldere kaders die houvast bieden. Binnen de financiële mogelijkheden zijn naast betaalbaarheid, kwaliteit, wooncomfort en veiligheid, ook verduurzaming en beschikbaarheid van ons woningbezit voor verschillende doelgroepen belangrijke onderwerpen voor de komende jaren.

In 2018 is een start gemaakt met de implementatie van actieve vastgoedsturing binnen Ons Huis. In 2020 is Ons Huis door het WSW onder bijzonder beheer geplaatst. Eén van de acties die het WSW ons heeft opgelegd na de plaatsing onder bijzonder beheer is het verder uitwerken van onze portefeuillestrategie. Op dit moment zijn we met externe hulp van Companen bezig met het ontwikkelen van ons nieuwe portefeuilleplan. Naar verwachting wordt de portefeuillestrategie medio juni 2022 opgeleverd.

De strategische kaders voor de koers op hoofdlijnen zien er als volgt uit:

1. Ons Huis hanteert een koers die aansluit op de markt

Ons Huis monitort de markt actief en maakt hierbij gebruik van actuele woningmarktonderzoeken.

2. Ons Huis heeft de focus op de sociale doelgroep

Ons Huis heeft de focus op de sociale doelgroep. De sociale doelgroep bestaat uit de wettelijk afgebakende groep (huidige grens: inkomen tot €45.000,-). Ons Huis richt zich op mensen die niet zelfstandig in huisvesting kunnen voorzien. In de huidige woningmarkt betekent dit dat deze inkomensgrens hoger ligt. De oplossing ligt zowel in het DAEB als in het niet-DAEB bezit. Het niet-DAEB bezit staat ten dienste van de diversiteit in een buurt. We gaan onderzoeken of het in de toekomst mogelijk is om in segmenten waar een overschot is ontstaan (bijvoorbeeld egw's) niet alleen te verkopen maar deels ook bezit over te hevelen naar de niet-DAEB en in de vrije sector te verhuren om zo een bijdrage te leveren aan een gezondere woningmarkt met een kleinere kloof tussen huur en koop.

3. Ons Huis heeft de focus op Enschede als haar werkgebied

Ons Huis trekt zich actief terug uit Hengelo.

4. Ons Huis neemt de verantwoordelijkheid voor haar sociale marktaandeel

Door de toenemende druk op de woningmarkt komen verschillende groepen in de knel. Mogelijk geven wet- en regelgeving woningcorporaties meer mogelijkheden om voor deze groepen iets te betekenen. We focussen ons niet zozeer op aantallen maar spannen ons in om kwalitatief passende woonproducten te realiseren voor uiteenlopende doelgroepen. Wel houden we minimaal ons sociale marktaandeel op peil waardoor we

een stabiele factor zijn in een wispelturige woningmarkt waarbij we de samenwerking opzoeken met onze partners in de buurt.

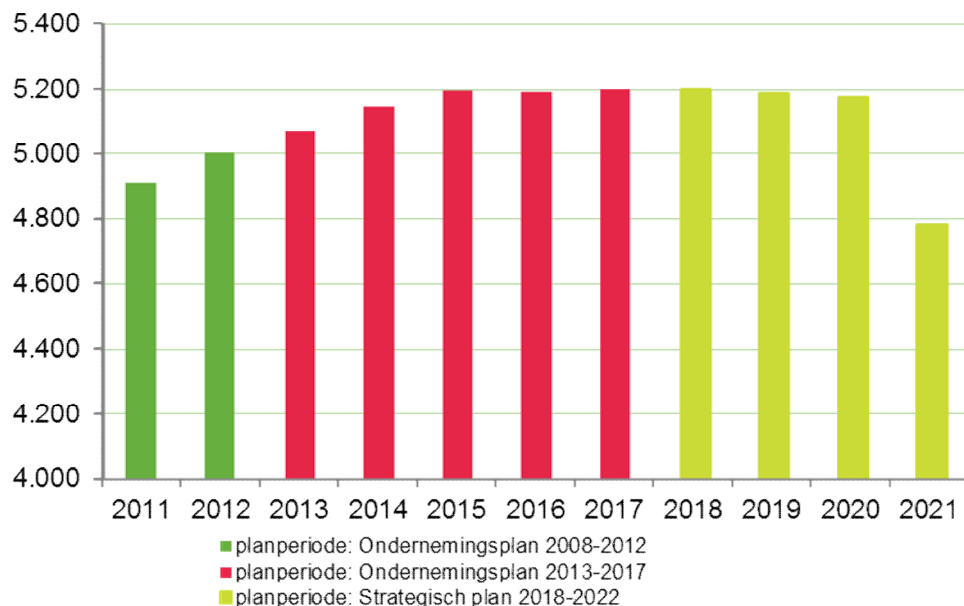
5. Ons Huis heeft de focus op de buurt

Ons Huis heeft de focus op de buurt (gebied), we streven we naar vitale buurten met een diversiteit aan woningen en bewoners. We zetten het toewijzingsbeleid hier gericht op in. Naast woningen geldt dit ook voor zorgvastgoed. De zorgvastgoedportefeuille heeft een relatief grote omvang. Gezien de toenemende vergrijzing en om doorstroming te bevorderen wordt onderzocht of uitbreiding van de zorgvastgoedportefeuille wenselijk is. Voorwaarde is wel dat het zorgvastgoed multifunctioneel inzetbaar is. In de eerste helft van 2022 wordt het nieuwe portefeuilleplan afgemaakt waarna we verder kunnen met de implementatie van vastgoedsturing binnen Ons Huis.

3.2. Woningbezit

Ontwikkeling samenstelling vastgoed eigen bezit

Verloop woningbezit



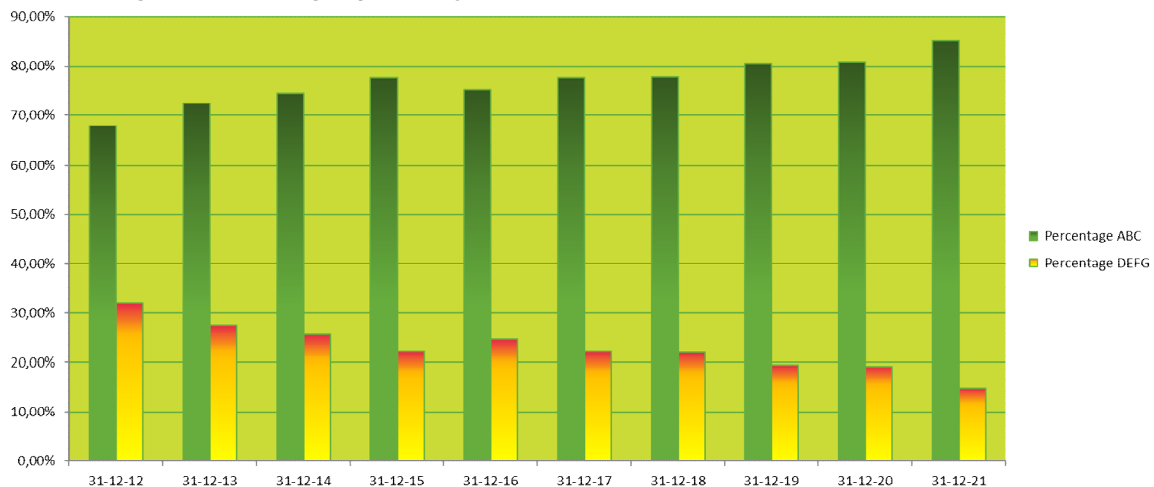
De totale woningvoorraad in exploitatie eind 2021 was 4.781. De woningvoorraad is in 2021 met dertien eenheden afgenomen als gevolg van verkoop. 395 eenheden zijn in 2021 uit exploitatie gegaan, waarvan 384 met betrekking tot het project Boswinkel. En twee woningen zijn in 2021 voor verkoop leeg gekomen en in 2022 verkocht. Deze twee woningen zijn uit exploitatie genomen en opgenomen als te verkopen voorraad. Eind 2020 waren er drie woningen als verkoop in de voorraad opgenomen. Deze zijn alle drie in 2021 verkocht.

Over de kwaliteit van de te verkopen woningen zijn gezamenlijke afspraken gemaakt (onderdeel van de prestatieafspraken). We blijven hierbij zorgen voor het behoud van een goede en kwalitatieve duurzame woningmarkt. De in 2021 verkochte woningen voldeden hier aan. We ontvingen in 2019 een positieve zienswijze van de gemeente en de huurdersorganisatie voor onze woningen met de strategie verkoop. De volledig uit versnipperd bezit bestaande verkoopvoorraad bestaat uit 101 niet-DAEB- en 40 DAEB-woningen. Deze laatste worden vanwege de WWS-punten (>145) gekwalificeerd als vrijesectorwoningen.

Duurzaamheid

Wij zorgen voor een duurzame, klimaat- en toekomstbestendige sociale woningvoorraad. Energielasten zijn een substantieel deel van de woonlasten van onze huurders. De stijgende energieprijzen maken dat extra duidelijk. Duurzaamheid is daarom een belangrijk onderdeel in de kwaliteit van ons woningbezit. Ons Huis investeert daar in. Onze duurzaamheidsinvesteringen hebben een no-regret-karakter. Hierover meer in de projecten in uitvoering en voorbereiding. Wij streven ernaar het moment van de energie-investering te laten samenlopen met het moment van uitvoering van het onderhoud, zoals gepland in de meerjarenonderhoudsbegroting. Dit om overlast voor de bewoners te beperken en kosten te besparen. Ook wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van subsidies, zoals de STEP-regeling, het Nationaal Programma Regionale Energiestrategie en het Energiefonds Overijssel.

Ontwikkeling labels over afgelopen tien jaar



In 2021 hebben we geen grote projecten opgeleverd. Door aanpassingen in de label berekening systematiek is het aandeel groene labels licht afgenomen. In vastgoedsturing wordt de ambitie naar CO₂ neutraal in 2050 uitgewerkt. Het realiseren van deze stap vergt grotere ingrepen in de woningvoorraad.

Energieloket

De bewoner kan zelf veel doen om zijn/haar energieverbruik te verminderen. Om deze reden heeft de gemeente Enschede het energieloket geïnitieerd. Ons Huis heeft bijgedragen aan de totstandkoming van dit loket. Via het energieloket worden bewoners gestimuleerd slim om te gaan met energie (<https://energieloket-enschede.nl/>). Duizenden Enschedeërs schreven zich het afgelopen jaar in bij het Energieloket Enschede om gratis energiebesparende artikelen te ontvangen. Via deze website kon iedereen gratis tochtstrippen, isolatiematerialen en ledlampen bestellen.

WoON Twente

Ook binnen de gezamenlijke Twentse corporaties zijn de activiteiten op het gebied van verduurzaming aangescherpt. Met een geactualiseerde stip op de horizon werken we samen aan de volgende doelen:

- In 2050 is de woningvoorraad CO₂ neutraal en aardgasloos zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen
- In 2050 is de nieuwbouw, verbouw en beheer van het bezit van Twentse woningcorporaties volledig circulair

De Twentse woningcorporaties houden de effecten van klimaatverandering op haar woningvoorraad en voor haar huurders beheersbaar. Om de duurzaamheidsambitie waar te maken zijn zes deelprojecten opgezet. Er is een samenwerkingsvorm uitgewerkt met koplopers,

snelle volgers en het peloton. De koplopers voeren pilots uit en inspireren daarmee de snelle volgers die het op wat grotere schaal uitrollen. Met de resultaten van deze twee groepen kan het peloton tenslotte meters maken. Voor het deelproject *Opwek* behoren we tot de koplopers. Voor de overige deelprojecten behoren we tot het peloton. In de werkgroep duurzaamheid houden we elkaar op de hoogte van de ontwikkelingen.

Projecten in uitvoering

Project renovatie hobbykamerwoningen Wesselerbrink

In het renovatieproject van de 231 hobbykamerwoningen Wesselerbrink worden naast de vervanging van de badkamers, keukens en toiletten, werkzaamheden uitgevoerd om te komen tot aardgasvrije woningen. Hierbij worden de woningen ook beter geïsoleerd. Op de Hekselbrink en Bentelobrink wordt door Ennatuurlijk een compleet nieuw warmtenet aangelegd en worden alle huurwoningen individueel aangesloten. Op de Ypelobrink is dit niet mogelijk omdat de woningblokken hier bestaan uit zowel koop- als huurwoningen waardoor het bestaande warmtenet met een ringleiding door de blokken in stand moet blijven.

De uitvoering van dit renovatie- en verduurzamingsproject is gestart in 2021, waarbij met enkele leegstaande mutatiewoningen reeds een start is gemaakt in 2020. De werkzaamheden in de 93 woningen aan de Hekselbrink zijn allemaal in 2021 afgerond. In april 2022 starten de aannemers met de Ypelobrink (48 woningen) en de Bentelobrink (90 woningen). De planning is dat in november 2022 alle woningen gereed zijn. De totale kosten van het project zijn ruim € 10 miljoen.

Projecten in voorbereiding

Oost-Boswinkel

Ons Boswinkel is voor Ons Huis een bijzonder project. Niet alleen qua omvang maar ook werken we hier aan een mooie woonwijk met aardgasloze en bijna energieneutrale woningen in een groene omgeving voor diverse huishoudens. De totale investering bedraagt circa € 57 miljoen. Het projectplan is op 15 september 2021 goedgekeurd door de RvC en op 28 september 2021 heeft de borgingscommissie van het WSW dit project goedgekeurd. In dit proces is het renovatiescenario nogmaals overwogen. Uiteindelijk is sloop-nieuwbouw het beste scenario gebleken. In aansluiting hierop zijn er stappen gemaakt in het proces.

Besluitvorming en ondertekening realisatieovereenkomst

Met de gemeente Enschede is overeengekomen dat we de plannen kunnen uitbreiden van 250 naar 281 woningen met een passende parkeeropgave. De ROK (realisatieovereenkomst) met de gemeente Enschede is op 7 december 2021 ondertekend. Deze mijlpaal is de basis voor de verdere ontwikkeling van het plan.

Bestemmingsplan

Er moet een wijziging van het bestemmingsplan worden vastgesteld. Onderzoeken hiervoor zijn opgestart en worden in 1^e kwartaal 2022 afgerond. De gemeente schrijft het bestemmingsplan.

Sloopwerk

De selectieprocedure om te komen tot een bouwteamaannemer voor de sloop is opgestart. Belangrijk bij het maken van onze keuze zijn de innovatiekracht in het plan van aanpak van de sloop en de omgang met duurzaamheid. In de bestaande voorraad zit een behoorlijke hoeveelheid asbest. Met name stelplaatjes opgesloten in de dragende wanden van de portiekflats vragen de aandacht. Er moet een slimme manier worden bedacht om deze te verwijderen. De verwachting is dat we in mei/juni 2022 de sloopaannemer kunnen contracteren. De huidige bewoners van de 1^e fase van het project zijn uiterlijk 1 oktober 2022 uitgehuisd, de bewoners van de 2^e fase volgen per 1 januari 2023 en naar verwachting start de sloop van de 1^e fase in november 2022. De sloop wordt hiermee dermate concreet dat er geen sprake meer is van duurzame verhuur en de woningen zijn overgeheveld naar

vastgoed in ontwikkeling. De waarde van de locatie met de opstallen in vastgoed in ontwikkeling is afgewaardeerd met € 38 miljoen.

Bouw en woonrijp maken

In samenwerking met de gemeente is Arcadis geselecteerd als engineerpartner voor het bouw- en woonrijp maken. De onderlegger met uitgangspunten en de budgetraming is opgenomen in de ROK. Het gehele werk wordt voorbereid voor een aanbesteding onder marktpartijen. Er is een risico-inventarisatie gemaakt met de aandachtspunten. Deze onderlegger verscherpt de aandacht hierop. De planning is dat we begin 4^e kwartaal 2022 het werk kunnen aanbesteden.

Bouwopgave nieuwe woningen

Voor de bouw van de woningen gaan we in de markt geschikte conceptwoningen inkopen. Om het traject van de vraagspecificatie en uitvraag goed te laten verlopen wordt ondersteuning ingehuurd van een adviesbureau. In onderstaande tabel zijn de te bouwen woningtypes weergegeven.

Woningtype	Bouwlagen	Aantal huur	Aantal koop	Totaal	Huurprijzen per maand
Grondgebonden woningen					
Eengezinswoningen	3		26	26	N.v.t
Eengezinswoningen	2+	76		76	Tot liberalisatiegrens
Levensloopbestendig	1+	13		13	Tot de 2 ^e aftoppingsgrens
BEBO benedenwoning groot	2	16		16	Tot de 1 ^e aftoppingsgrens
BEBO benedenwoning klein	1	9		9	Tot de kwaliteitskortingsgrens
Totaal grondgebonden woningen		114	26	140	
Niet grondgebonden woningen					
BEBO grote bovenwoning	2	16		16	Tot de 1 ^e aftoppingsgrens
BEBO grote bovenwoning	2	9		9	Tot de 1 ^e aftoppingsgrens
Hoekgebouw (portiek appartementen)	4	24		24	Tot liberalisatiegrens
Parkgebouw (portiek appartementen verkoop)	4		18	18	N.v.t.
Entreegebouw (galerij appartementen)	5	37		37	Tot liberalisatiegrens
Hoekgebouw (galerij appartementen)	4	37		37	Tot liberalisatiegrens
Totaal niet grondgebonden woningen		123	18	141	
Totaal aantal woningen		237	44	281	

Naar verwachting is eind 3^e kwartaal 2022 bekend welk bedrijf of welke bedrijven de bouw van de conceptwoningen gaat realiseren. Voor het project wordt een communicatieplan ontwikkeld. De klant en de klantvisie van Ons Huis komen hierin centraal te staan. Het streven is naar een grote mate van cohesie tussen de bewoners in de buurt. Zo vroeg als het kan betrekken we huurders in het proces zodat ze samen met ons dit proces kunnen volgen en mijlpalen in het project kunnen beleven. Het buurthuis 't Nije Terphoes speelt hierin een belangrijke rol.

Het Ledeboer

De locatie Het Ledeboer betreft een in 2001 aangekochte locatie in het centrum van Enschede. De uitvoering van de grondexploitatie loopt via een V.O.F. Het doel van de V.O.F. is het opleveren van een bouw- en woonrijpe locatie inclusief bestemmingsplan. Na oplevering van de bouwrijpe grond inclusief bestemmingsplan, nemen Dura Vermeer en Ons Huis ieder een deel van de grond af, waarna ieder voor zich de realisatie vorm kan geven. Ons Huis richt zich op de sociale huur en Dura Vermeer op de vrije sector. Het resterende mid-derterrein komt in handen van een Vereniging van Eigenaars.

Het plan Het Ledeboer betreft een ontwikkeling van circa 50 wooneenheden in de binnenstad. Het projectplan is op 15 september 2021 goedgekeurd door de RvC en op 28 september 2021 heeft de borgingscommissie van het WSW dit project goedgekeurd. In november 2021 is de bouwteamovereenkomst met Dura Vermeer getekend.

Door de stijging van de bouwkosten in 2021 is opnieuw gekeken naar de optimalisatie van het ontwerp teneinde te sturen op lagere stichtingskosten per woning. Na een scenariostudie zijn drie appartementen toegevoegd aan het plan waardoor de oorspronkelijke stichtingskosten per woning nagenoeg gelijk blijven. Deze wijzigingen zijn op 11 januari 2022 door de directeur-bestuurder van Ons Huis goedgekeurd. De geraamde investering inclusief de drie toegevoegde appartementen bedraagt ongeveer € 13,2 miljoen.

De start van de bouw staat gepland in augustus 2022 zodat de woningen in 2023 in exploitatie kunnen worden genomen, maar is afhankelijk van het verkrijgen van de benodigde vergunningen. De gemeenteraad moet het bestemmingsplan goedkeuren. Hierin is vertraging opgetreden in verband met de gemeenteraadsverkiezingen.

Hoekpand Velve

Samen met onze collega-corporaties en de gemeente Enschede is het idee ontstaan om de locatie Hoekpand Velve een goede bestemming te geven. De aanleiding is het gevoel van onveiligheid in de buurt die samengaat met het pand weg te nemen. Domijn heeft het voortouw genomen in de aankoop van het pand. Ons Huis heeft van de drie corporaties de handschoen opgepakt voor wat betreft de herontwikkeling. Het pand is eind 2020 van Domijn gekocht voor € 286.000,-. De gemeente Enschede, De Woonplaats en Domijn dragen ieder € 35.000,- bij aan de aankoop van de locatie. In 2021 is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Op dit moment wordt het scenario "Verbouw met herbesteding" in bouwteamverband uitgewerkt tot een projectplan. Het plan betreft het realiseren van twee middelgrote woningen (80 m²) en twee kleine wooneenheden (lofts, 50 m²). Alle woningen worden via de begane grond ontsloten. De geraamde investering bedraagt € 870.000,-. Uitvoering van het project staat gepland in de tweede helft van 2022.

3.3. Behouden kwaliteit van het woningbezit

Algemeen

Het bezit van Ons Huis is in goede staat. Op basis van technische inspecties, de uitgevoerde reparaties, het Strategisch Voorraad Beleid en de NEN-normen wordt de meerjaren-onderhoudsbegroting opgesteld. Ook de vanuit het energiebeleid te nemen maatregelen

zijn hierin geïntegreerd. Daarnaast houden we rekening met ontwikkeling van wet- en regelgeving op het gebied van legionella in woongebouwen, asbest in woningen en brandveiligheid van gebouwen.

Veiligheid

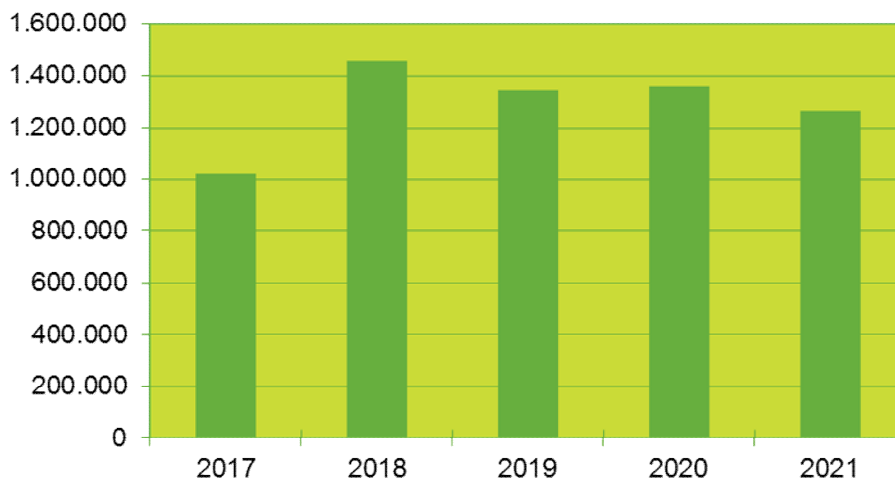
Op basis van de asbestinventarisatie is in 2017 het asbestbeleid geformuleerd. Met het asbestbeleid heeft Ons Huis een gedeelde visie op het gebied van asbest. Door op een transparante wijze de instructie, de implementatie en uitvoering weer te geven biedt dit intern een handreiking voor medewerkers bij de omgang met asbesthoudende materialen. Het asbestbeleid moet enerzijds voldoen aan de gestelde randvoorwaarden van de huidige wet- en regelgeving, anderzijds moet het duidelijk en begrijpelijk zijn. In 2021 is voor € 109.000,- aan asbest uit woningen verwijderd. Bij een complex zijn dakkappen vervangen. Hierbij is voor € 46.000,- geïnvesteerd in het kader van asbest verwijderen.

Daarnaast zijn en worden brandveiligheidsonderzoeken uitgevoerd in onze hoogbouw. De resultaten uit deze onderzoeken worden vertaald naar uit te voeren maatregelen. In 2021 is € 0,3 miljoen besteed aan verbetering van de brandveiligheid. In 2022 wordt uitvoering van maatregelen ter verbetering van de brandveiligheid naar aanleiding van de uitgevoerde onderzoeken voortgezet.

Klachtenonderhoud

Klachtenonderhoud is onderhoud als gevolg van een reparatieverzoek (klacht). De kosten van reparatieverzoeken zijn in 2021 met € 1,3 miljoen redelijk gelijk aan 2020. Er wordt gewerkt volgens de opgestelde leidraad basiskwaliteit woningen.

Kostenverloop klachtenonderhoud



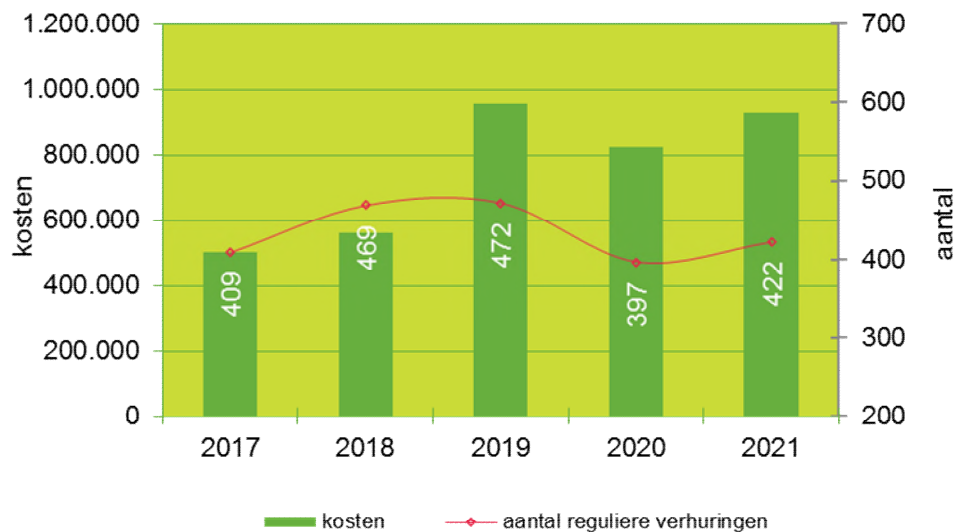
Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud betreft onderhoud dat direct verband houdt met het leegkomen en opnieuw verhuren van de woning. Dit kunnen maatregelen zijn om de woning weer op het normale onderhouds-/kwaliteitsniveau te brengen en maatregelen om de woning er tijdens leegstand verzorgd uit te laten zien. Kleine individuele woningverbeteringen bij mutatie worden ook onder mutatieonderhoud verantwoord.

De kosten van mutatieonderhoud in 2021 waren € 0,9 miljoen (€ 0,8 miljoen in 2020). Het aantal mutaties is relatief laag in verhouding tot de afgelopen jaren. De oorzaak hiervoor is de uitbraak van corona. Zeker tijdens de eerste golf is het aantal opzeggingen erg laag geweest. De kosten per mutatie zijn wel toegenomen. Dit komt door toepassing van de basiskwaliteit van woningen. Op basis hiervan worden meer onderhoudswerkzaamheden

uitgevoerd om de woningen weer aan de minimale eisen te laten voldoen. Met name in lang verhuurde woningen kan dit leiden tot hogere kosten.

Kostenverloop mutatieonderhoud



Contractenonderhoud

Het contractenonderhoud heeft onder meer betrekking op de onderhoudskosten van centrale verwarming, liftinstallaties, voorzieningen ten behoeve van brandbeveiliging, automatische deuren en zonweringen. De uitgaven hiervoor bedroegen in 2021 € 1,0 miljoen (2020: € 1,2 miljoen).

Individuele woningverbetering

In 2021 zijn 38 woningen (2020: 46) voor een totaalbedrag van € 0,7 miljoen individueel verbeterd (2020: € 0,9 miljoen). De gemiddelde kosten per woning bedroegen circa € 18.000,- (2020: € 19.000,-). Van de individuele woningverbeteringen in 2021 is 41% geactiveerd (2020: 8%). Dit omdat het een verbetering van de woning betrof. De rest werd gekwalificeerd als onderhoud.

Onderhoud Op Maat (OOM)

In 2021 hebben 83 huurders voor een totaalbedrag van € 0,5 miljoen (2019: 53 huurders; € 0,4 miljoen) een beroep gedaan op onderhoud op maat (OOM).

Tegenover de kosten voor OOM is er in totaal van € 27.000,- aan bijdrage van huurders ontvangen in verband met de keuzes van bewoners voor extra luxe van de nieuwe voorziening.

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud omvat met name het cyclisch onderhoud, zoals schilderwerk, vervangen van keukens, cv-ketels en overige werkzaamheden conform de meerjarenonderhoudsbegroting. De kosten bedroegen in 2021 € 2,3 miljoen exclusief de bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren (2020: € 2,1 miljoen).

Bijdrage aan Verenigingen van Eigenaren

Ons Huis heeft in totaal 534 woningen die onderdeel zijn van dertien Verenigingen van Eigenaren (VvE's). De totale bijdrage ten behoeve van onderhoud van Ons Huis aan de VvE's van deze woningen in 2021 bedroeg € 269.000,- (2020: € 274.000,-).

Verenigingen van Eigenaren

Ons Huis verrichtte in 2021 voor twaalf VvE's beheeractiviteiten. Het beheer en onderhoud heeft betrekking op bijna 1.000 woningen. In alle VvE's heeft Ons Huis bezit.

Groot onderhoud

Bij projecten groot onderhoud en woningverbetering worden in overleg met de bewoners in de voorbereidingsfase de woonwensen besproken en voor zover mogelijk in de uitvoering meegenomen. Hiernaast kunnen huurders van de meeste complexen op basis van onderhoud op maat zelf het moment bepalen waarop vervangingsonderhoud van grote voorzieningen (keuken, badkamer en toilet) aan hun woning wordt uitgevoerd. In 2021 is het renovatieproject “**hobbykamerwoningen**” in uitvoering gegaan.

4. Belanghebbenden

We vinden het belangrijk dat we onze belanghebbenden betrekken bij onze activiteiten. Via hen krijgen we nog meer zicht op wat er belangrijk is voor onze huurders. Dit geeft ons richting in ons verdere handelen. We onderscheiden als interne belanghebbenden onze medewerkers, de managers en de intern toezichthouder. Als extern belanghebbenden komen de huurdersorganisatie, bewonerscommissies, de gemeente en de collega-corporatie in Enschede en Twente (WoON) sterk naar voren. Binnen onze samenwerkingspartners onderscheiden we op het gebied van wonen en zorg: de zorg- en welzijnsorganisaties, het sociaal domein binnen de gemeente en de wijkagenten. Maar ook onze toeleveranciers, de banken, onze crediteuren en de media zien we als externe stakeholders. Een speciale groep belanghebbenden zijn onze externe toezichthouders, de Aw, het WSW en de accountant zij oefenen vanuit wet- en regelgeving invloed uit op onze organisatie. 'Wonen doen we samen' en daarom stellen wij ons steeds verder open naar onze belanghebbenden.

Invloed op beleid door belanghebbenden

De start van de herziening van de strategische koers in april 2021 zagen we als middel om optimaal de kennis en kunde van de belanghebbenden, in de volle breedte, te benutten bij de koerswijziging. Bij de omgevingsanalyse nodigden we de belanghebbenden uit om de voor hen van belang zijnde externe ontwikkelingen, die Ons huis zou moeten oppakken, te duiden. We gebruikten deze input om onze eerste focus aan te brengen. Op 10 maart 2022 organiseerden we vervolgens een stakeholderbijeenkomst om deze focus te toetsen en nader te concretiseren. We organiseerden daarna nog een tweede bijeenkomst voor bewonerscommissies en overige huurders met ditzelfde doel. De input die we kregen geeft ons richting voor de doelstellingen die we ons de komende jaren stellen. We zien en ervaren de waarde van het vroegtijdig betrekken van onze belanghebbenden in de beleidsvorming. Ook in andere processen, zoals de vorming van de portefeuillestrategie, worden momenten in gebouwd voor consultatie van bijvoorbeeld onze huurders. Daarnaast zijn er natuurlijk de formele overleggen die we volgens wet- en regelgeving toepassen.

Huurdersbelangenbehartiging

Ons Huis werkt samen met huurders op basis van de Wet op het overleg huurders verhuurder en de Woningwet. De Stichting Huurdersbelang Ons Huis (SHOH) is de huurdersorganisatie die de belangen van alle huurders van Ons Huis behartigt.

Huurdersorganisaties

Met de SHOH zijn vijf bijeenkomsten geweest. Daarnaast zijn er ook bijeenkomsten geweest in gezamenlijkheid met collega-huurdersorganisaties, collega-corporaties en gemeente. Ook is de huurdersorganisatie aanwezig geweest in een zogenaamd bestuurlijk overleg. Tijdens dit overleg met wethouder en het bestuur van de collega-corporaties is gesproken over de samenwerkingsafspraken (prestatieafspraken). In 2021 is onder andere over de volgende onderwerpen overleg gevoerd met de huurdersorganisaties:

- Ontwikkelingen verkoop
- Ontwikkelingen personeel Ons Huis
- Energieloket
- Regionaal woonvindsysteem
- Ontwikkelingen WSW/vastgoedsturing
- Vertrouwenspersoon
- Verhuurdersverklaring/registratie woningzoekende
- Vestia
- Verhuurdersheffing
- Laadpalen
- Rol wijkbeheerder, toevoeging mail woningzoekende in verhuurproces
- Eenmalige huurverlaging en huurverhoging 2021

- Woonbelevingsonderzoek
- Mutatie- verhuurapp
- Bod 2022 prestatieafspraken – overzicht voorgenomen werkzaamheden
- Toezichtsbrief 2020
- Berichtgeving Aedes over verhuurdersheffing
- Beleid leefbaarheid
- Casus twee zussen
- Samenwerkingsovereenkomst
- Systematiek servicekosten
- Woonmaatje
- Bedrijfsplan 2022

De rol en positie van de huurdersorganisaties bij de ontwikkeling en vastlegging van prestatieafspraken tussen corporatie en gemeente ligt vast. Huurdersorganisaties, gemeente Enschede en corporaties bepalen in gezamenlijkheid de jaarlijkse prestatieafspraken. In 2021 zijn diverse bijeenkomsten gehouden met alle partijen. Deze overleggen vormen input voor de prestatieafspraken 2022. In gezamenlijkheid worden voor de speerpunten werkgroepen samengesteld bestaande uit mensen van de corporaties, gemeente en huurdersorganisaties.

Bewonerscommissies

Ons Huis had in 2021 veertien (2020: 14) actieve bewonerscommissies. Het streven is met deze bewonerscommissies tenminste éénmaal per jaar overleg te voeren. Door corona heeft niet met alle commissies een vergadering plaatsgevonden. Naast onderwerpen als de leefbaarheid in een complex, wijk of buurt worden de afrekeningen servicekosten met de bewonerscommissies besproken. De wijkbeheerders wonen de vergaderingen met de bewonerscommissies bij omdat veel onderwerpen direct met de kwaliteit van het wonen te maken hebben. Het betreft hier dan met name het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten en het groenonderhoud van het gemeenschappelijk groen.

Samenwerkingsverbanden

In het verleden en ook de laatste jaren heeft Ons Huis voor diverse zorginstellingen, op huurbasis, woon-zorggebouwen gerealiseerd. Daarnaast verhuren wij woningen aan stichtingen die actief zijn op het gebied van begeleid wonen. De intentie en opzet van begeleid wonen is dat de begeleiding vrijwillig en tijdelijk van aard is. Wij zien vaak dat als de begeleiding slaagt, het huurcontract op naam van de bewoner wordt gezet of dat de zorginstelling uit beeld verdwijnt. De woningen uit de goedkope huurvoorraad zijn bij deze doelgroep zeer in trek. Wij constateren ook dat de vraag van zorginstellingen toeneemt en verwachten de komende jaren meer vraag uit de maatschappelijke opvang.

Met onderstaande relaties werken wij samen op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

Onze samenwerkingspartners op het gebied van wonen, welzijn en zorg in 2021			
1.	Gemeente Enschede	12.	Jarabee
2.	Liberein	13.	Hospice Enschede
3.	Livio Wonen met Zorg	14.	Zorggroep Manna
4.	Stichting Aveleijn	15.	JP van den Bent stichting
5.	Mediant, stichting voor Geestelijke Gezondheidszorg Oost- en Midden Twente	16.	ZAZ Welzijn
6.	Stichting De Viermarken	17.	's Heeren Loo
7.	Woongemeenschap De Wonne	18.	Humanitas
8.	Ambiq	19.	Transfore
9.	Alifa	20.	Stichting Woonbegeleiding Jong Volwassenen
10.	RIBW	21.	Stichting Zon
11.	Dimence Groep		

II. Het bestuursverslag

Reflectie directeur-bestuurder

We zijn een kleinschalige corporatie en stellen mensen centraal. Ons motto 'wonen doen we samen' komt tot uiting in onze identiteit: "Ons Huis leeft". Dit is een richting voor onze houding en ons gedrag. We doen met plezier ons werk en stralen dat ook uit. We zijn nieuwsgierig en zorgzaam en hebben oog voor de kwetsbare groepen in de samenleving. We voelen ons betrokken, weten wat er speelt en staan midden in de maatschappij. Dat maakt ons zowel persoonlijk als benaderbaar. We bewegen ons tussen onze huurders, trekken samen op en weten wat een woning een fijne woning maakt en wat een buurt tot een prettige buurt maakt. Hierdoor vinden wij onze huurders en onze huurders ons. Het waarborgen van woonplezier en het verbeteren van de leefbaarheid drijft voor ons op samenwerking: met huurders, woningzoekenden, partners én binnen Ons Huis intern.

Maar werken vanuit die overtuiging is niet voldoende gebleken. Als corporatie zitten we ook in een systeemwereld. Vanuit de externe toezichthouders kregen we een duidelijk signaal dat er een verdere professionalisering nodig was. Het WSW verscherpte het toezicht door Ons Huis eind 2020 onder bijzonder beheer te stellen. Ook de Aw drong aan op aandacht voor de governance, interne besturing en het risicomanagement. En tot slot leverde de accountant een kritische managementletter op met aanbevelingen om de interne beheersing te verbeteren.

Vanuit Ons Huis herkennen en erkennen we de signalen. Als corporatie werken we met maatschappelijk kapitaal en hebben we een omvangrijke maatschappelijke opgave. Het is belangrijk dat dit op een integere en transparante wijze gebeurt, met processen die efficiënt en effectief zijn. We moeten als Ons Huis beter in control komen. Om dit te bereiken is in 2021 een plan opgesteld: Bouwen aan Ons Huis. De hoofdrichting is:

- a) We herijken de koers en onze langetermijnstrategie**
- b) We bepalen onze opgave vanuit de koers en langetermijnstrategie**
- c) We stemmen onze organisatie af op de opgave, zowel kwantitatief als kwalitatief**

Het jaar 2021 zien we als een jaar van herstel. Enerzijds zetten we in op acties die zorgen dat we de basis weer op orde krijgen. Anderzijds werken we aan het creëren van verbinding, in de meest brede zin van het woord. We hebben gewerkt vanuit zes sporen: invulling topstructuur, verbeteren PDCA-cyclus, professionalisering vastgoedsturing, organisatieontwikkeling, strategisch risicomanagement en ICT. Er zijn goede stappen gezet. Dat heeft ertoe geleid dat de Aw op drie onderdelen het risicoprofiel als midden inschat, en de rest als laag. Het WSW heeft het toezicht bijgesteld naar verdiepend beheer. En de accountant constateerde dat de belangrijkste aandachtspunten in het risicoprofiel zijn verlaagd.

Het beter in control komen heeft niet alleen effect op de externe toezichthouders. Het komt ook ten goede aan onze huurders en woningzoekenden. Dankzij de ingezette acties verbeterden we de besluitvormingsprocessen. Met als resultaat dat langlopende nieuwbouwprojecten werden vlot getrokken en weer voortgang kregen. Dat levert energie op in de organisatie, die we inzetten om verdere stappen te maken in de interne beheersing. Voor 2022 betekent dat met name het afronden en borgen van het strategisch risicomanagement, het afronden van de portefeuillestrategie, het formaliseren van de acties op gebied van informatiebeveiliging en het zichtbaar maken van de interne beheersing. Ik heb veel waardering voor de inzet van alle collega's binnen Ons Huis om de verbeteracties te combineren met de dagelijkse dienstverlening. Daarom heb ik er alle vertrouwen in dat dit ook in 2022 gaat lukken.

Yolanda Winkelhorst
Directeur-bestuurder Ons Huis

1. Governancestructuur

1.1. Het bestuur

Het besturen van onze corporatie is de taak van het bestuur. Het bestuur richt zich op onze volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen en is verantwoordelijk voor het waarmaken van de doelstellingen van onze corporatie, voor de strategie, de financiering, het beleid en de resultaatontwikkeling. Ook is zij verantwoordelijk voor het naleven van alle belangrijke wet- en regelgeving, het beheersen van de risico's waar onze corporatie mee te maken krijgt en het naleven van de Governancecode voor corporaties. In februari 2021 startte Yolanda Winkelhorst als directeur-bestuurder van Ons Huis. Tot en met januari 2021 nam Allard Zandstra deze functie waar.

1.2. In- en extern toezicht: RvC, Aw en WSW

Intern toezicht

Zoals afgesproken in de statuten legt het bestuur verantwoording af aan de Raad van Commissarissen (hierna RvC). De RvC kan haar werk doen doordat zij informatie krijgt en zelf actief informeert. Voor een verslag van de werkzaamheden van de RvC verwijzen wij naar hoofdstuk 8 van dit jaarverslag, het "Verslag van de Raad van Commissarissen".

Extern toezicht

Toetsing aan het gemeenschappelijk beoordelingskader Aw-WSW. We hebben de signalen uit de beoordelingsbrieven in 2020 goed opgepakt en we zien het effect hiervan terug in de beoordelingsbrieven van 2021.

1. Aw Toezichtbrief 2021, 4 februari 2022

Op basis van de toetsing aan het gemeenschappelijk beoordelingskader Aw-WSW constateert het Aw duidelijke stappen in de richting van herstel. Dit zien we terug in de verlaging van risicoclassificatie van de onderdelen opzet besturing, sturing en beheersing organisatie-risicomanagement naar de categorie midden en de opzet van het intern toezicht naar de categorie laag. De sturing en beheersing van de verbindingen van de organisatie wordt daarnaast in de risicocategorie midden geclassificeerd. De overige onderdelen zijn beoordeeld op 'laag'.

2. WSW: Verdiepend Beheer, 11 januari 2022

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) concludeert in de beoordelingsbrief over 2021 dat Ons Huis een bestendige lijn laat zien in de voortgang van de vraagstukken uit 2020. Daarom is er een overplaatsing van Bijzonder Beheer naar Verdiepend Beheer. Ons huis wordt gevraagd de ingezette lijn voort te zetten en te verbeteren. Meer concreet betekent het de realisatie van een nieuwe en kwalitatief goede portefeuillestrategie per 1 juli 2022 en de daadwerkelijke start van de uitvoering van het transitieprogramma.

1.3. Governance

Met ingang van januari 2020 is de herziene versie Governancecode woningcorporaties 2020 in werking getreden. Het bestuur en RvC onderschrijven deze Governancecode volledig. Hieronder volgt een korte toelichting op de toepassing ervan.

Principe 1: Leden van het bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht

Bestuur en toezicht van Ons Huis vinden het belangrijk om invulling te geven aan de maatschappelijke opdracht van de woningcorporatie: zorgen voor goede, betaalbare woningen in een buurt die aantrekkelijk, schoon, heel en veilig is. Het motto van ons huis is: “Wonen doen we samen”. De hierbij gehanteerde kernwaarden zijn: **persoonlijk, betrokken, samen, ontwikkelend**. De bestuurder en de RvC werken vanuit deze leidraad, het is richtinggevend (en zichtbaar) in het handelen van zowel de bestuurder als de RvC. Zij zijn hierop aanspreekbaar. Hierbij wordt de geldende wet- en regelgeving gevolgd, evenals de Governancecode woningcorporaties 2020. De bestuurder en de RvC handelen op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven, de werkwijzen zijn beschreven in het reglement. Deze visie op bestuur en toezicht bevat een concretisering vanuit deze kaders.

Principe 2: Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af

We beschikken over een actueel strategisch plan met daarin maatschappelijke, operationele en financiële doelen. Deze doelen verantwoorden we in dit jaarverslag. De verantwoording aan onze huurdersvereniging en de gemeente Enschede maken onderdeel uit van het doorlopende proces van de totstandkoming van de prestatieafspraken. Klachten over de wijze waarop wij omgaan met de code handelen we zorgvuldig, met respect en adequaat af.

Principe 3: Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak

Bestuurder en RvC voldoen aan de termijnen voor benoeming en herbenoeming. Zowel de bestuurder als de RvC leden zijn “fit and proper” bevonden door de Aw. Bestuur en RvC worden beloond conform Wet Normering Topinkomens (WNT). Nevenfuncties zijn besproken en gepubliceerd. Het voorkomen van belangenconflicten en de criteria daarvoor worden besproken. De RvC beschikt over een actueel reglement. Zelfreflectie kwam aan bod tijdens de herziening van de visie op Bestuur en Toezicht en tijdens zelfevaluatie. Beiden vonden plaats onder externe begeleiding. Overige zaken zijn weergegeven in het verslag van de RvC. Iedereen voldeed aan de PE-verplichting.

Principe 4: Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbenden

Binnen Ons Huis is inzichtelijk wie onze belanghebbenden zijn. Met de belangrijkste vertegenwoordigers van de belangrijkste stakeholder, onze huurders, praten we als organisatie minimaal drie keer per jaar in een regulier overleg. We beschikken over een professionele huurdervertegenwoordiging in de vorm van de SHOH. Daarnaast is er contact met de huurdersorganisatie en de huurderscommissarissen. In tripartite vinden de gesprekken over de prestatieafspraken plaats. In dit jaarverslag staan we uitvoerig stil bij dit principe. De RvC oriënteerde zich actief op wat er onder de stakeholders leeft. Daartoe is in 2021 een tweetal keren met de SHOH overleg gevoerd waarbij onder meer is gesproken over de wisselwerking tussen directeur-bestuurder en leden van de RvC, de samenwerking/participatie tussen de SHOH en Ons Huis en de verwachtingen ten aanzien van ontwikkelingen zoals betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid. Aan één van deze overleggen namen ook het management en de bestuurder deel.

Daarnaast heeft de RvC ter oriëntatie op wat er onder de medewerkers leeft in 2021 tweemaal regulier overleg gevoerd met de OR, één keer met de bestuurder en één keer zonder de bestuurder. De leden van de RvC nemen daarnaast deel aan de bijeenkomsten van de vereniging WoON. Hierin zijn diverse stakeholders van corporaties vertegenwoordigd vanuit het Twentse woongebied.

Principe 5: Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan de activiteiten

Ons Huis kiest er bewust voor om risico's in het besluitvormingstraject mee te nemen en niet alleen achteraf te toetsen. We beschikken over een onafhankelijke controller (conform Woningwet) die jaarlijks een intern beheersplan opstelt (in overleg met de RvC) en hierop

rapporteert. De RvC benoemt de accountant. Voor meer informatie verwijzen wij naar de risicoparagraaf in dit bestuursverslag en naar het verslag van de RvC. In 2021 is Saskia Scheffer gestart als extern en onafhankelijk vertrouwenspersoon. In 2021 zijn geen integriteitsmeldingen of meldingen van ongewenst gedrag gedaan.

2. Organisatie

2.1. Bouwen aan Ons Huis

In 2021 werkten we vanuit het plan Bouwen aan Ons Huis aan de organisatieontwikkeling. Dit in combinatie met de coronamaatregelen, waardoor veel gevraagd werd van de flexibiliteit van medewerkers. De organisatie liet veel veerkracht zien en wist ondanks de moeilijke omstandigheden het niveau van de dienstverlening zelfs te verhogen. Zoals in de reflectie aangegeven, bevat het plan Bouwen aan Ons Huis zes onderdelen. Hierop is de volgende voortgang geboekt:

1. Topstructuur

De topstructuur is volledig ingevuld. Er zijn zowel op het niveau van de RvC, het bestuur en MT samenwerkingsafspraken gemaakt. Het expliciet maken van het doel van de samenwerking en de werkwijze geeft structuur, waardoor overleggen goed verlopen.

2. Verbeteren PDCA-cyclus en besluitvormingsproces

Het verbeteren van de PDCA-cyclus en het besluitvormingsproces richt zich vooral op het verbeteren van de verbinding. Enerzijds tussen strategie en uitvoering. Anderzijds tussen plannen, uitvoeren, verantwoorden en bijsturing. Het procesplan voor een nieuw strategisch plan is opgesteld en al van start gegaan. Het bedrijfsplan 2022 is in nieuwe stijl opgezet. En de viermaandsrapportages zijn aangevuld met relevante gegevens op het gebied van vastgoedprojecten en organisatieontwikkeling. Ze zijn gebruikt als verantwoording, maar ook als tussentijds bijsturinginstrument.

3. Vastgoedsturing

Om het proces rondom vastgoedsturing te optimaliseren is er gewerkt aan twee sporen.

Spoor 1

- Het opstellen van de portefeuillestrategie
- Het opstellen van het investeringsstatuut als kader
- Het opstellen van de fasedocumenten rondom Oost-Boswinkel en Het Ledeboer

Spoor 2

- Het implementeren van het proces van vastgoedsturing als een regulier onderdeel van de bedrijfsvoering inclusief het zorgen voor de bemensing hiervan.

Op beide sporen is vooruitgang geboekt. Inhoudelijk is de koers op hoofdlijnen vastgelegd. Het investeringsstatuut is goedgekeurd door de RvC en het projectenregister is op basis van het projectmanagement in het investeringsstatuut opgesteld. Ook zijn er twee omvangrijke projectplannen opgesteld én goedgekeurd voor Oost-Boswinkel en Het Ledeboer. Verder hebben we voortgang geboekt op de Borneostraat en het Hoekpand Velve.

De huidige portefeuillestrategie van Ons Huis is door het WSW als niet toereikend aangemerkt. We hebben nagedacht over een vervolg. Uiteindelijk is besloten om een nieuwe start te maken en hiervoor externe deskundigheid in te schakelen in de vorm van Companen. Er is een planning opgesteld met als doel om in juni 2022 de concept portefeuillestrategie vast te stellen. Deze planning is met het WSW besproken en akkoord bevonden. Om vastgoedsturing meer positie te geven is een nieuwe functie gecreëerd. Die van Adviseur Vastgoedsturing. De vacature is in 2022 ingevuld.

4. Organisatieontwikkeling

Het organogram uit het plan Bouwen aan Ons Huis is vastgesteld en gecommuniceerd met de OR. De daarop volgende aanpassingen zijn telkens conform de interne

besluitvormingsprocedure via het MT en de OR verlopen. Zes vacatures binnen Ons Huis zijn deels ingevuld met interne medewerkers. Dit veroorzaakte vervolgens weer vacatures op andere plekken in de organisatie. Er ontstonden twee in te vullen vacatures voor de functie van Beleidsadviseur en de functie van Adviseur Vastgoedsturing. Beide functies zijn in 2021 geworven, en ingevuld per 1 maart 2022. De laatste openstaande vacature voor de functie van Regisseur Wijkontwikkeling en Leefbaarheid. Deze functie is in het tweede kwartaal van 2022 ingevuld.

Het functiehuis is volledig vastgesteld. Voor drie functie-indelingen is een bezwaar ingediend. Hiervan zijn er twee afgehandeld. De laatste vraagt een verdere inhoudelijke uitwerking. Met het functiehuis is een belangrijke stap gemaakt in een heldere taakverdeling en zijn openstaande afspraken uit het verleden afgerond. De aanpak voor het opstellen van het personeelshandboek is gewijzigd. Er wordt eerst een overzicht gemaakt van de regelingen die de werkkostenregeling raken, zodat er beter zicht is op de financiële consequenties. Daarnaast ligt de focus van HRM op de invulling van de vacatures en het begeleiden van re-integrerende medewerkers.

De interne communicatie is verbeterd via periodieke berichten op intranet en personeelsbijeenkomsten. Ook is er in 2021 een medewerkersonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten hiervan worden in het eerste kwartaal van 2022 in het MT besproken. Aan de hand van de uitkomsten passen we de informatie- en communicatiestrategie richting medewerkers verder aan. Dit is later dan oorspronkelijk gepland. Er zijn echter geen signalen uit de organisatie, dat dit tot problemen leidt.

5. Risicomanagement

Het intern beheersplan 2021 is volledig uitgevoerd, op één maatregel na. Daarnaast zijn er verschillende bijeenkomsten geweest met het MT over het strategisch risicomanagement. Aan de hand van de strategiekaart van het huidige ondernemingsplan zijn risico's in kaart gebracht, de kans en impact en de beheersingsmaatregelen. Dit krijgt een vervolg in het eerste kwartaal van 2022.

6. ICT

Het plan voor informatiebeveiliging is in het eerste MT van 2022 vastgesteld. Hierin zijn ook de andere ICT-projecten verwerkt. Hiermee geven we een impuls aan het meer formaliseren van onze ICT-omgeving. De werkzaamheden voor de nieuwe telefooncentrale zijn ook weer opgepakt. Er wordt een verdieping gemaakt op het programma van eisen om tot een keuze te komen in 2022.

Tot slot

We hebben in 2021 een grote stap gemaakt in de organisatieontwikkeling van Ons Huis. Er is meer structuur gekomen. Verhoudingen zijn hersteld, zowel intern als extern. Er is gewerkt aan onderling vertrouwen. Het plan had als naam Bouwen aan Ons Huis. In 2021 is het fundament gelegd. Het fundament zit onder de grond en is vooral intern zichtbaar. In 2022 bouwen we verder aan Ons Huis. Met een nieuw strategisch plan, dat we samen met onze medewerkers en stakeholders opstellen. Met een nieuwe portefeuillestrategie die we optimaal afstemmen met de collega-corporaties in de stad. En met enthousiaste medewerkers die zich dagelijks inzetten voor goede dienstverlening, een duurzame woningvoorraad en leefbare buurten. Een goed vooruitzicht.

2.2. Toelating en inschrijving

Naam van de toegelaten instelling : Rooms-Katholieke Woningstichting "Ons Huis"
Gemeente : Enschede
Adres en postcode : Eeftinksweg 50, 7541 WE
Postbus en postcode : Postbus 1305, 7500 BH

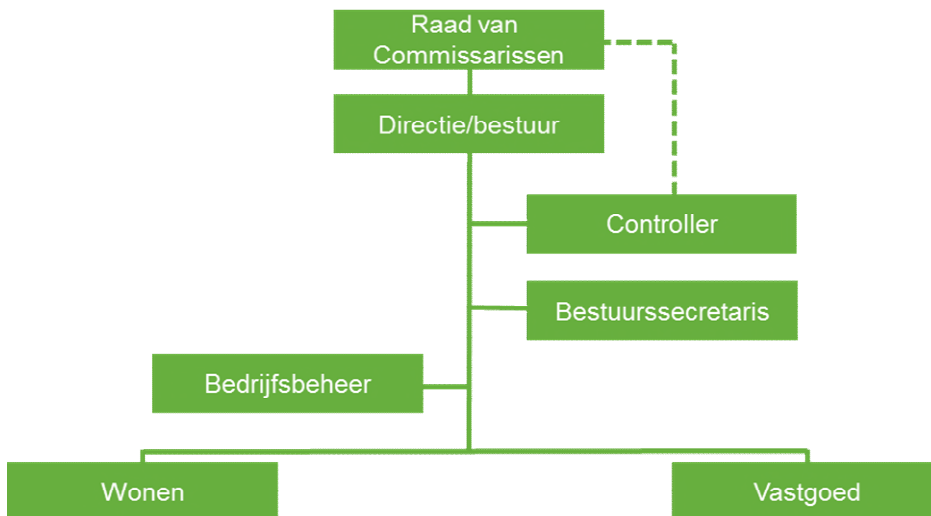
Datum en nummer van het Koninklijk
Besluit van de toelating : 10 maart 1948, nr. 49
Oprichtingsdatum : 1 september 1911
Datum laatste statutenwijziging : 13 december 2018
VROM-nummer : L0173
NRV-nummer : 2715

Ons Huis is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Veluwe en Twente in Enschede in het Stichtingenregister d.d. 18 oktober 1993 onder nr. S031347 en in het Handelsregister d.d. 1 september 1965 onder nr. 06032993. Als statutair directeur is vanaf 1 februari 2021 mevrouw Y. Winkelhorst ingeschreven. De heer A. Zandstra was in de periode januari 2021 waarnemend directeur-bestuurder.

2.3. Interne organisatie

Het organogram van Ons Huis zag er eind 2021 als volgt uit:

Organisatieschema



De directeur-bestuurder wordt ondersteund door een managementteam, bestaande uit de manager Wonen, de manager Bedrijfsbeheer en de manager Vastgoed. De Controller heeft een rechtstreekse verantwoordingslijn naar de bestuurder en heeft gevraagd en ongevraagd een rechtstreekse informatielijn naar de RvC.

Op basis van de wet bestuur en toezicht rechtspersonen is vereist dat Ons Huis een gebalanceerde samenstelling van de leden van het bestuur en de RvC heeft. Daarbij geldt dat minimaal 30% van het bestuur/commissarissen door vrouwen dient te worden ingevuld. De bestuurder van Ons Huis is een vrouw. De huidige RvC van Ons Huis bestaat uit drie mannen en twee vrouwen waarmee Ons Huis voldoet aan de wet- en regelgeving. De huidige RvC bevat een vereiste professionele expertise op de diverse aandachtsgebieden, welke noodzakelijk zijn om op een kwalitatief hoogwaardig niveau toezicht op de stichting te kunnen houden. De invulling van de toezichthoudende- en bestuurlijke functies is op basis van

de kwaliteitsvereisten aan de functie en de individuele leden en hangt niet samen met man/vrouw zijn. Indien een lid van het bestuur/commissarissen vertrekt dan zullen de overige leden de kandidaten beoordelen op basis van expertise en sekse, rekening houdend met de vereisten vanuit de Wet bestuur en toezicht rechtspersonen.

Personeel

Op 31 december 2021 waren 55 personeelsleden (49,1 fte) in loondienst. Deze zijn als volgt te specificeren:

Personeel onderverdeeld naar afdelingen per 31 december 2021

afdeling	aantal personen		full-time equivalent (fte)	
	eind 2021	eind 2020	eind 2021	eind 2020
Directie/management	4	4	4,00	4,00
Bedrijfsbeheer en staf	12	14	9,93	11,49
Vastgoed	8	7	8,00	7,00
Wonen	31	31	27,17	27,57
totaal medewerkers in loondienst	55	56	49,10	50,06

Ook was er sprake van tijdelijke inleen (geen loondienst). Eind 2021 betrof dit één persoon (0,89 fte) in verschillende onderdelen van de organisatie. Eind 2020 waren dit vier personen (2,89 fte).

Sponsoring

In de nieuwe Woningwet is opgenomen dat sponsoring door woningcorporaties niet langer is toegestaan. Ons huis heeft in 2021 geen activiteiten of uitgaven m.b.t. sponsoring gedaan.

Ondernemingsraad

Ons Huis kent op basis van de WOR en conform de CAO Woondiensten een ondernemingsraad, die uit drie personen bestaat. De verschillende disciplines binnen Ons Huis zijn goed vertegenwoordigd aangezien de samenstelling van de ondernemingsraad bestaat uit medewerkers van zowel de afdeling Wonen, Bedrijfsbeheer als de afdeling Vastgoed.

Jaarlijks volgt de ondernemingsraad een cursus om zaken uit de WOR onder de aandacht te brengen alsmede actief bezig te zijn met actuele onderwerpen. Daarnaast heeft de ondernemingsraad twee keer per jaar een overleg met leden van ondernemingsraden van verschillende corporaties in de regio.

Per jaar vinden er zes geplande vergaderingen plaats tussen directeur-bestuurder en ondernemingsraad, daarnaast vindt er twee keer per jaar een overleg plaats met de RvC.

De ondernemingsraad was verheugd een zeer intensieve periode te kunnen afsluiten waarbij een nieuwe start is gemaakt met een nieuwe directeur-bestuurder. Deze aanstelling was een proces waar ook de OR op constructieve wijze bij betrokken is geweest. Een frisse wind waarbij intern al flinke stappen zijn gezet. De neuzen staan dezelfde kant op en duidelijkheid binnen de organisatie voert de boventoon. Medewerkers werken enthousiast aan een Ons Huis om trots op te zijn.

Het afgelopen jaar zijn vele zaken in goede harmonie besproken, ter tafel gebracht en afgehandeld. De onderwerpen zijn in onderstaande tabel samengevat.

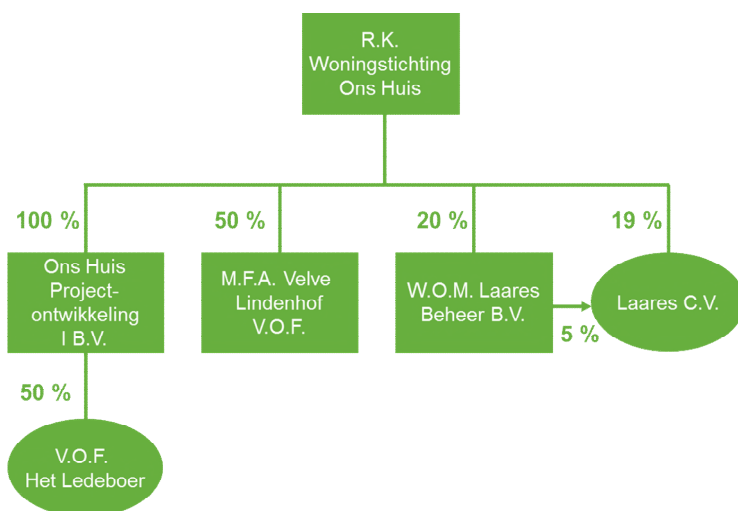
De goede samenwerking met de directeur-bestuurder is in december 2021 beklonken in een convenant, waarin de samenwerking en verwachtingen over en weer zijn afgestemd.

Medezeggenschap	Onderwerpen	Documenten
Informatie	Mededelingen bestuurder aan OR	
	Bestuurlijke zaken	Statuten Ons Huis
	Organisatie	Organogram
	Functiehuis	Matrix en functieprofielen
	Uitkomsten PMO	
	Jaarverslag 2020	Jaarverslag OR 2020
	Bedrijfsplan 2022	
	Ziekteverzuim	
Advies/Instemming	Regeling Woon-/werkverkeer	Concept mobiliteitsregeling
	Secretaresse Pool	
	Procedure W&S	
	Teamleider Wonen	
	Sociaal Beheer	
	Personeelshandboek (w.o. hybride werken)	Concept uitgangpunten hybride werken
Overleg	Conferentie Samenwerken DB-OR	Convenant DB-OR
	Agenda overlegvergaderingen	Jaarschema Overlegvergadering DB-OR-RvC
	Integriteit	Integriteitscode
	Bezwarencommissie	Reglement Geschillencommissie
	Bezwarenprocedure	
	Aanstellen externe vertrouwenspersoon	
	Informeel overleg DB-OR	
	Overleg met de RvC	
	W&S manager Vastgoed	
	W&S adviseur VGS	
	W&S beleidsadviseur	
	Vaststellen verplichte verlofdagen	
	Ondersteuning OR-coach	
	Medewerkersonderzoek	Rapportage
Arbo-zaken	Rapportage RI&E	

Juridische structuur en verbindingen

Hieronder is een schematische voorstelling gegeven van de juridische structuur van Ons Huis.

Juridische structuur



In deze vennootschappen werkt Ons Huis al dan niet samen met andere partijen om uitvoering te kunnen geven aan haar volkshuisvestelijke opgaven. De financiële risico's van de verbindingen zijn voor Ons Huis niet substantieel. Na afronding van project(en) in de deelneming wordt de deelneming ontbonden.

2.4. Werkzaamheden

In het kader van het geldende Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTiV), dient de prestatie van de corporatie gemeten te worden aan de hand van de volgende criteria: de kwaliteit van het woningbezit, het verhuren en verkopen van woningen, het betrekken van bewoners bij beheer en beleid, het verbeteren van de aanliggende woonomgeving, aandacht voor wonen en zorg en het zorgdragen voor financiële continuïteit. Voor wat betreft de in 2021 behaalde prestaties op genoemde criteria, verwijzen we naar het volkshuisvestingsverslag.

3. De toekomst

Het investeren in leefbare buurten en een toekomstbestendige woningvoorraad, is een zaak van lange adem. Vastgoedontwikkeling kent een lange doorlooptijd en de samenstelling van buurten verandert niet zo snel. Het is belangrijk om inzicht te hebben in lange termijn plannen en ontwikkelingen die deze plannen raken. Daarom werken we binnen Ons Huis met een horizon van tien jaar. We vertalen alle plannen binnen deze termijn in financiële cijfers en bewaken daarmee de financiële continuïteit. Maar één ding is zeker, het zal niet zo lopen als we nu gepland hebben. Ontwikkelingen volgen elkaar steeds sneller op. Daarom werken we met scenarioplanning om inzicht te krijgen in mogelijke effecten en hierop te anticiperen met mogelijke bijsturingsmaatregelen.

Financiële positie

We zijn een kapitaalintensieve onderneming. De rentelasten maken een groot deel uit van de totale bedrijfslasten. Het financieringsbeleid is dus een belangrijk onderdeel van het totale beleid van Ons Huis. Onze financiële doelstellingen en de randvoorwaarden voor het financieel beleid zijn vastgelegd in het Treasurystatuut.

Kasstromen

Een goede operationele kasstroom is nodig in onze kapitaalintensieve sector. De operationele kasstroom is een belangrijk onderdeel in de toetsingscriteria van onze toezichthouders, de Aw en het WSW.

Kasstroomoverzicht (x € 1.000)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Operationele kasstromen	8.843	7.624	7.302	8.516	11.507	11.849	12.454	11.122	11.940	11.704
(Des)investeringskasstromen	-10.732	-24.123	-40.371	-8.723	-2.369	-14.679	-15.622	-12.455	-7.528	-10.163
Financieringskasstromen	1.239	17.146	33.784	-989	-5.000	-1.161	2.686	1.539	-3.773	0

Bron: Meerjarenbegroting 2022-2031

De gemiddelde operationele kasstroom in de komende begrotingsperiode (2022 tot en met 2031) bedraagt € 10,3 miljoen. De operationele kasstroom van de eerstkomende jaren is lager door de geplande sloop in Oost-Boswinkel, de huurkasstroom van de bijna 400 woningen valt weg. Met de nieuwbouw herstelt de operationele kasstroom zich weer. De begrote investeringen zijn hoger dan de begrote operationele kasstromen. Vanaf 2022 neemt het saldo leningen toe met een piek tot € 299 miljoen in 2024. Ook hier is Oost-Boswinkel een belangrijke oorzaak van.

Ontwikkeling ratio's

Vanuit de toezichthouders hebben we de opgave om te voldoen aan de financiële ratio's die zijn gesteld. De basisbeoordeling van financiële continuïteit wordt uitgevoerd op vier financiële ratio's (ICR, LtV, solvabiliteit en dekkingsratio). De ratio's dienen aan de gestelde norm te voldoen: enerzijds op geconsolideerd, DAEB, niet-DAEB en geconsolideerd verbindingsniveau. Anderzijds in de jaarschijven van de laatste gerealiseerde en afgesloten jaarrekening (dVi) en de vijfjaarsprognose, aansluitend met de meerjarenbegroting (dPi).

De ratio's zijn voor een belangrijk deel gebaseerd op de marktwaarde. De beleidswaarde heeft als basis ook de marktwaarde. Marktontwikkelingen kunnen wij niet sturen. De recente praktijk heeft ons geleerd dat de marktwaardes ook sterk bewegen. Om deze reden hebben we eigen streefwaarden opgesteld. Met de invoering van deze streefwaarden is een veiligheidsmarge ingebouwd. Dit geeft meer zekerheid in het permanent kunnen blijven voldoen aan de door de Aw en het WSW gestelde normen voor de financiële ratio's. Dit vooral om schommelingen als marktontwikkelingen, die wij niet kunnen beïnvloeden, te kunnen opvangen.

Financiële continuïteit				Norm	streef-	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
		Aw/WSW	waarde												
Interest Coverage Ratio (ICR)	DAEB	Min. 1,4	Min 1,8		2,1	2,0	1,8	2,2	3,0	3,0	3,5	3,2	3,1	3,2	
Interest Coverage Ratio (ICR)	niet-DAEB	Min. 1,8	Min 2,5		6,6	7,1	9,4	10,9	11,4	16,1	23,0	40,4	1.249,4	1.082,6	
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	DAEB	Min. 15%	Min. 25%		38,3	35,9	28,7	28,0	29,4	29,9	29,4	30,3	31,2	31,8	
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	niet-DAEB	Min. 40%	Min. 50%		75,1	78,6	81,9	85,1	88,7	92,2	95,8	99,4	99,4	99,4	
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	DAEB	Max. 85%	Max. 75%		72,1	77,3	84,1	84,1	83,2	84,2	83,7	84,8	82,3	84,0	
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	niet-DAEB	Max. 75%	Max. 65%		25,5	22,1	18,8	15,1	11,4	7,7	3,8	0,0	0,0	0,0	
Dekkingsratio marktwaarde	DAEB	Max. 70%	Max. 60%		50,7	54,9	58,5	56,8	54,1	52,7	50,7	49,9	47,4	47,2	
Dekkingsratio marktwaarde	niet-DAEB	Max. 70%	Max. 60%		20,1	17,2	14,4	11,4	8,5	5,7	2,8	0,0	0,0	0,0	
Onderpandratio marktwaarde	Ti	Max. 70%	Max. 60%		54,2	57,9	60,9	58,6	55,5	53,6	50,9	49,7	47,2	47,0	

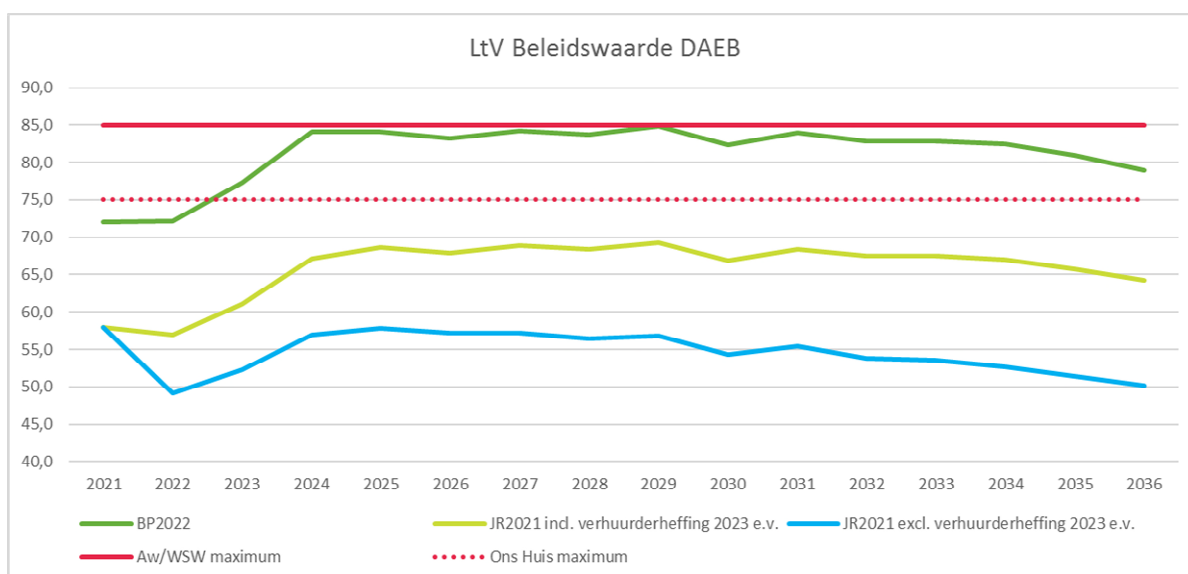
Bron: meerjarenbegroting 2022-2031

De Loan-to-Value (LtV) is de meest kritieke factor bij Ons Huis. Dit is de verhouding tussen de leningen en de beleidswaarde van het bezit. Enerzijds hebben we een relatief hoge leningportefeuille door omvangrijke investeringen. Anderzijds is de beleidswaarde steeds in ontwikkeling door wettelijke ingrepen in het huurbeleid, de hoogte van de verhuurdersheffing en nieuwe inzichten in de parameters. Dat maakt dat we maar beperkt invloed hebben op dit cijfer.

Impact verhuurdersheffing

De begroting is opgesteld vanuit het perspectief dat de verhuurdersheffing wordt doorgezet. Na het vaststellen van de begroting werd duidelijk dat het tarief voor 2022 omlaaggaat. Dit scheelt ongeveer € 1 miljoen per jaar. Bovendien is in het regeerakkoord afgesproken dat de verhuurdersheffing vanaf 2023 zelfs geheel komt te vervallen. Dat betekent een lastenvermindering van circa € 3,5 miljoen per jaar. Hier tegenover staat dat ook de vermindering op de verhuurdersheffing komt te vervallen. Binnen Ons Huis hadden we € 3,3 miljoen toegekend gekregen. Per saldo betekent dat voor de komende tien jaar een lastenvermindering van ruim € 29 miljoen. Daarnaast zal de beleidswaarde gaan stijgen omdat er een substantiële kostencomponent uitvalt. Het effect hiervan is nog moeilijk te voorzien omdat de software om dit door te kunnen rekenen nog niet beschikbaar is. Eerste indicaties vanuit de sector geven een beeld van tussen de 10% en 30%. Dat betekent dat er dus meer ruimte komt om te investeren.

Door de aanpassing in de verhuurdersheffing is de Loan-to-Value sterk verbeterd ten opzichte van de berekening uit het bedrijfsplan 2022 (november 2021). In het bedrijfsplan gingen we dicht langs de grens van 85%. De Loan-to-Value is sterk verbeterd. Het verloop van de Loan-to-Value DAEB op basis van deze uitgangspunten is als volgt:



Voor 2022 zijn over het afschaffen van de verhuurdersheffing door Aedes en het ministerie van BZK prestatieafspraken gemaakt. De extra ruimte is bedoeld voor duurzaamheidsinvesteringen, nieuwbouw, leefbaarheid en wonen en zorg. Het moet passen binnen de actie-agenda Wonen. Vanuit de Woonbond wordt echter aangedrongen op het teruggeven van een deel aan de huurders in de vorm van huurbevrozing. Dit heeft echter een groot effect op de investeringscapaciteit. Vanuit Ons Huis zijn we dan ook geen voorstander van huurbevrozing. Het heeft onze voorkeur om de woonlasten te verlagen via duurzaamheidsmaatregelen. Het verlagen van de energielasten wordt door de situatie in de Oekraïne extra onderstreept. Door de gestegen kosten komen huurders financieel niet meer uit. De overheid treft maatregelen om de hoge energierekening te compenseren.

In de eerste helft van 2022 maken we keuzes en leggen deze vast in de nieuwe portefeuillestrategie.

Toekomstperspectief

We zien verschillende ontwikkelingen op ons afkomen. Enerzijds ontwikkelingen die een grote mate van zekerheid hebben. Zoals vergrijzing, klimaatverandering, individualisering, afnemende beroepsbevolking en digitalisering. Anderzijds zien we ontwikkelingen die meer variatie kennen zoals de technologische ontwikkeling, immigratie, economie, en de politieke ruimte die we als corporatie al dan niet krijgen. We volgen de ontwikkelingen actief en vertalen ze naar onze strategische koers. Daarbij leggen we onze focus nog meer op de buurt en haar bewoners. Dat is ons vertrekpunt van handelen. We richten ons op een bredere doelgroep omdat diversiteit aan woningen en bewoners bijdraagt aan een vitale buurt. Daarnaast zien we de doelgroep toenemen, omdat koopwoningen steeds onbereikbaar worden door de gestegen prijzen. In de portefeuillestrategie maken we zichtbaar wat de effecten zijn van vergrijzing, gezinsverdunding en duurzaamheid op onze wensportefeuille. Zo stemmen we onze woningvoorraad steeds af op de toekomst. Voor de dagelijkse dienstverlening hanteren we een kortere cyclus. Daar gebruiken we de uitkomsten van KWH-metingen voor, om onze dienstverlening te optimaliseren. Ook gaan we de bewonersparticipatie uitbreiden met verschillende vormen.

We hebben de risico's in kaart gebracht die onze strategische doelstellingen bedreigen. Hierop zijn beheersmaatregelen geformuleerd. Maar niet alles is te voorzien of te beïnvloeden. Dan moeten we bijsturen. De niet beïnvloedbare ontwikkelingen vertalen we naar mogelijke consequenties en rekenen we door in scenario's. Voorbeelden hiervan zijn de hogere rente, wijzigingen in het huurbeleid, wettelijke eisen op gebied van milieu en veiligheid. We hebben mogelijkheden om bij te sturen in onze investeringsplanning, het verkoopprogramma, aanvullende huurverhogingen bij renovaties of duurzaamheid, of de organisatiekosten te verlagen. Zo blijven we ook in de toekomst werken aan voldoende betaalbare en kwalitatief goede woningen in leefbare buurten.

4. Risico en risicobeheersing

Elke organisatie heeft te maken met (het nemen van) risico's. Van groot belang is om dit op een bewuste en verantwoorde manier te doen. Bij Ons Huis wordt het risicomangement steeds beter uitgevoerd en krijgt dit voldoende aandacht. Op alle niveaus in onze organisatie worden dagelijks risico-afwegingen gemaakt.

Ons Huis is een financieel gezonde organisatie die in principe voldoende capaciteit heeft om de financiële impact van mogelijke risico's op te kunnen vangen. Omdat wij opereren in een sociaalmaatschappelijke sector met maatschappelijk gefinancierd vermogen wordt de risicobereidheid van Ons Huis over het algemeen als beperkt geclassificeerd.

In 2020 heeft Ons Huis het beleid rondom risicomangement vastgesteld en met name vanaf de 2^e helft van 2021 zijn ook grote stappen gezet met het in kaart brengen van de strategische risico's en het opstellen en implementeren van de beheersingsmaatregelen. Dit heeft geresulteerd in een risicokaart 2022 welke in het 1^e kwartaal van 2022 is vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de RvC. Deze risicokaart zal vanaf nu jaarlijks worden opgesteld. Deze risicokaart bevat naast de strategische risico's, ook de operationele risico's en de externe (markt- en macro-economische) risico's.

Risicomangement

Binnen Ons Huis hanteren we het COSO Enterprise Risk Management als basis voor ons risicomangement. Dit model is een wereldwijd en al vele jaren beproefd concept.

Risicomangement is een continu proces. Ons Huis monitort frequent de geïdentificeerde risico's en hun beheersingsmaatregelen. We beoordelen deze en passen waar nodig aan of vullen aan. Ook wordt gemonitord of er zich nieuwe risico's voordoen en wat de impact hiervan is voor Ons Huis.

Strategie en strategische risico's

In 2021 zijn de strategische risico's vanuit het huidige strategisch plan in kaart gebracht alsmede de beheersingsmaatregelen op deze strategische risico's. Dit mede op aandringen vanuit zowel de Aw als het WSW, maar ook om ervaringen op te doen ten behoeve van het opstellen van het nieuwe strategisch plan 2023-2026. In de 2^e helft van 2022 worden de strategische risico's opnieuw in kaart gebracht vanuit het nieuwe strategisch plan.

Aangezien risicomangement een continu proces is, worden de strategische risico's bij Ons Huis elke zes weken besproken met de risico-eigenaren en wordt het risico kritisch beoordeeld ten aanzien van kans en impact en wordt gekeken of de beheersingsmaatregelen afdoende werken. De controller rapporteert hierover elke vier maanden en zo nodig eerder.

Externe risico's

De externe risico's zijn risico's die samenhangen met gebeurtenissen buiten de invloedssfeer van Ons Huis. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om politieke risico's (veranderende wet- en regelgeving), demografische ontwikkelingen, gedragsveranderingen stakeholders en ecologische veranderingen (opwarming aarde, natuurrampen). Ook macro-economische ontwikkelingen zoals inflatie en renteontwikkelingen vallen hieronder. Voor Ons Huis is het lastig om op deze risico's te anticiperen, omdat deze risico's vaak niet voorspelbaar en complex zijn. Om deze risico's te beheersen, houdt Ons Huis de ontwikkelingen in de (landelijke) politiek scherp in de gaten. De politieke onvoorspelbaarheid kan grote gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering bij Ons Huis.

Naast het toepassen van diverse scenario's bij het opstellen van onze meerjarenbegrotingen, hanteert Ons Huis ook strengere rationormen dan het WSW. Dit om te voorkomen dat als gevolg van externe risico's, Ons Huis op enig moment niet meer voldoet aan de ratio's van het WSW.

Operationele risico's

De operationele risico's zijn risico's welke ontstaan als gevolg van het falen of tekortschieten van interne processen, menselijke en technische tekortkomingen, en onverwachte externe gebeurtenissen. Deze risico's wil je zoveel mogelijk voorkomen en komen voort uit de interne organisatie. Tevens vallen de frauderisico's hieronder. Voor deze risico's heeft Ons Huis interne procedures, regels en kaders gesteld. Deze risico's worden onder meer door soft controls en interne en externe audits beheerst. In het komende jaar start Ons Huis met het beschrijven van onze (belangrijkste) processen. Op deze manier krijgen we nog meer inzicht in onze procesrisico's en zien we of de genomen maatregelen om deze risico's te beheersen afdoende zijn.

Specifieke risico's 2021

In 2021 hebben de volgende risicogebieden extra aandacht gekregen binnen Ons Huis:

Prijsontwikkelingen bouw

In 2021 is met name de bouwsector geconfronteerd met (extreme) prijsstijgingen van diverse grondstoffen. Ook het tekort aan goede vakmensen is inmiddels een groot risico. Beide aspecten leiden mogelijk tot extra (ver)bouwkosten en/of uitstel van verbouwingen. Planoptimalisatie is één van de voorbeelden waarmee we de prijsontwikkelingen trachten te beheersen.

Politieke ontwikkelingen

Mede als gevolg van de verkiezingen voor de Tweede Kamer, zijn er politieke besluiten genomen welke enorme impact hebben op Ons Huis. De vermindering en (aanstaande) afschaffing van de verhuurdersheffing heeft een grote positieve invloed op de financiële middelen van Ons Huis. Deze worden grotendeels weer tenietgedaan doordat deze vrijgekomen middelen ingezet moeten worden voor (extra) nieuwbouw, versneld aanpassen van slechte energielabels en betaalbaarheid van de woningen.

Beschikbaarheid van betaalbare woningen

Door de schaarste op de woningmarkt en de hierdoor oplopende wachttijden voor een betaalbare woning, is Ons Huis bezig met het updaten van de portefeuillestrategie. Daar waar eerst werd uitgegaan van een voorziene krimp, wordt nu ingezet op groei van de betaalbare woningvoorraad. Ook de coronapandemie heeft in 2021 veel aandacht gevestigd van Ons Huis. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Wat de langjarige gevolgen van de coronacrisis zullen zijn en of dit effect heeft op onze plannen weten we op dit moment niet.

Financiële ontwikkelingen

Gezien ons bedrijfsmodel is het niet voor de hand liggend dat Ons Huis in continuïteitsproblemen zal komen. De huurstromen zijn omvangrijk, goed gespreid en stabiel. Ondanks dat er sprake is van een enorme stijging van de energieprijzen, is de verwachting dat onze huurders hiervoor grotendeels worden gecompenseerd. Het onroerend goed is courant en waardevast. Mede door de aanhoudende krapte op de woningmarkt wordt een aanzienlijke daling van de marktwaarde op dit moment niet voorzien. De financiële ratio's zijn op dit moment goed en bij Ons Huis wordt scherp geanticipeerd op ontwikkelingen welke deze ratio's beïnvloeden. In 2022 wordt bij elke bedrijfsrapportage een update gemaakt van de meerjarenbegroting. Hierdoor wordt frequenter in beeld gebracht wat de impact is van eigen besluiten binnen Ons Huis en wat de impact is van besluiten en ontwikkelingen in de omgeving van Ons Huis, waaronder politieke veranderingen.

Vooruitblik

2022 staat voor Ons Huis voor een groot deel in het teken van het nieuwe strategisch plan. Dit betekent dat we in de loop van 2022 op basis van de strategische doelen, ook kritisch kijken naar de strategische risico's en hierbij ook goed kijken naar de beheersing van deze risico's. Ook zal in het verlengde hiervan naar de (management)informatiebehoefte worden gekeken. Daarnaast wordt een start gemaakt met het beschrijven van de processen. Hierdoor wordt nog beter inzicht verkregen in de procesrisico's.

5. Beloningsbeleid bestuur en Raad van Commissarissen

5.1. Beloningskader bestuurder en beloning

Inleiding

In november 2020 stelden we het beloningsbeleid voor de directeur-bestuurder vast. Deze beleidsnotitie beschrijft vanuit het wettelijk kader de mogelijkheden voor beloningsafspraken. Belangrijk is dat beloningsafspraken passen bij de strategische koers van Ons Huis en aansluiten op onze kernwaarden persoonlijk, samen, betrokken en ontwikkelend.

A. Wettelijk kader

Van toepassing zijnde wet- en regelgeving op beloningen van bestuurders bij woningcorporaties betreffen:

- Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen
- Wet normering topinkomens
- Governancecode

Uitwerking wettelijk kader

De Wet Normering Topinkomens (WNT) toegelaten instellingen kent een klassenindeling die gebaseerd is op het aantal (80%) verhuureenheden van de corporatie en de omvang (20%) van de (grootste) gemeente waar het bezit van de corporatie gelegen is. De bezoldigingsklassen zijn opgedeeld in klassen A t/m H. De bezoldigingsbedragen zijn de maximaal overeen te komen beloningsbedragen, het gaat dus om bovengrenzen. Deze bovengrenzen worden jaarlijks geïndexeerd. Ons Huis wordt momenteel ingedeeld in bezoldigingsklasse F, de maximale bezoldiging bedraagt in 2021 € 175.000,-. De bezoldiging omvat de som van de belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen en de beloningen die op termijn betaalbaar zijn, met uitzondering van omzetbelasting. Bij een andere invulling van de functie dan op grond van een dienstbetrekking betreft de bezoldiging de som van de vergoedingen voor het vervullen van de functie met uitzondering van onbelaste vergoedingen en omzetbelasting.

B. Keuzes ten aanzien van de beloning

B1. Aanvangssalaris, basissalaris

De RvC is vrij om binnen de bezoldigingsklassen een beloningspositie te kiezen. Bij de keuze van de aanvangspositie binnen de bezoldigingsklasse spelen factoren een rol, zoals:

- Ervaring van de bestuurder in vergelijkbare posities
- Loopbaan van de bestuurder, groeiverwachting
- Onderhandelingspositie van de contractpartners

Keuze

De jaarlijkse indexering van de beloning wordt gekoppeld aan de WNT-stijging. Daarnaast kan de RvC kiezen voor een prestatieafhankelijke beloning, deze worden uitgewerkt onder B2 en B3. Wanneer in dit kader daadwerkelijk afspraken worden beoogd, worden deze ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.

B2. Variabele beloningscomponenten

Een variabele beloning is altijd prestatieafhankelijk. De RvC en de bestuurder komen vooraf de te bepalen prestaties overeen. Denk aan afspraken over:

- Te bereiken strategische doelen en resultaten op korte en lange termijn
- Bij welke mate van realisatie variabele beloning wordt toegekend en voor welk bedrag

- Beoordeling van de realisatie
- Meting van de prestaties
- Vastlegging van de afspraken

Ook worden over de wijze van beoordeling van deze prestaties afspraken gemaakt. Bij de beoordeling van de gerealiseerde prestatie heeft de RvC uiteindelijk het laatste woord. De variabele beloning bedraagt niet meer dan 20% van het totale jaarinkomen. Bij toepassing van een variabele beloning is de som van het vaste jaarinkomen en het maximum van de variabele beloning samen het totale jaarinkomen, Dit wordt getoetst aan het bezoldigingsmaximum in de bezoldigingsklasse.

B3. Doorgroeitraject

Wanneer de RvC en de bestuurder een doorgroeitraject afspreken maken zij afspraken over:

- Het maximum van het beloningsbedrag binnen de bezoldigingsklasse
- Hoe naar het maximum doorgegroeid kan worden in jaren, in omvang en welke factoren van invloed zijn op de omvang per stap
- Het doorgroeitraject wordt als onderdeel van de beoordelings- en beloningssystematiek vastgelegd

B4. Overige beloningscomponenten

De afspraken ten aanzien van secundaire arbeidsvoorwaarden zijn in beginsel in lijn met het personeelsbeleid van Ons Huis en zijn consistent met de faciliteiten die voor alle medewerkers gelden. Aanvullende afspraken worden gemaakt over deelname aan de pensioenregeling bij Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW). Onder overige beloningscomponenten vallen daarnaast het ter beschikking stellen van een auto, een laptop, telefoon en overige onkostenvergoedingen.

C. Verantwoording beloningsbeleid

De verantwoording van de beloning dient plaats te vinden in de jaarrekening en in het jaarverslag. In de jaarrekening vindt de verantwoording plaats van de totale bezoldiging. In het jaarverslag vindt de verantwoording plaats over het beloningsbeleid en de wijze waarop dit in het afgelopen boekjaar voor de bestuurder in praktijk is gebracht. De van toepassing zijnde wet- en regelgeving wordt toegepast. Op hoofdlijnen is het beloningsbeleid een bestendiging van het feitelijk gevoerde beleid van de afgelopen jaren. De bezoldiging van de bestuurder voldoet aan de WNT. Een specificatie en verdere toelichting van de bezoldiging van de bestuurder is opgenomen in de jaarrekening 2021 (pagina's 120 t/m 122).

5.2. Bezoldiging Raad van Commissarissen

De bezoldiging van de RvC over het verslagjaar 2021 is in lijn met de VTW-beroepsregel honorering commissarissen. De RvC onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een RvC van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. Soberheid en doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van de corporatie. De maximale bezoldiging die de beroepsregel hanteert, ligt daarom duidelijk onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT voorschrijft. De bezoldigingsmaxima in de beroepsregel zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie. De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van Ons Huis. De bezoldiging 2021 staat verantwoord in de jaarrekening en voldoet aan de WNT en de VTW-beroepsregel.

6. Financiële informatie

Ons Huis wil haar volkshuisvestelijke opgave realiseren binnen de voorwaarde dat de financiële continuïteit gewaarborgd blijft. Hiervoor zijn financiële randvoorwaarden vastgesteld. Op basis van deze randvoorwaarden worden de keuzes op de verschillende beleidsterreinen (in hun onderlinge samenhang) gemaakt. De kaders voor een goede beheersing van de financiën zijn vastgelegd in het reglement Financieel Beleid en Beheer. De financiële performance van Ons Huis komt onder andere tot uitdrukking in haar operationele kasstromen, Interest Coverage Ratio (ICR), Loan-to-Value (LtV) en het solvabiliteitsniveau. De financiële planning is gebaseerd op de financiële meerjarenprognose.

6.1. Liquiditeitspositie

Per balansdatum heeft Ons Huis een positieve liquiditeitspositie van € 3,2 miljoen. De liquiditeitspositie is een momentopname en op dat moment geoptimaliseerd op de investeringsverwachting op korte termijn. Ons Huis heeft een rekeningcourantfaciliteit van in totaal € 3,0 miljoen zodat ze aan haar verplichtingen kan voldoen. Veel belangrijker dan de liquiditeitspositie op balansdatum is de mogelijkheid om in de toekomst in voldoende mate te (her)financieren. Meer hierover in hoofdstuk 3 (pagina 41).

6.2. Vermogenspositie

Het eigen vermogen bedroeg eind 2021 € 477 miljoen. Eind 2020 was dit € 424 miljoen. De solvabiliteit van Ons Huis, uitgedrukt als het eigen vermogen in een percentage van het balanstotaal, komt per 31 december 2021 uit op 64,4% (op 31 december 2020 was dit 61,7%).

6.3. Financiering en belegging

Het beleid omtrent financiering en beleggingen is vastgelegd in het Treasurystatuut. Ons Huis heeft als beleid dat de beschikbare eigen geldmiddelen op langere termijn worden ingezet voor de financiering van de materiële vaste activa. De resterende financieringsbehoefte wordt gedekt door het aantrekken van lang vreemd vermogen. Naast de financiering met lang vreemd vermogen kan, afhankelijk van de rentestructuur, een gedeelte van het kapitaal gefinancierd worden met kort vreemd vermogen. Ons Huis heeft een kredietfaciliteit in rekeningcourant van € 3,0 miljoen. Jaarlijks beoordelen we of deze faciliteit moet worden bijgesteld.

Ons Huis had twee basisrente leningen ter hoogte van € 30,5 nominaal. Deze leningen hebben een vaste, langlopende rente welke samen met een kleine variabele risico-opslag de totale rentelast van deze leningen maakt. De risico-opslag is in 2021 vastgelegd tot einde looptijd. Hierdoor zijn deze leningen reguliere vastrentende leningen geworden. In 2021 is een bedrag van € 15,7 miljoen aan leningen aangetrokken. Dit in verband met herfinanciering. Er is voor € 24,6 miljoen aan leningen afgelost. Het totale leningenvolume is in 2021 met € 8,9 miljoen afgenomen.

De gewogen gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen bedroeg eind 2021 2,26% (eind 2020 was dit 2,1%). De ICR bedroeg in 2021 2,9 (dit was in 2020 2,7). De LtV op basis van marktwaarde in verhuurde staat bedroeg eind 2021 34,8% en is zowel door de hogere waardering (+7,3%) als door de lagere schuldpositie (-/-2,5%) met 3,5% verbeterd ten opzichte van eind 2020 (38,3%). Ons Huis heeft eind 2021 geen tijdelijk overtollige middelen. Het beleggingsbeleid van Ons Huis is om tijdelijk overtollige middelen risicomijdend te beleggen (bijvoorbeeld spaarrekeningen). In het kasstroomoverzicht in hoofdstuk 10.3 (pagina 71) wordt inzicht gegeven in de herkomst en de besteding van de liquide middelen.

6.4. Financierbaarheid

We kunnen snel en relatief goedkoop geld lenen door het borgingsstel dat in Nederland is opgericht voor toegelaten instellingen (woningcorporaties). Bij een robuust stelsel hoort ook goed toezicht. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn de toezichthouders op corporaties. De beide organisaties hebben een gezamenlijk beoordelingskader ontwikkeld om het toezicht op de corporatiesector effectiever en efficiënter te maken. Het gezamenlijk beoordelingskader beoordeelt corporaties ten behoeve van de primaire taken van de Aw en het WSW. In beginsel wordt een corporatie jaarlijks beoordeeld. Drie gedeelde beoordelingsonderwerpen:

1) Financiële continuïteit

- Is de financiële continuïteit/levensvatbaarheid van de corporatie gewaarborgd?

2) Bedrijfsmodel

- Wat zijn de beleidsvoornemens en realisatie van de corporatie en wat is het effect daarvan op de financiële continuïteit? In hoeverre wordt het maatschappelijk bestemd vermogen hiermee voldoende beschermd?

3) Governance & Organisatie

- Is de (financiële) sturing, beheersing en verantwoording van de corporatie effectief?

Het financieel kader is in de basis een volledig kwantitatief kader. Het betreft ratio's op het gebied van:

1) Liquiditeit

- Creëert de corporatie op korte en middellange termijn voldoende kasstromen om aan haar liquiditeitsverplichtingen te voldoen?

2) Vermogen

- Is er – nu en in de toekomst – voldoende vermogen beschikbaar om de huidige verplichtingen en mogelijke toekomstige risico's op te vangen?

3) Onderpand

- Is de waarde van het onderpand voldoende om in een situatie van (dreigende) discontinuïteit aan de financiële verplichtingen te voldoen?

Ratio's	Onderdeel	Norm	2021
Interest Coverage Ratio (ICR)	DAEB	Min. 1,4	2,4
Interest Coverage Ratio (ICR)	niet-DAEB	Min. 1,8	7,3
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	DAEB	Min. 15%	47,3
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	niet-DAEB	Min. 40%	76,7
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	DAEB	Max. 85%	57,9
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	niet-DAEB	Max. 75%	25,3
Dekkingsratio marktwaarde o.b.v. marktwaarde leningen	DAEB	Max. 70%	43,6
Dekkingsratio marktwaarde o.b.v. marktwaarde leningen	niet-DAEB	Max. 70%	21,8
Onderpandratio (WSW)	DAEB+niet-DAEB*3)	Max. 70%	47,4

Ons Huis blijft binnen het gestelde financiële kader op basis van de ratio's. Het bovengemiddeld risicoprofiel vanuit de financiële positie en de business risks heeft het WSW eind 2019 doen besluiten om Ons Huis over te plaatsen naar Bijzonder Beheer. Op basis van de gezette stappen in 2021 is Ons Huis overgeplaatst naar Verdiepend Beheer. Dit betekent dat naast de goedkeuring voor sloop, welke is vastgelegd in het deelnemersreglement, ook andere investeringsbeslissingen moeten worden goedgekeurd door het WSW. Wij moeten

hierbij laten zien dat de projecten zijn gebaseerd op de portefeuillestrategie, de risico's beheerst zijn en dat het toetsingskader van voldoende niveau is. Daarnaast hebben we als organisatie ook de opdracht om stappen te zetten zodat op de business risks voldoende maatregelen getroffen zijn.

6.5. Jaarresultaat

In de jaarrekening wordt de winst- en verliesrekening gepresenteerd volgens het functionele model. In het functionele model worden kostensoorten, zoals personeelskosten en overige bedrijfslasten en opbrengsten verdeeld naar de verschillende activiteiten. De verdeling van de kosten vindt plaats op basis van vastgestelde verdeelsleutels. De door Ons Huis toegepaste verdeelsleutels zijn herleid uit de personele inzet op de verschillende activiteiten. Over 2021 is een positief jaarresultaat behaald van € 53,1 miljoen, tegen € 47,4 miljoen positief over 2020. In het volgende overzicht worden de belangrijkste verschillen tussen het resultaat na belastingen over 2021 en 2020 weergegeven:

oorzaak verschillen resultaat 2021 t.o.v. 2020 (bedragen x € 1.000)	
hogere huuropbrengsten	600
hogere lasten verhuur en beheeractiviteiten	-100
hogere lasten onderhoudsactiviteiten	-800
hogere overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-100
hogere gerealiseerd verkoopresultaat vastgoedportefeuille	200
waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.200
hogere overige organisatiekosten	-2.600
hogere kosten leefbaarheid	-100
lagere saldo rente baten en lasten	200
hogere resultaat voor belastingen	7.500
hogere belastinglast	-1.800
verschil resultaat t.o.v. voorgaand verslagjaar	5.700

De **hogere huuropbrengsten** zijn een doorwerking van de jaarlijkse huurverhoging van 2020 (2,6%). De huurverhoging gaat jaarlijks in per juli van het jaar. In aansluiting op het sociale huurakkoord heeft in 2021 geen huurverhoging plaatsgevonden.

De **onderhoudslasten** zijn € 0,8 miljoen hoger dan in 2020. De hogere lasten worden veroorzaakt door meer kosten voor groot onderhoud. In 2021 is het project hobbykamerwoningen van start gegaan. In 2022 wordt dit afgerond.

In 2021 is voor € 4,0 miljoen aan onroerende goederen verkocht. Het verkoopresultaat op deze verkopen bedraagt 0,7 miljoen. In 2020 was het resultaat op de woningverkopen € 0,5 miljoen.

Veruit het grootste verschil in de vergelijking van het resultaat 2021 ten opzichte van het resultaat 2020 zijn de waardeveranderingen in de **vastgoedportefeuille**. De waardeveranderingen hebben zich in 2021 met € 43 miljoen positief ontwikkeld. De vastgoedmarkt heeft zich positief ontwikkeld in 2021. De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed is hierdoor met 7% toegenomen in 2021 inclusief de afwaardering van de te slopen woningen in de wijk Oost-Boswinkel. Dit is inclusief het effect (-6%) van de overheveling van de te slopen woningen Boswinkel naar de vastgoed in ontwikkeling.

De € 2,6 miljoen **hogere overige organisatiekosten** zijn veroorzaakt door de lening die we hebben afgenomen in de Vestia leningruil. Ons Huis heeft samen met vele andere corporaties een stukje van de leningen van Vestia met een relatief hoge rente overgenomen. Dit om Vestia en het stelsel weer structureel gezond te maken. Het verschil tussen de huidige

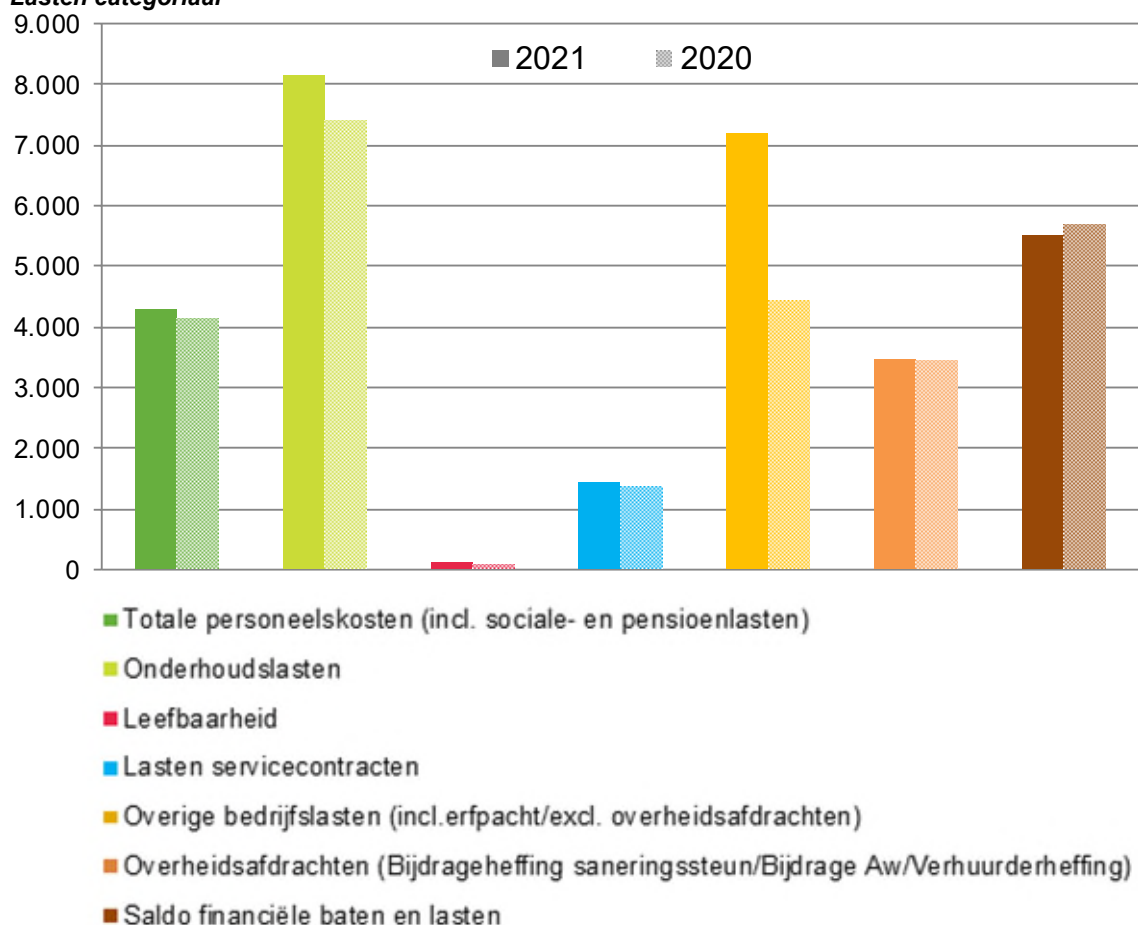
marktrente en rente van deze lening, 5% tot het einde van de looptijd, is als overige organisatiekosten in het jaar 2021 verantwoord.

De marktrente blijft laag. De rentelasten zijn met € 0,2 miljoen gedaald ten opzichte van 2020. Dit omdat het saldo leningen € 6 miljoen lager is dan in eind 2020.

In 2021 is een belastinglast geboekt van € 1,9 miljoen. In 2020 is de geboekte belastinglast een kleine € 0,1 miljoen. Hoewel er voor het jaar 2020 € 3,0 miljoen aan vennootschapsbelasting betaald moet worden is door met name de toevoeging van € 3,4 miljoen voor toekomstige fiscale afschrijvingen aan de latente belastingvordering slechts een belastinglast van nog geen € 0,1 miljoen gerealiseerd.

In onderstaande grafiek wordt inzicht gegeven in de kosten van de jaren 2021 en 2020 per kostensoort volgens het categoriale model.

Lasten categoriaal



7. Ontwikkeling van de marktwaarde en beleidswaarde

7.1. Marktwaarde in verhuurde staat

Op basis van de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht het vastgoed te waarderen op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Dit uit hoofde van vergelijkbaarheid met marktpartijen. Door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is het *Handboek modelmatig waarderen marktwaarde* opgesteld, waarin is uitgewerkt op welke wijze de waardering plaats moeten vinden. Dit handboek kent twee waarderingsmodellen:

- De basiswaardering
- De full-waardering

Om de kosten voor taxaties, welke in de full-variant verplicht zijn, te beperken past Ons Huis het basismodel toe. Het bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed, het intramurale en extramurale vastgoed zijn gewaardeerd op basis van de full-versie. Dit omdat de drempel van 5% van de totale huursom van dergelijk bezit wordt overschreden.

7.2. Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Net als voorgaande jaren is in het jaar 2021 de marktwaarde van het vastgoed sterk toegenomen. Zowel in de koop- als huurmarkt heeft de sterk stijgende tendens van de afgelopen jaren zich voortgezet. Voor de vastgoedportefeuille in exploitatie van Ons Huis heeft dit voor een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie is met € 49 miljoen gegroeid naar een waarde van € 717 miljoen. Dit is een waarde toename van 7% ten opzichte van 2020. In verband met de sloop van de woningen in het project Oost-Boswinkel in 2022 zijn deze woningen overgeheveld vastgoed in ontwikkeling voor een waarde van € 38 miljoen. Zonder dit effect is de waardeverhoging 13%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaardegroei van de vastgoedportefeuille. Ook wordt een lager rendement verlangd op vastgoedbeleggingen. Dat maakt dat de disconteringsvoet lager is dan het voorgaande jaar. Ook heeft de verlaging van het tarief van de verhuurdersheffing een positief effect op de marktwaarde.

7.3. Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden met ingang van het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde in verhuurde staat als vertrekpunt neemt.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

1. Aanpassing van de huurstijgingsparameter

Bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Ons Huis van de nieuwe huur bij mutatie, mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals; passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersorganisatie over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kunnen de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.

2. Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet

Deze is ultimo 2021 in de beleidswaardebepaling gelijk aan de in het *Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021* opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en de regio waarin Ons Huis actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht.

3. Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten

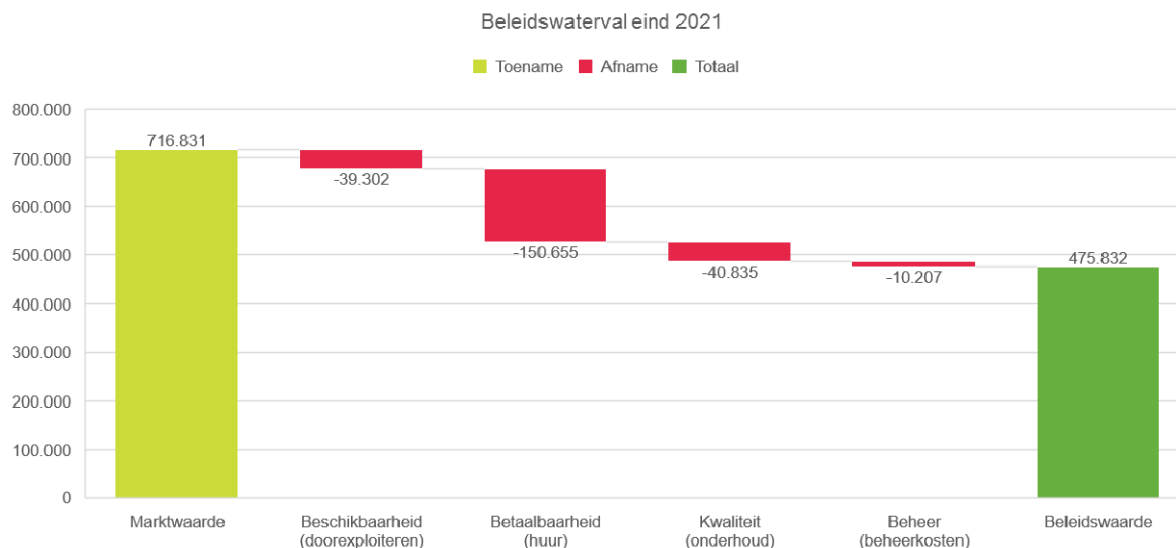
4. Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerkosten

7.4. Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Het bestuur van Ons Huis heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en draagt € 241 miljoen (2020 € 222 miljoen). Dit impliceert dat 51% (2020 52%) van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

De beleidswaarde is van de marktwaarde in verhuurde staat afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Aw en het WSW zijn voorgeschreven. Onder de beleidswaarde wordt de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen verstaan uitgaande van het beleid van Ons Huis. De netto contante waarde berekening van de marktwaarde in verhuurde staat wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven

aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van Ons Huis. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat vier afslagen gehanteerd. Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen (bedragen x € 1.000):



➤ **Beschikbaarheid**

Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexpluiten' (in plaats van de hoogste van 'doorexpluiten' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen

➤ **Betaalbaarheid**

De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. Ons Huis hanteert in haar beleid voor ruim 90% van het bezit een streefhuur van 72% en op basis van de vraag een opslag tot 95% van de maximaal redelijke huur

➤ **Kwaliteit**

De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie) die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer in de 15-jaars Discounted Cash Flow-periode (DCF-periode). De ingerekende onderhoudskosten zijn tussen de € 913,- en € 3.878,- per woning

➤ **Beheer**

De beheerkosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit bij de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer in de 15-jaars DCF-periode. De ingerekende beheerkosten zijn tussen de € 856,- en € 864,- per woning.

In de jaarrekening op pagina 98 e.v. is een toelichting "waardering bezit (marktwaarde en beleidswaarde) opgenomen.

8. Verslag van de Raad van Commissarissen

8.1. Voorwoord en dankwoord

De druk op de Nederlandse woningmarkt is het afgelopen jaar verder toegenomen. De achterblijvende woningproductie -ook van corporaties- en de toegenomen vraag hebben het woningtekort verder laten oplopen. Hoewel de wachttijden voor een sociale huurwoning in Twente niet vergelijkbaar zijn met andere delen van het land is dat ook voor ons merkbaar. In de prestatieafspraken met de gemeente Enschede verschuift het perspectief nu van krimp van de sociale woningvoorraad naar beperkte groei.

Een nieuw dilemma manifesteerde zich aan het einde van 2021. Door de snel oplopende energieprijzen werd in het laatste kwartaal van 2021 het begrip energiearmoede manifester. Onze doelgroep is kwetsbaar door de veel hogere energieprijzen, zeker waar deze doelgroep nog gehuisvest is in woningen met een lagere energieprestatie. Vanuit onze sociale doelstelling wordt de opgave dan urgenter om te zorgen voor het verder verduurzamen van onze woningvoorraad en daarmee het beperken van de energielasten van onze huurders.

Een duidelijk lichtpunt in 2021 was het eerst verminderen en daarna geheel afschaffen van de veel bekritiseerde verhuurdersheffing. Dat geeft onze sector lucht om weer te investeren in volkshuisvesting en in verdere verduurzaming en beperking van woonlasten. De huurbevoorziening in het verkiezingsjaar 2021 heeft daardoor geen negatief effect op ons investerend vermogen.

Het werken in een sociaal spanningsveld werd in september nadrukkelijk voelbaar toen brand werd gesticht nabij het kantoor van Ons Huis. De aanleiding lag in het opvolgingsrecht voor nabestaanden van een huurder. Bij het oplossen heeft Ons Huis zich van haar sociale kant laten zien. Inmiddels is de landelijke regelgeving op dit punt gewijzigd.

De Raad van Commissarissen (hierna RvC) heeft het jaar 2021 ervaren als een jaar waarin met hernieuwd vertrouwen is gewerkt aan de toekomst. De RvC heeft regelmatig vergaderd, met ruimte voor een kritische dialoog en met respect voor eenieders inbreng. Binnen de RvC is in 2021 één mutatie geweest. De eind 2020 ontstane vacature is met de benoeming van Herbert Prins weer ingevuld.

Onder leiding van de in het voorjaar begonnen directeur-bestuurder is gewerkt aan het herijken van de strategie en het aanscherpen van werkwijzen en procedures. De RvC heeft kunnen vaststellen dat het bestuur goed heeft gefunctioneerd. Er is hard gewerkt aan het versterken van de organisatie, en aan het voorbereiden van twee grote investeringen in de vorm van nieuwbouw in Oost-Boswinkel en Het Ledebouer. Deze projecten zullen de komende jaren worden gerealiseerd. De RvC bedankt de medewerkers van Ons Huis, het management, de huurdersvereniging en de externe stakeholders en toezichthouders voor hun inzet en vertrouwen.

Jos Pierey
Voorzitter Raad van Commissarissen

8.2. Onze visie op toezicht

In 2021 hebben we onze visie op Bestuur en Toezicht geactualiseerd. Met de directeur-bestuurder vinden wij het als intern toezichthouder belangrijk om invulling te geven aan de maatschappelijke opdracht van de woningcorporatie: zorgen voor goede, betaalbare woningen in een buurt die aantrekkelijk, schoon, heel en veilig is. Het motto van Ons Huis is: “Wonen doen we samen”. We hanteren de kernwaarden *persoonlijk, betrokken, samen en ontwikkelend*.

Gekozen positie Raad van Commissarissen

De RvC houdt toezicht op Ons Huis namens de maatschappij als geheel en in het bijzonder de huidige en toekomstige huurders. Hierbij ziet de RvC erop toe dat de corporatie invulling geeft aan **haar maatschappelijke opgave**, zorgt voor **financiële continuïteit** en **integer en transparant** handelt. Vertrouwen tussen de bestuurder en de RvC vormt hiervoor de basis bij het handelen.

De RvC zet stappen die helpend zijn voor Ons Huis vanuit de vier rollen van een RvC (toezichthouder, klankbord, werkgever, netwerker). Hiertoe wordt kennis, ervaring en (in overleg) het netwerk van de commissarissen ingezet. Het bedoelde effect hiervan is dat nieuwe perspectieven worden aangereikt, de buitenwereld naar binnen wordt gebracht (ook vanuit stakeholders), het lerend vermogen en maatschappelijk rendement van de organisatie wordt vergroot en tot slot het bestuur en beleid wordt geborgd.

Rolbewustzijn

De RvC heeft nadrukkelijk aandacht voor rolbewustzijn: de bestuurder bestuurt en de RvC ziet toe, en wil niet op de stoel van de bestuurder zitten. De RvC streeft hierin naar een passende balans tussen de vier rollen. De bestuurder en de RvC hebben afgesproken om, gegeven de huidige fase van de organisatie, niet te veel op afstand te gaan staan. Korte communicatielijnen, snelle feedback en het (tussentijds) delen van informatie of afleggen van verantwoording zijn hierbij belangrijk.

Afhankelijk van de fase waarin de ontwikkeling van de organisatie zich bevindt, kiest de RvC zijn rol. Kijkend naar het model van anticiperend toezicht (Heemskerk, 2004), is nog sprake van een controlerende en interveniërende rol is. Naarmate de organisatieontwikkeling de komende periode meer gestalte krijgt verschuift deze rol naar een betrokken raad.

Legitimatie

We handelen als RvC op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. We hebben de visie op bestuur en toezicht en de reglementen RvC, Auditcommissie en remuneratiecommissie dit jaar vernieuwd.

8.3. Inhoud van het toezicht

De RvC ziet het als zijn opdracht om tot een open en kritische dialoog te komen met het bestuur over doelen, besturing, haalbaarheid, risico's, resultaten en hun onderlinge samenhang. Waar het bestuur beleid maakt door te sturen en te beheersen, zorgt de RvC voor inspiratie, toetsing en bewaking, en vraagt zo nodig bij te sturen. Binnen deze samenwerking hanteren bestuur en RvC het uitgangspunt “Doen wat je zegt en zeggen wat je doet”.

Vanuit diverse kanalen ontvangt de RvC informatie voor toetsing en bewaking. De directeur-bestuurder informeert de RvC regelmatig tussentijds over actuele ontwikkelingen. En daarnaast onder andere via directieverslagen, de viermaandsrapportages en andere periodieke rapportages. Ook zijn er de lijnen met de externe toezichthouder zoals de accountant, de

Aw en het WSW. Daarnaast vormen de periodieke gesprekken met de huurdersorganisaties en de ondernemingsraad een belangrijke bron voor de beoordeling van het gevoerde beleid.

De RvC ziet er op toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op, volkshuisvestelijk, maatschappelijk, organisatorisch en financieel gebied en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van Ons Huis.

Met periodieke rapportages informeren de directeur-bestuurder en de controller de RvC over:

- Bijzonderheden in de bedrijfsvoering (waaronder wijzigingen ICT, bijzondere vastgoedverkopen)
- Projecten/projectbeheersing
- Huurprijsaanpassingen
- Het huurdersoordeel over de kwaliteit van de dienstverlening
- De beschikbaarheid, betaalbaarheid en huisvesting van doelgroepen
- Duurzaamheid
- Financiële resultaten, de resultaatontwikkeling de balans en de kasstromen;
- De liquiditeitsprognose
- Treasury: het inzicht in het verloop van de leningenportefeuille, het borgingsplafond en de financieringsbehoefte, beoordeling van het renterisico, beschikbaarheidsrisico, liquiditeitsrisico en tegenpartijrisico
- Risicobeoordeling en bijzondere onderwerpen zoals plaatsing onder Bijzonder Beheer, de ontwikkeling van de Loan-to-Value, de voortgang van de vastgoedprojecten, compliance vraagstukken ten aanzien van het zorgvastgoed, duurzaamheidssubsidies en Corona
- Wijzigingen in waarderingssystematiek
- Het risicomanagement
- Intern beheersplan

Periodiek ontvangen we ten aanzien van de risicobeheersing verslagen van de controller. Met de reactie van de directeur-bestuurder daaraan toegevoegd beoordelen we de follow-up. Daarnaast adviseert de controller bij de besluitvorming over onderwerpen van majeure omvang.

Wij houden toezicht op (de totstandkoming van) de strategie van Ons Huis en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd.

8.4. Commissies binnen de Raad van Commissarissen (wijzigingen per 1 januari 2022)

Tot de zomer van 2021 werkten we naast de Auditcommissie en remuneratiecommissie, met een vastgoedcommissie en een agendacommissie, beiden informele commissies.

Het doel van de vastgoedcommissie is het nemen van het voortouw in de klankbordrol op het gebied van de maatschappelijke opgave van Ons Huis. De agendacommissie droeg zorg voor een goede voorbereiding van de RvC-vergaderingen.

Na de actualisatie van onze visie op bestuur en toezicht zijn we teruggegaan naar twee commissies. Aangezien de financiële en control-aspecten diepgaande informatie en bespreking vragen, wordt gewerkt met een Auditcommissie. Dit geldt ook voor de eindinvulling van de werkgeversrol van de RvC. Daartoe is een remuneratiecommissie ingesteld. De RvC hecht veel waarde aan een goede dialoog en voldoende tegenspraak in de voltallige RvC. Daarom bestaan de commissies uit niet meer dan twee commissarissen. Deze verdiepen

zich in een thema en adviseren de RvC. Besluitvorming over de thema's vindt plaats in de RvC. Waar gewenst benut de directeur-bestuurder de klankbordrol van elke commissaris.

Auditcommissie

De Auditcommissie bestond in 2021 uit Jan Voskamp (voorzitter) en Jos Pierey (lid). De Auditcommissie heeft in 2021 zeven keer vergaderd. De directeur-bestuurder, manager bedrijfsbeheer en de controller waren daarbij aanwezig. Daarnaast heeft het jaarlijks overleg met de externe accountant zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder plaatsgevonden.

De plaatsing onder Bijzonder Beheer door het WSW en de opvolging van de gevraagde interventies vroegen dit jaar bijzondere aandacht.

Voorafgaand aan besluitvorming in de RvC-vergaderingen brengt de Auditcommissie advies uit in het kader van de financiële bedrijfsvoering, het risicomanagement en interne beheersing.

De vergadering in januari 2021 was gericht op plaatsing onder Bijzonder Beheer door het WSW. Daarnaast werd de voortgang van de verbeteracties voor de Aw, het WSW en KPMG besproken. Deze onderwerpen kwamen ook in de vergaderingen van februari, april en september terug. In februari adviseerde de Auditcommissie de RvC daarnaast over de risicoanalyse 2020 BOG-MOG- ZOG en de derde bedrijfsrapportage 2021. In april adviseerde de Auditcommissie de RvC over het plan van aanpak risicomanagement en het intern beheersplan 2021. In juni 2021 kwamen in het bijzijn van accountant KPMG het accountantsverslag en het jaarverslag 2020 aan de orde. Bij de jaarrekening 2020 heeft de accountant een goedkeurende controleverklaring afgegeven. Ook bracht de Auditcommissie een advies uit over de 1^e bedrijfsrapportage en het concept investeringsstatuut. De jaarrekening van Ons Huis Projectontwikkeling I B.V., de verantwoording van het intern beheersplan 2020 en de bijstelling van het plan *Bouwen aan Ons Huis* werden besproken.

In september lag de nadruk op de goedkeuring van de projectplannen Oost-Boswinkel en Het Ledeboer. Brandveiligheid, de compensatie van de verhuurdersheffing en de wijzigingen in het reglement van deelneming WSW kwamen eveneens aan de orde.

In november gaf de Auditcommissie de RvC een positief advies over het bedrijfsplan 2022 en de meerjarenbegroting 2022-2026. De beëindiging van deelneming Laares CV, de 2^e bedrijfsrapportage en de Lening Vestia kwamen aan bod. In december werd in aanwezigheid van KPMG de managementletter 2021 besproken. Waarna de Auditcommissie buiten de aanwezigheid van de bestuurder ook afzonderlijk met KPMG sprak.

Vastgoedcommissie

De Vastgoedcommissie, bestaande uit Stefanie Vrieze (voorzitter) en Jan Voskamp heeft als commissie in het eerste halfjaar van 2021 gelijktijdig met de Auditcommissie meegeacht en geadviseerd over onder andere vastgoedsturing, de fasedocumentatie en de projecten Boswinkel en Het Ledeboer 2021. De RvC vond het belangrijk deze onderwerpen centraal te behandelen. Daarom is de vastgoedcommissie vanaf de zomer van 2021 opgeheven. Van de klankbordfunctie van de leden met een vastgoedachtergrond wordt met regelmaat gebruik gemaakt.

Agendacommissie

De agendacommissie, bestaande uit Jos Pierey en Karin Cornelissen, is gedurende het tweede deel van 2021 opgehouden te bestaan. De voorzitter van de RvC en de directeur-bestuurder van Ons Huis stemmen de agenda nu af in een bilateraal overleg.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestond in 2021 uit Karin Cornelissen (voorzitter) en Stefanie Vrieze (lid). De remuneratiecommissie zette de volgende activiteiten in gang:

Werving en benoeming lid RvC Herbert Prins

- Met de beëindiging van het lidmaatschap van Juliëtte Pinnars per 1 januari 2021 ontstond er een vacature binnen de RvC. De selectieprocedure voor het nieuwe RvC-lid is aansluitend op de zelfevaluatie 2020 opgestart. In november 2020 is de profielschets lid RvC vastgesteld. Na het verkrijgen van een positieve zienswijze van de Aw en een positief advies van de OR benoemden we Herbert Prins op 28 april 2021 voor een periode van vier jaar als lid RvC bij Ons Huis.

Herbenoeming van Jos Pierey

- Jos Pierey is na de ontvangst van een positieve zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid (Aw/ILT, 20 januari 2021) voor een periode van vier jaar herbenoemd.

Herijking van de visie op bestuur en toezicht

- In september 2021 heeft de RvC met de nieuwe directeur-bestuurder en de nieuwe commissaris haar visie op Bestuur en Toezicht herijkt. Ook de bestuurssecretaris heeft hieraan deelgenomen.

Reflectiegesprek met de directeur-bestuurder

- Voorafgaand aan het reflectiegesprek heeft de remuneratiecommissie 360 graden feedback gesprekken gevoerd. De managers, de HR-adviseur, de ondernemingsraad en het bestuur van de SHOH zijn hiervoor benaderd. Het waren prettige en zinvolle gesprekken. Het functioneren van Yolanda is met lof beoordeeld.

Beloningsbeleid 2022

- De RvC heeft besloten het salaris van de directeur-bestuurder voor het jaar 2022 te indexeren volgens de WNT-normering (3%). Daarnaast is besloten een eenmalige uitkering van € 2.500,- toe te kennen over 2021. Vastgesteld is dat deze toekenning van een extra honorering binnen het huidige interne beleid past.

Zelfevaluatie 2021

Op woensdag 19 januari 2022 heeft de RvC van Ons Huis een zelfevaluatie gehouden over 2021 onder begeleiding van een externe deskundige.

In het afgelopen jaar is een aantal bijzonderheden te noemen. Zo heeft de RvC met de komst van een nieuw lid in een andere samenstelling gefunctioneerd dan het voorgaande jaar. Bovendien is per februari ook een nieuwe bestuurder aangetreden. Dit maakt dat er sprake is van een nieuwe onderlinge dynamiek. Daarnaast heeft de situatie van het 'Bijzonder Beheer' dat door het WSW is ingesteld, gerichte aandacht gevraagd. Ook heeft zich er een incident voorgedaan dat breed in de landelijke media is uitgemeten, en wat een grote impact op de organisatie heeft gehad. Samenvattend is het een bewogen jaar geweest. Op het moment van de zelfevaluatie is de situatie bij Ons Huis weer stabiel.

Met deze achtergrond is het programma van de zelfevaluatie opgesteld langs drie perspectieven in de tijd, met ieder een eigen accent:

- 1. Verleden: een terugblik op het afgelopen jaar**
- 2. Heden: casus bijzonder beheer**
- 3. Toekomst: individuele en collectieve ontwikkelbehoefte**

Voorafgaand aan de zelfevaluatie is een persoonlijke intake gehouden met de voorzitter van de remuneratiecommissie en met de directeur-bestuurder. Aan iedereen is vooraf het programma gedeeld, met daarbij per onderdeel een aantal reflectievragen te voorbereiding. De

bestuurder heeft onderdeel uitgemaakt van het eerste deel van de zelfevaluatie waarin de terugblik op het afgelopen jaar centraal stond.

8.5. Enkele onderwerpen nader belicht

Vergaderingen

De RvC vergaderde in 2021 acht keer met de directeur-bestuurder. Voorafgaand aan deze vergaderingen vond een vooroverleg plaats, waaraan alleen de RvC-leden deelnamen. De voortgang van de door het WSW en de accountant gevraagde verbeteracties hebben we als RvC nauwgezet gevolgd. Het verbeterplan Bouwen aan Ons Huis bood hier de basis voor. Ondanks de gevraagde urgentie hield de RvC de uitvoerbaarheid qua omvang en de belasting voor de organisatie continue in het oog. Met de directeur-bestuurder, de controller en het management bespraken we de ontwikkeling van Ons Huis. De volgende onderwerpen kwamen aan de orde:

- Risicomangement
- Risicoanalyse BOG-MOG-ZOG
- Intern beheersplan 2021 en de voortgang hiervan
- De oplossingsrichting voor Vestia
- Vastgoedsturing en de portefeuillestrategie
- De projecten Oost-Boswinkel en Het Ledeboer
- Woonruimte verdeling
- Transitievisie Warmte Enschede
- Compensatie huurbevrozing
- Prestatieafspraken en het bod
- Lokale ontwikkelingen binnen Enschede
- Regionale ontwikkelingen binnen de vereniging WoON
- Investeringsstatuut
- Jaarrekening 2020
- Bedrijfsplan 2022
- Lidmaatschappen leden RvC
- Reglementen
- Procesplan herziening strategisch plan
- Deelnemingen (beëindiging van)

Tijdens verschillende vergaderingen ontvingen we van de directeur-bestuurder verantwoordingsinformatie in de vorm van:

- Bedrijfsrapportage
- Rapportage Intern Beheersplan 2020
- De jaarrekening 2020 en jaarverslag van R.K. Woningstichting Ons Huis
- Financiële verbindingen: de jaarrekening 2020 van Ons huis Project Ontwikkeling I B.V.

Aan voormalig directeur-bestuurder Peter Winterman is decharge verleend voor het gevoerde beleid in 2020.

Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag

Op 23 juni 2021 is het jaarverslag 2020, de jaarrekening 2020 in de RvC-vergadering vastgesteld en is kennis genomen van het accountantsverslag en de goedkeurende contoleverklaring.

Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De directeur-bestuurder heeft de RvC gedurende het jaar naar genoegen geïnformeerd over de wijze van totstandkoming van de prestatieafspraken.

De prestatieafspraken betreffen afspraken tussen de gezamenlijke Enschedese corporaties, de gemeente Enschede en de huurdersorganisaties. De RvC heeft erop toegezien dat de

huurdersorganisatie voldoende in de gelegenheid is geweest haar belangen te vertegenwoordigen en tot hun recht te laten komen in de prestatieafspraken. De directeur-bestuurder heeft aan de RvC voldoende toelichting gegeven over het passend toewijzen en de wijziging in woningtoewijzing medio 2021.

Prestatieafspraken 2022

De goedkeuring van de prestatieafspraken 2021-2022 liep vertraging op door de evaluatie van de Woonvisie tijdens een woondebat dit najaar. De verschuiving heeft op verzoek plaatsgevonden van de gemeente Enschede. De wettelijke termijn van 15 december 2021 is daardoor niet gehaald. Als gevolg van het voornemen het bezit in Hengelo af te stoten zijn in 2021 geen prestatieafspraken op het gebied van leefbaarheid gemaakt voor het bezit in Hengelo. Het gaat om een bewuste keuze af te wijken van deze vereiste in de woningwet.

Aandelen, leningen, garanties

Er zijn in 2021 of eerder geen aandelen, leningen of garanties verstrekt aan de directeur-bestuurder of RvC. Het is – wat de RvC betreft vanzelfsprekend – beleid om niet dit soort verstrekkingen te geven.

8.6. Samenstelling Raad van Commissarissen en onafhankelijkheid Raad

De RvC is in 2021 divers samengesteld qua opleiding, competenties, aandachtsgebieden, geslacht en leeftijd. De leden zijn complementair aan elkaar en vormen een team. De samenstelling en deskundigheid van de leden sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de RvC. Er is kennis aanwezig op de volgende terreinen: volkshuisvestelijk/ruimtelijke ordening, projectontwikkeling, bouw en commercieel vastgoed, financieel-economisch, juridisch, betrokkenheid bij lokale gemeenschap en welzijn, zorg en veiligheid. De RvC heeft een profielschets opgesteld voor zijn leden. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de RvC aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de RvC diverse specifieke deskundigheden aanwezig moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. Het functioneren van de RvC is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit; ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden dienen elkaar qua competenties aan te vullen en in goede harmonie met elkaar te kunnen samenwerken, maar dienen elkaar ook kritisch te kunnen aanspreken.

De profielschets is gepubliceerd op de website van Ons Huis. De RvC is van mening dat de profielschets en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen goed zijn uitgebalanceerd en mede zijn gebaseerd op de door de VTW opgestelde criteria voor kwalitatief goed intern toezicht.

De RvC waakt ervoor dat haar leden onafhankelijk zijn in de zin van de Governancecode. Er is in 2021 geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC of de bestuurder betrokken waren. Tevens vervult geen van de leden van de RvC een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de Raad.

Contacten tussen belanghouders en Raad van Commissarissen

De RvC oriënteerde zich actief op wat er onder de stakeholders leeft. Daartoe is in 2021 een tweetal keren met de SHOH overleg gevoerd waarbij onder meer is gesproken over de wisselwerking tussen directeur-bestuurder en leden van de RvC, de samenwerking/participatie tussen de SHOH en Ons Huis en de verwachtingen ten aanzien van ontwikkelingen zoals betaalbaarheid en duurzaamheid. Aan één van deze overleggen namen ook het management en de directeur-bestuurder deel.

Daarnaast heeft de RvC ter oriëntatie op wat er onder de medewerkers leeft in 2021

tweemaal regulier overleg gevoerd, een keer met de bestuurder en een keer zonder de bestuurder.

De leden van de RvC nemen daarnaast deel aan de bijeenkomsten van de vereniging WoON. Hierin zijn diverse stakeholders van corporaties vertegenwoordigd vanuit het Twentse woongebied.

Schema samenstelling & rooster van aftreden

Samenstelling RvC

Naam	Geboortedatum	Beroep	Nevenfunctie(s) medio 2021
Jos Pierey (voorzitter)	15-02-56	Consultant	<ul style="list-style-type: none"> Lid Raad van Toezicht Stichting Eigen Bouw Deventer Voorzitter Deventer Energie Coöperatie u.a. (onbezoldigd) Secretaris Stichting Duurzaamheidscentrum Deventer (onbezoldigd) Bestuurslid Stichting Stadshaven Deventer
Jan Voskamp (vice voorzitter)	24-02-57	Adviseur	<ul style="list-style-type: none"> Lid Raad van Toezicht Stichting Driezorg Wonen Welzijn en Zorg, Zwolle Lid Raad van Toezicht Rijksmuseum Twenthe, Enschede Lid Raad van Toezicht De museum-fabriek, Enschede Bestuurslid Stichting Twinning Participaties
Stefanie Vrieze (lid)	22-11-73	Zelfstandig ondernemer	Geen
Karin Cornelissen (lid)	25-06-66	Algemeen directeur /gemeentesecretaris gemeente Raalte	<ul style="list-style-type: none"> Lid Algemeen Bestuur landelijke Vereniging van Gemeentesecretarissen (VGS)
Herbert Prins (lid)	18-02-70	Directeur/bestuurder Avonturijn	<ul style="list-style-type: none"> Lid Raad van Commissarissen Sportaal (tot juni 2021)

Rooster van aftreden

naam	1 ^e benoeming	1 ^e herbenoeming	Einde benoeming
Jos Pierey	15 maart 2017	15 maart 2021	15 maart 2025
Jan Voskamp	1 januari 2015	1 januari 2019	1 januari 2023
Stefanie Vrieze	1 juli 2016	1 juli 2020	1 juli 2024
Karin Cornelissen	1 januari 2020	1 januari 2024	1 januari 2028
Herbert Prins	28 april 2021	28 april 2025	28 april 2029

Lidmaatschappen

De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Ze ontvangen diverse vaktijdschriften, digitale informatie en brochures. De leden worden daarnaast in de gelegenheid gesteld om jaarlijks opleidingen te volgen.

Permanente educatie

In 2021 zijn diverse cursussen en trainingen gevolgd. Hieronder een overzicht van de behaalde PE-punten.

naam toezichthouder	aantal PE-punten in 2021	aantal PE-punten in 2020
Jos Pierey	12	5
Jan Voskamp	18	12
Stefanie Vrieze	9	5
Karin Cornelissen	36	5
Herbert Prins	40	-

8.7. Vaststelling jaarverslag Raad van Commissarissen

De RvC heeft op 21 juni 2022 het verslag van de RvC over 2021 vastgesteld. Dit verslag maakt onderdeel uit van het bestuursverslag van Ons Huis.

Enschede, 21 juni 2022

Jos Pierey (voorzitter Raad van Commissarissen)

.....

Jan Voskamp

.....

Stefanie Vrieze

.....

Karin Cornelissen

.....

Herbert Prins

.....

9. Kengetallen

Omschrijving	2021	2020	2019	2018	2017
Aantal verhuureenheden in exploitatie:					
- Woningen (excl. intramurale zorgeenheden)	4.045	4.442	4.453	4.465	4.465
- Zorgeenheden intramuraal	736	736	736	736	736
- Bedrijfspanden	72	72	70	70	70
- Maatschappelijk vastgoed	64	64	64	64	64
- Garages en berguimten	106	179	179	179	179
- Parkeerplaatsen	76	76	76	76	76
Totaal	5.099	5.569	5.578	5.590	5.590
Mutaties woningbezit in het boekjaar:					
- Opgeleverd	0	0	0	0	9
- Verkocht	11	6	0	0	2
- Naar vastgoed in ontwikkeling i.v.m. sloop	384	0	0	0	0
- Uit exploitatie genomen t.b.v.verkoop	2	5	12	0	0
- In ontwikkeling	0	2	2	18	19
Aantal woningen per huurklasse:					
- Goedkoop (≤ € 442)	683	821	844	879	949
- Betaalbaar (> € 442 ≤ € 633)	2.533	2.230	2.282	2.252	2.222
- Middelduur (> € 633 ≤ € 752)	603	1.143	1.083	1.096	1.070
- Duur (DAEB) (> € 752)	1	7	5	2	2
- Duur (niet-DAEB) (> € 752)	225	241	239	236	222
- Intramurale zorgeenheden	736	736	736	736	736
Verhuur en incasso:					
- Huurachterstand in % van huren en vergoedingen	1,6	0,8	1,4	0,7	0,8
- Huurderving in % van huren en vergoedingen (geschoond)	0,9	0,9	0,6	0,6	1,0
- Aantal verhuringen	418	344	467	460	405
- Mutatiegraad in %*1)	8,1	7,7	9,1	9,0	7,2
- Leegstandspercentage ongeschoond (december)	2,1	2,0	1,4	1,0	0,8
- Leegstandspercentage geschoond (december)	0,8	1,3	0,7	0,6	0,6
- Gemiddelde kale huurprijs per woning per maand	641	582	574	558	556
- Gemiddelde huurverhoging in %	0,1	2,3	1,6	1,3	0,3
- Huurkapitalisatiefactor *2)	18,3	17,3	16,6	15,7	14,0
- Percentage gemiddelde huurprijs in verhouding tot de gemiddelde maximaal redelijke huurprijs	68	71	71	71	71
- Gemiddeld aantal punten per woning	153	152	152	152	152
- Gemiddelde restant levensduur woningbezit	24	24	25	26	26

*1) vanaf 2018 hoger door gedwongen verhuizingen i.v.m. toekomstig sloop. Excl. te slopen wonigen komt de mutatiegraad voor 2021 op 6,30%.

*2) Vastgoedbeleggingen in exploitatie gedeeld door de jaarhuur.

Omschrijving	2021	2020	2019	2018	2017
Financiële continuïteit:					
- Liquiditeit (current ratio)	1,7	0,8	0,3	0,1	0,8
- Solvabiliteit in %	64,4	61,7	57,4	52,2	47
- Rentabiliteit eigen vermogen in %	11,8	11,9	19,0	23,0	4
- Rentabiliteit totaal vermogen in %	6,7	6,2	9,5	10,2	0
- Loan to value marktwaarde in %	34,8	38,3	42,9	46,6	53
- Loan to value WOZ-waarde in %	29,9	33,0	37,4	40,3	42,4
- Loan to value beleidswaarde in%	52,6	57,5	64,3	62,8	69,0
- Interest Coverage Ratio (ICR)	2,9	2,7	2,3	1,9	2,5
- Operationele kasstroom in € per verhuureenheid	2.012	1.732	1.471	1.108	2.104
Balans en winst- en verliesrekening					
(in € per verhuureenheid):					
- Vastgoedbeleggingen in exploitatie	140.583	120.016	113.782	104.605	92.244
- Eigen vermogen	93.574	76.136	67.507	55.650	44.178
- Langlopende schulden	42.447	41.889	43.718	49.046	49.424
- Totaal opbrengsten (excl. waardeveranderingen)	8.200	7.322	7.110	6.980	6.911
- Personeelskosten	841	745	660	661	607
- Onderhoudslasten	1.601	1.331	1.533	1.774	990
- Overige bedrijfslasten (excl. sectorspecifieke heffingen)	1.164	1.051	1.020	957	981
- Sectorspecifieke heffingen	1.229	625	586	629	489
- Financiële lasten (na aftrek baten)	1.086	1.022	1.095	1.247	1.312

III. Jaarrekening

10. Financieel verslag

10.1. Balans per 31 december (vóór resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

Activa	2021	2020
<u>Vaste activa</u>		
1. Vastgoedbeleggingen		
• DAEB vastgoed in exploitatie	611.565	570.729
• Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	105.266	97.642
• Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.142	2.557
	719.973	670.928
2. Materiële vaste activa		
• Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.462	4.734
	4.462	4.734
3. Financiële vaste activa		
• Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	0
• Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.118	1.118
• Andere deelnemingen	764	2.385
• Latente belastingvorderingen	4.298	3.800
	6.180	7.303
<u>Totaal vaste activa</u>	730.615	682.965
<u>Vlottende activa</u>		
4. Voorraden		
• Vastgoed bestemd voor de verkoop	359	843
• Overige voorraden	151	135
	510	978
5. Vorderingen		
• Huurdebiteuren	492	143
• Overheid	2	3
• Vorderingen op groepsmaatschappijen	23	0
• Belastingen en premies sociale verzekering	5.452	2.374
• Overige vorderingen	23	19
• Overlopende activa	320	274
	6.312	2.813
6. Liquide middelen	3.217	124
<u>Totaal vlottende activa</u>	10.039	3.915
Totaal activa	740.654	686.880

Passiva

	2021	2020
7. Eigen vermogen		
● Herwaarderingsreserves	309.856	262.523 *
● Overige reserves	114.147	114.032 *
● Resultaat na belastingen van het boekjaar	53.131	47.448
<u>Totaal eigen vermogen</u>	<u>477.134</u>	<u>424.003</u>
8. Voorzieningen		
● Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	3.606	0
● Voorziening latente belastingverplichtingen	2.297	0
● Overige voorzieningen (deelnemingen)	82	75
● Overige voorzieningen (uitgestelde beloningen)	114	86
<u>Totaal voorzieningen</u>	<u>6.099</u>	<u>161</u>
9. Langlopende schulden		
● Schulden aan overheid	7.105	7.105
● Schulden aan banken	208.334	225.182
● Overige schulden (Waarborgsommen)	998	993
<u>Totaal langlopende schulden</u>	<u>216.437</u>	<u>233.280</u>
10. Kortlopende schulden		
● Schulden aan overheid	0	2
● Schulden aan banken	35.126	24.563
● Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.021	353
● Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekering	563	244
● Schulden ter zake van pensioenen	41	49
● Overige schulden	36	25
● Overlopende passiva	4.197	4.200
<u>Totaal kortlopende schulden</u>	<u>40.984</u>	<u>29.436</u>
Totaal passiva	740.654	686.880

*Aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie pagina 75 Fouterstel.

10.2. Winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000

	2021	2020 *
11. Huuropbrengsten	39.207	38.571
12. Opbrengsten servicecontracten	1.442	1.428
13. Lasten servicecontracten	-1.425	-1.363
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.310	-2.241
15. Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.663	-8.872
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.931	-5.806
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	21.320	21.717
17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.002	5.340
18. Toegerekende organisatiekosten	-45	-65
19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.219	-4.771
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	738	504
20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-46.103	-786
21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	89.163	33.628
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	43.060	32.842
22. Opbrengst overige activiteiten	153	186
23. Kosten overige activiteiten	-145	-141
Netto resultaat overige activiteiten	8	45
24. Overige organisatiekosten	-3.921	-1.337
25. Kosten omtrent leefbaarheid	-732	-679
26. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11	21
27. Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.547	-5.714
Saldo financiële baten en lasten	-5.536	-5.693
Resultaat voor belastingen	54.937	47.399
28. Belastingen	-1.934	-79
29. Resultaat deelnemingen	128	128
Resultaat na belastingen	53.131	47.448

*Presentatiewijziging, zie pagina 74 Presentatiewijzigingen.

10.3. Kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1.000

	2021	2020
1. Operationele activiteiten		
<u>Ontvangsten</u>		
Huurontvangsten	38.990	38.846
Vergoedingen	1.349	1.196
Overige bedrijfsontvangsten	223	200
Ontvangen interest	-13	21
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	40.549	40.263
<u>Uitgaven</u>		
Erfpacht	8	11
Betalingen aan werknemers	4.390	4.010
Onderhoudsuitgaven	7.694	7.696
Overige bedrijfsuitgaven	5.741	5.752
Betaalde interest	5.511	5.834
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	196	37
Verhuurderheffing	3.469	3.446
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	67	35
Vennootschapsbelasting	3.214	3.799
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	30.290	30.620
Kasstroom uit operationele activiteiten	10.259	9.643
2. (Des)investeringsactiviteiten		
<u>Materiële vaste activa ingaande kasstroom</u>		
(A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten)		
A. Verkoopontvangsten bestaande huur	908	1.570
B. Verkoopontvangsten bestaande huur	3.081	3.752
<i>Tussentelling ingaande kasstroom materiële vaste activa</i>	3.989	5.322
<u>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</u>		
(A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten)		
A. Nieuwbouw huur	212	359
A. Verbeteruitgaven	3.447	2.053
B. Verbeteruitgaven	26	3
A. Sloopuitgaven	201	245
A. Investeringsoverig	7	2
B. Investeringsoverig	209	177
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom materiële vaste activa</i>	4.102	2.839
<u>Financiële vaste activa</u>		
Ontvangsten verbindingen	1.756	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i>	1.756	0
Kasstroom uit (des) investeringen	1.643	2.483

	2021	2020
3. Financieringsactiviteiten		
<u>Ingaand</u>		
Nieuwe te borgen leningen	15.675	15.000
<u>Uitgaand</u>		
Aflossingen geborgde leningen	24.563	31.127
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-8.888	-16.127
4.1 Toename (afname) van geldmiddelen	3.014	-4.001
4.2 Wijziging kortgeld	79	18
5.1 Geldmiddelen aan het begin van de periode	124	4.107
5.2 Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.217	124

10.4. Grondslagen waardering activa, passiva, resultaatbepaling en kasstroomoverzicht

Algemeen

Activiteiten

R.K. Woningstichting Ons huis (KvK: 06032993), statutair en feitelijk gevestigd en kantoorhoudende te Eeftinksweg 50, Enschede, is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals beschreven in artikel 45 van de Woningwet. Het werkgebied beperkt zich tot de eigen woningmarktregio Oost-Nederland zoals beschreven in artikel 34 lid 1a BTiV.

De voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed. De activiteiten van de toegelaten instelling en van de groep vinden plaats in het binnenland.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2021, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2021.

Groepsverhoudingen

R.K. Woningstichting Ons Huis (in dit verslag verder omschreven als "Ons Huis") te Enschede staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is hieronder opgenomen:

naam	statutaire zetel	aandeel in geplaatst kapitaal	hoofdactiviteit
<i>geconsolideerde maatschappijen:</i>			
-			
<i>niet-geconsolideerde maatschappijen:</i>			
Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.	Enschede	100%	projectontwikkeling
W.O.M. Laares Beheer B.V.	Enschede	20%	overig
Laares C.V.	Enschede	19% *1)	projectontwikkeling
M.F.A. Velve Lindenhof V.O.F.	Enschede	50%	vastgoedexploitatie
<i>indirecte kapitaalbelangen:</i>			
V.O.F. Het Ledeboer	Enschede	50%	projectontwikkeling

*1) via W.O.M. Laares Beheer B.V. heeft Ons Huis een indirect belang van 1% in Laares C.V.

Consolidatievrijstelling

Het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening is niet verplicht volgens artikel 2:407 BW wanneer de gezamenlijke betekenis van de in de consolidatie te betrekken maatschappijen te verwaarlozen is op het geheel. Op basis hiervan heeft geen consolidatie plaatsgevonden van de 100% dochter Ons Huis Project Ontwikkeling I B.V. De overige deelnemingen komen niet in aanmerking voor consolidatie omdat er geen sprake is van een meerderheidsbelang (>50%) of geen sprake is van een meerderheidsbelang in de zeggenschap (>50%).

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend.

Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Ons Huis en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Presentatiewijzigingen

Functionele Verlies & Winst

In 2021 heeft een aanpassing plaatsgevonden in de kostenverdeling van de toerekenbare kosten voor personeelskosten en overige algemene kosten. Dit op basis van de nieuwe beleidsnormentool van Ortec en herziene inrichting op basis van de SBR Wonen systematiek. De aanpassingen zijn onderstaand weergegeven.

herverdeling posten in functionele V&W (o.b.v. SBR-notitie) x € 1.000	Oorspronkelijke verdeling 2020	Nieuwe verdeling 2020	Vershil
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.114	2.241	127
15. Lasten onderhoudsactiviteiten	9.183	8.872	-311
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	5.832	5.806	-26
20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	913	786	-127
23. Kosten overige activiteiten	157	141	-16
24. Overige organisatiekosten	870	1.337	467
25. Kosten omtrent leefbaarheid	791	679	-112

Deze presentatiewijziging is verwerkt in de jaarrekening 2021 waarbij de vergelijkende cijfers van 2020 zijn aangepast aan de huidige presentatiewijze.

Schattingswijziging beleidswaarde

Beleidswaarde

Ons Huis heeft mede door het invoeren van een andere softwaretool wijzigingen doorgevoerd in de wijze van bepaling van de beleidswaarde. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de systematiek zoals gehanteerd in de jaarrekening van 2020 zijn:

Onderhoudskosten: Vanaf 2021 passen we de beleidsnormentool van Ortec toe.

De voorgaande tooling van Ortec was gebaseerd op de bedrijfswaarde. De impact op de onderhoudsnorm per woning ten opzichte van voorgaand jaar is voor de jaarrekening 2021 gering. Beheerkosten: Ook voor de beheerkosten wordt de nieuwe beleidsnormentool van Ortec toegepast. Daarnaast is de kostenverdeelsleutel voor de beheerkosten aangepast voor de niet direct toerekenbare kosten ten aanzien van personele lasten en overige kosten. Hierdoor is de beheernorm toegenomen ten opzichte van 2020. Zowel de normen voor onderhoud als beheerkosten liggen binnen het landelijk gemiddelde.

Aangezien een schattingswijziging in het boekjaar zelf wordt doorgevoerd zijn de vergelijkende cijfers niet aangepast. Ter indicatie: de impact op de beleidswaarde van 2020 zou circa EUR 4,9 miljoen zijn geweest op het moment dat de huidige systematiek ook in 2020 zou zijn toegepast.

Schattingswijziging marktwaarde

De waardering van de vastgoedbeleggingen per 31 december 2021 is opgesteld conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021, per 31 december 2020 op basis

van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020. De belangrijkste uitgangspunten en wijzigingen daarin zijn toegelicht vanaf pagina 80.

Foutherstel

In de jaarrekening van 2020 (en voorgaande jaren) heeft de verwerking van de herwaarderingsreserve op onjuiste wijze plaatsgevonden, waardoor het saldo van de herwaarderingsreserve (en de overige reserves) in de balans onjuist is weergegeven. In de jaarrekening van 2021 is dit gecorrigeerd voor zowel 2020 als 2021.

Er is geen sprake van een effect op de resultatenrekening of het kasstroomoverzicht als gevolg van deze correctie.

Onderstaand zijn de aanpassingen alsmede het effect hiervan op de balans weergegeven.

x € 1.000	Eerder gerapporteerd	Effect foutherstel	Gecorrigeerd
Balans 1 januari 2020			
Herwaarderingsreserves	199.871	38.537	238.408
Overige reserves	111.216	-38.537	72.679
Resultaat na belasting van het boekjaar	65.468	0	65.468
Totaal eigen vermogen	376.555	0	376.555
Resultaat na belastingen	65.468	0	65.468
Balans 31 december 2020			
Herwaarderingsreserves	238.308	24.215	262.523
Overige reserves	138.247	-24.215	114.032
Resultaat na belasting van het boekjaar	47.448	-	47.448
Totaal eigen vermogen	424.003	-	424.003
Resultaat na belastingen	47.448	-	47.448

De aanpassing van de vergelijkende cijfers is in het desbetreffende hoofdoverzicht (balans) zichtbaar gemaakt door het opnemen van een asterisk bij 2020 en onderaan de pagina de vermelding op te nemen “*Aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie pagina 75 foutherstel”.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: handelsportefeuille (financiële activa en financiële verplichtingen), gekochte leningen en obligaties, verstrekte leningen en overige vorderingen, investeringen in eigenvermogensinstrumenten, overige financiële verplichtingen en derivaten.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan. Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit

van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen.

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de onder de grondslag beschreven manier gewaardeerd.

Saldering van financiële instrumenten

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

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

Derivaten

Op grond van het vigerende interne treasurywet is het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) niet toegestaan. Ons Huis heeft per 31 december 2021 geen derivaten. De twee basisrenteleningen die Ons Huis had zijn in 2021 omgezet naar reguliere vastrentende leningen. Voor een nadere toelichting zie hoofdstuk 6.3 (pagina 49).

Prijrisico

Ons Huis loopt beperkt prijrisico over de voorraden, vlottende activa en passiva.

Valutarisico

Ons Huis is alleen werkzaam in Nederland (€) en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Ons Huis loopt renterisico met betrekking tot de rentedragende vorderingen en schulden. Wijzigingen in de rentestanden beïnvloeden toekomstige kasstromen voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken. Renterisicospreiding en duration spelen een belangrijke rol bij het aantrekken van nieuwe leningen. Met betrekking tot de reële waarde van rentedragende leningen u/g loopt Ons Huis renterisico als gevolg van wijzigingen in de marktrente.

Kredietrisico/beschikbaarheidsrisico

Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW. Ons Huis stuurt erop om te blijven voldoen aan de door de Aw en het WSW gestelde normen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 6 (pagina 49).

Liquiditeitsrisico

Ons Huis loopt liquiditeitsrisico over alle vorderingen en liquide middelen. Het totale risico is bijna € 15,1 miljoen. Ons Huis heeft een kredietfaciliteit van € 3,0 miljoen bij de huisbankier. Hiervoor zijn geen zekerheden verstrekt aan de bank.

Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de RTiV 2015 moeten toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2018 in de toelichting van de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen. Een afzonderlijke toelichting op de posten in de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht voor de DAEB-tak respectievelijk de niet-DAEB tak is niet vereist.

De niet-DAEB activiteiten zijn er om de DAEB activiteiten te ondersteunen. Het rendement dat op de niet-DAEB activiteiten wordt behaald vloeit uiteindelijk terug naar de DAEB-tak.

De niet-DAEB activiteiten van Ons Huis betreffen:

- Het verhuren van woningen in het dure segment;
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed;
- Het houden van de deelnemingen van Ons Huis. De activiteiten in deelnemingen zijn de afgelopen jaren terug gebracht. Het aantal deelnemingen wordt in de komende periode terug gebracht.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het d.d. 3 november 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Hierin is de scheiding van het bezit opgenomen op het moment van scheiding (1-1-2017) en is de interne financiering van de DAEB aan de niet-DAEB-tak vastgelegd. Na het scheidingsmoment worden de posten waar mogelijk verdeeld op basis van directe scheiding op VHE niveau of complex niveau. Dit betekent dat daar waar een directe relatie is met dan wel DAEB of niet-DAEB bezit deze ook als zodanig wordt verantwoord in de DAEB of niet-DAEB-tak. Voor niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een toerekening aan de DAEB en niet- DAEB-tak op basis van een verdeling gebaseerd op het aantal verhuureenheden in de DAEB dan wel niet-DAEB-tak.

Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van BTiV, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, de Beleidsregels toepassing Wet Normering Topinkomens (WNT) en Titel 9 Boek 2 BW.

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

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

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTiV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (aangepast 2019) opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

Activa en passiva worden tegen historische kostprijs opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het actief naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen, worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

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

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de prestatie-eenheden en risico's die zich naar waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen, en niet van prestatie-eenheden en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op prestatie-eenheden en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

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

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.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van de onderneming.

Gebruik van schattingen

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

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.

voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. De veronderstellingen (onderhoudslasten, streefhuren en beheerlasten) die worden gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde sluiten aan op het beleid van de toegelaten instelling. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het uitvoeringsbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.

Vastgoed bestemd voor de verkoop en overige voorraden

Bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen onder meer de verkoopwaarde aan de hand van referentietransacties, de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat.

Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie)

Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

Balanswaardering

Vastgoedbeleggingen

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats zoals beschreven op pagina 91. Ons Huis 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 uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden als (onderdeel van) de kostprijs van het vastgoed verwerkt, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige prestatie-eenheden, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling komen en deze betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

Bij uitgaven na eerste verwerking wordt beoordeeld of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoed'.

Onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

DAEB 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, geliberaliseerde woningen die per balansdatum een huurprijs kennen lager dan de huurtoeslaggrens, 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 bedrijfs-onroerend 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. Ook op basis van het splitsingsplan zijn verhuureenheden aangemerkt als niet-DAEB vastgoed.

Kwalificatie

Ons Huis 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. Op basis van gemaakte afspraken is

een zeer beperkt deel van de portefeuille gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2016 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021').

Ons Huis past voor het grootste deel van het bezit (de reguliere woningen en parkeerplaatsen) de basisversie toe. Voor het overige bezit past Ons Huis de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. Dit betreft circa 15% van de waarde van het vastgoed.

Ons Huis hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden en parkeervoorzieningen. De basisversie leidt tot een modelmatige waardering op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt eveneens modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de marktwaarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. Vastgoed waarbij het modelmatig waarderen niet goed toepasbaar door de specifieke omstandigheden van het vastgoed is, is gewaardeerd met behulp van inschakeling van een externe taxateur (full versie).

Basisversie

Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Ons Huis 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 Ons Huis 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.

Jaarlijks vindt in opdracht van Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Complexindeling

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

Waarderingsmethode

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

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed;
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is;
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijscategorieën 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 in 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.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren 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. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip “marktwaarde verhuurde staat”, zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

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

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerkosten;
- 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.

Ons Huis heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Voor een verdere informatie over de uitgangspunten en parameters verwijzen wij naar het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021.

Full versie

Omdat de huursom van het bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed en intra- en extramuraal zorgvastgoed met een verzamelcontract meer bedraagt dan 5% van de totale huursom hanteert Ons Huis de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021. Ons Huis heeft de in het handboek voorgeschreven parameters, uitgangspunten en eventuele vrijheidsgraden toegepast. Bij de toepassing van de full-versie heeft Ons Huis voor de volgende vrijheidsgraden van het handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Ons Huis opereert:

Impact hantering vrijheidsgraden	Parameter handboek	Bandbreedte Eigen parameter
Exit Yield	n.v.t. *1)	7,0% - 23,37%
Disconteringsvoet	6,85% - 9,99%	5,0% - 9,84%
Markthuur	n.v.t.	n.v.t.
Onderhoud	n.v.t.	*2)

*1) Exit Yield is in de basis versie geen parameter maar de uitkomst van een berekening

*2) In twee complexen zijn achterstallig onderhoud ingerekend ad. respectievelijk eur 125.000 en eur 200.000.

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de gecertificeerde externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid. De taxateur heeft hierbij per complex de parameters beoordeeld en op basis van zijn kennis en kunde aangepast.

In het boekjaar 2021 is de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie dat op basis van full versie wordt gewaardeerd door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van een deskreview.

Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

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

Herwaardering

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

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

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).

Beleidswaarde

In de toelichting op de balans is de van de marktwaarde afgeleide beleidswaarde opgenomen. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Ons Huis en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Ons Huis. De grondslagen voor de beleidswaarde van het

vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, dus geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Voor wat betreft de full-waardering: Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast;
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmingen en prestatieafspraken met gemeenten;
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt;
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

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

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling vindt plaats bij aanvang van de activiteiten ten behoeve van de ontwikkeling. De toegelaten instelling definieert dit als het moment dat er geen huurders meer in de woningen wonen. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is. Indien de toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar voorraden.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de exploitatie activiteiten. De toegelaten instelling definieert dit als het moment

dat er huurders in de woningen wonen. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie geschiedt tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling op het moment van de herclassificatie onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringskosten.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs 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).

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen (zie voorzieningen).

Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hier van is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het uitvoeringsbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De geschatte marktwaarde is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat uitgaande van het principe van 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd' zijn van het project.

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Op terreinen wordt niet afgeschreven. Kosten voor groot onderhoud aan onze bedrijfspanden worden geactiveerd wanneer deze voldoen aan de activeringscriteria.

Financiële vaste activa

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Ook voor vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Ons Huis op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Ons Huis de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening. Bij vaste activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een eventueel bijzonder waardeverminderingverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering

verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Andere deelnemingen

De deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de netto vermogenswaarde. Deze waarde wordt berekend op basis van de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening.

Indien de deelnemende rechtspersoon een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die volgens de vermogensmutatiemethode wordt gewaardeerd, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht naar rato van het relatieve belang dat derden hebben in de deelnemingen verwerkt (proportionele resultaatbepaling). Een verlies dat voortvloeit uit de overdracht van vlottende activa of een bijzondere waardevermindering van vaste activa wordt wel volledig verwerkt. Resultaten op transacties waarbij overdracht van activa en passiva tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, worden geëlimineerd voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De niet gerealiseerde winst wordt geëlimineerd uit het resultaat van de toegelaten instelling. Deze correctie wordt verwerkt door eliminatie op netto-omzet en het opnemen van een overlopende post / eliminatie op het resultaat deelneming en deze eliminatie in de balans in mindering te brengen op de waarde van de deelneming (doorhalen wat niet van toepassing is).

De toegelaten instelling realiseert de geëlimineerde winst als gevolg van verkoop aan derden, afschrijvingen of door middel van het verantwoorden van een bijzondere waardevermindering door de desbetreffende deelneming.

Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld. Dividenden van deelnemingen die worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, worden verantwoord als opbrengst uit deelnemingen (onder de financiële baten).

De onder de financiële vaste activa opgenomen obligaties (beursgenoteerd en niet-beursgenoteerd) die niet behoren tot een handelsportefeuille en die worden aangehouden tot het einde van de looptijd, worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

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

Leningen u/g

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

Latente belastingvordering

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en passiva. De berekening van de latente belastingvorderingen geschiedt tegen de vigerende belastingtarieven. De tijdelijke waarderingsverschillen hebben betrekking op leningen o/g en materiële vaste activa. Latente belastingvorderingen worden

per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. Hierbij wordt de netto rente van 1,68% gehanteerd (2020: 1,6%). Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. 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.

Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

Overige voorraden

De voorraad is gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, onder aftrek van een voorziening voor incurantheid.

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.

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.

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

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

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.

Voorzieningen

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie 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 woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen 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 desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de totaal verwachte verkrijgings- of vervaardigingsprijs minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

Dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Wanneer noodzakelijk wordt er een voorziening gevormd voor latente belastingverplichtingen, zie verder onder "Belastingen".

Overige voorzieningen

De voorziening voor uitgestelde personeelsbeloningen bestaat uit de toekomstige verplichtingen uit hoofde van jubilea-uitkeringen en wordt bepaald op basis van de contante waarde (rekenrente 3%, 2020: 3%) van toekomstige aanspraken, rekening houdend met de achterliggende diensttijd, de leeftijd en het verwachte verloop (blijfkans) van het huidige personeelsbestand.

Langlopende schulden

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

Schulden/Leningen overheid en kredietinstellingen

De leningen worden hetzij ineens (fixe-leningen), hetzij in gedeelten afgelost en wel op basis van het annuïteitensysteem.

Overige schulden

Over de waarborgsommen wordt maandelijks rente vergoed aan de huurders.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Resultaatbepaling

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.

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Ons Huis. 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.

Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot het 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.

Lastenverantwoording

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten: De verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten zijn opgenomen in de toelichting bij de betreffende Winst en verliesrekening post.

Leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Ons Huis ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract.

Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst.

Als de toegelaten instelling optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd.

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

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

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.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld woonconsulenten/opzichters). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot 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 in de balans opgenomen verplichtingen.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

Kosten omtrent leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

Financiële baten en lasten

Rentebaten 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.

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

Belastingen

Met ingang van 1 januari 2008 is R.K. Woningstichting Ons Huis integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Woningcorporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Aedes en de Belastingdienst hebben het overleg over de interpretatie en toepassing van de vennootschapsbelastingplicht – waarmee woningcorporaties sinds 1 januari 2008 te maken hebben – afgerond. Eén en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO II). In VSO II zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van winstberekening.

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winst-belastingen en latente belastingen.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen. Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden in de balans gesaldeerd gepresenteerd indien voor zover de onderneming beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om niet-latente belastingvorderingen te verrekenen met niet-latente belastingverplichtingen, voor zover deze betrekking hebben op hetzelfde boekjaar en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven op dezelfde belastbare rechtspersoon, of dezelfde fiscale eenheid.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de toegelaten instelling op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van haar activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt op basis van de nettorente (de voor de toegelaten instelling geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

Ons Huis volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van het bestuur en belastingadviseurs pleitbaar zijn.

Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen omvat het aandeel in het resultaat van deelnemingen waarin wordt deelgenomen, bepaald op basis van de grondslagen van de groep. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de groep en de niet-geconsolideerde deelnemingen en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

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.

Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de toegelaten instelling. Voor de beloningen met opbouw van rechten worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen.

Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen. De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (cao en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Pensioenlasten

Ons Huis heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Ons Huis betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Ons Huis heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Ons Huis. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

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 opgenomen verplichtingen.

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

10.5. Toelichting op de balans per 31 december

Bedragen x € 1.000, met uitzondering van specificaties waar het €-teken vermeld staat.

Activa

Vaste activa

1. Vastgoedbeleggingen

- DAEB vastgoed in exploitatie

Aanschafwaarde per 1 januari	353.700	352.094
Af: Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	32.264	39.627
Bij: Herwaardering naar actuele waarde	249.293	229.762

Boekwaarde per 1 januari 570.729 542.229

Mutaties in boekwaarde:

Bij: Investerings	3.845	2.001
Herwaarderingen	69.432	19.746
Terugnemen waardeverminderingen	0	7.364
Af: Desinvesteringen	113	0
Waardeverminderingen	-6.421	0
Af: Naar voorraden vastgoed bestemd voor de verkoop	317	611
Naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	38.432	0

Boekwaarde per 31 december 611.565 570.729

Cumulatieve herwaarderingen per 31 december 287.894 249.293

- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Aanschafwaarde per 1 januari	99.207	100.286
Af: Cumulatieve waardeverminderingen	14.795	16.486
Bij: Herwaardering naar actuele waarde	13.230	8.645

Boekwaarde per 1 januari 97.642 92.445

Mutaties in boekwaarde:

Bij: Investerings	26	62
Herwaarderingen	9.467	4.828
Terugnemen waardeverminderingen	809	1.691
Af: Desinvesteringen	2.304	1.193
Af: Naar voorraden vastgoed bestemd voor de verkoop	0	191
Naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	374	0

Boekwaarde per 31 december 105.266 97.642

Cumulatieve herwaarderingen per 31 december 21.962 13.230

Toelichting marktwaarde (in verhuurde staat)

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de DCF-methode bepaald.

De waardering tegen marktwaarde gebeurt op basis van waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. De waarderingscomplexen zijn zuiver DAEB dan wel niet-DAEB en zijn ten behoeve van de berekening van de marktwaarde door middel van de volgende indeling bepaald:

Bedragen x € 1.000			
Type	Waardering	Aantal	Waarde
Woongelegenheden - eengezinswoning (EGW)	Basis	2.029	295.833
Woongelegenheden - meergezinswoning (MGW)	Basis	1.960	304.638
Woongelegenheden - extramuraal zorgenheid	Full	56	7.480
Intramuraal zorgvastgoed	Full	736	82.995
Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	Full	72	13.973
Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	Full	64	11.096
Parkeergelegenheden - parkeerplaats	Basis	76	221
Parkeergelegenheden - garage	Basis	106	595
Totaal		5.099	716.831

De waarde van het vastgoed in exploitatie is ten opzichte van 2020 met € 48,5 miljoen toegenomen. In onderstaande overzicht zijn per soort de mutaties in marktwaarde van 2020 naar 2021 opgenomen.

Verloopoverzicht marktwaarde 2020 naar 2021 (bedragen x € 1.000)	
Marktwaarde 2020	668.371
Voorraadmutaties	-2.644
Methodische wijzigingen	-10.977
Mutatie objectgegevens	27.784
Mutatie waarderingsparameters a.g.v. validatie handboek	17.910
Mutatie waarderingsparameters a.g.v. marktonwikkelingen	55.194
Subtotaal	755.638
Overheveling Boswinkel naar vastgoed in ontwikkeling	-38.807
Marktwaarde 2021	716.831

Onderstaand het overzicht van de parameters die op zichzelf een waardemutatie groter dan plus of min 0,5% hebben veroorzaakt ten opzichte van de marktwaarde van 2020.

Oorzaak (bedragen x € 1.000)	Mutatie	Verschil	Soort wijziging
WOZ-waarde	27.253	4,30%	Mutatie objectgegevens
Mutatiegraad uitponden	24.301	3,80%	Mutatie parameters a.g.v. validatie
Overdrachtkosten	-33.817	-5,30%	Mutatie parameters a.g.v. validatie
Disconteringsvoet validatie	17.913	2,80%	Mutatie parameters a.g.v. validatie
Macro-economisch	3.512	0,60%	Mutatie parameters a.g.v. markt
Leegwaarde	31.325	4,90%	Mutatie parameters a.g.v. markt
Onderhoud	-11.879	-1,90%	Mutatie parameters a.g.v. markt
Verhuurderheffing	12.040	1,90%	Mutatie parameters a.g.v. markt
Disconteringsvoet	14.050	2,20%	Mutatie parameters a.g.v. markt

De verdeling tussen de basisversie en fullversie in vergelijk met DAEB/niet-DAEB ziet er als volgt uit:

Bedragen x € 1.000	Totaal	Basisversie		Fullversie	
		Aantal	Waarde	Aantal	Waarde
DAEB		3.629	509.994	856	101.571
Niet-DAEB		542	91.294	72	13.972
Totaal		4.171	601.288	928	115.543

In 2017 is de verdeling DAEB/niet-DAEB overgenomen conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel. In de jaren hierna hebben zich hierin geen wijzigingen voorgedaan.

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Modelparameters algemeen

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Leegwaardestijging (Overijssel)	13,80%	7,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurstijging boven prijsinflatie (woningen)	n.v.t.	1,00%	1,00%	1,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Verhuurderheffing (% van de WOZ) zelfstandige woonegelegenheden gereguleerde verhuur	n.v.t.	0,485%	0,459%	0,460%	0,460%	0,459%	0,46%

Modelparameters per type vastgoed bezit Ons Huis (prijspeil eerste prognosejaar)

Woonegelegenheden	EGW	MGW	Extramuraal
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 818 - € 1.083	€ 661 - € 1.568	€ 1.669 - € 1.770
Mutatieonderhoud per vhe	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerlasten per vhe	€ 582 - € 1.265	€ 553 - € 1.444	€ 666 - € 876
Disconteringsvoet	6,25% - 6,56%	6,05% - 6,67%	5,0% - 6,5%

Bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	BOG	MOG	Intramuraal
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 152 - € 17.412	€ 119 - € 8.419	€ 303 - € 3.780
Mutatiekosten per vhe	€ 620 - € 56.236	€ 353 - € 17.309	€ 910 - € 6.433
Beheerlasten per vhe	€ 311 - € 22.447	€ 233 - € 8.262	€ 300 - € 2.350
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6
Disconteringsvoet	8,0% - 9,84%	6,5% - 9,5%	6,5% - 9,0%

Toelichting waardering bezit (marktwaarde en beleidswaarde)

DAEB (x € 1.000)	EGW / MGW	extra muraal	intra muraal zorg vastgoed	MOG	totaal 2021	totaal 2020
Variant waarderingshandboek	Basis	Full	Full	Full		
Aantal	3.629	56	736	64	4.485	4.872
Marktwaarde	509.994	7.480	82.995	11.096	611.565	570.729
Beleidswaarde						
● Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	-26.953	2.391	n.v.t.	n.v.t.	-24.562	-43.844
● Afslag betaalbaarheid (huur)	-143.452	-3.055	n.v.t.	n.v.t.	-146.507	-143.481
● Afslag kwaliteit (onderhoud)	-36.447	-1.559	n.v.t.	n.v.t.	-38.006	-7.931
● Afslag beheer (beheerkosten)	-10.783	-290	n.v.t.	n.v.t.	-11.073	-4.489
Totaal van beleidswaarde	292.359	4.967	82.995	11.096	391.417	370.984
Gegevens marktwaarde						
(moment waarden)						
● Totaal markt jaarhuur	33.375	686				
● Totaal actuele contracthuur	23.862	462				
● Totaal onderhoudskosten	5.581	95				
● Totaal beheerkosten	2.889	39				
● Totaal leegwaarde	702.260	8.651				
● Totaal NCW verhuurderheffing	20.542	201				
● Gemiddelde disconteringsvoet	6,52%	6,34%				
Gegevens beleidswaarde						
(moment waarden)						
● Totaal actuele streefhuur	25.670	475				
● Totaal onderhoudskosten	6.768	157				
● Totaal beheerkosten	3.108	48				
● Totaal NCW verhuurderheffing	25.069	303				
● Gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren	5,90%	6,34%				

Niet-DAEB (x € 1.000)	EGW / MGW	BOG	parkeer- gelegen- heid en overig	totaal 2021	totaal 2020
Variant waarderingshandboek	Basis	Full	Basis		
Aantal	360	72	182	614	697
Marktwaaarde	90.478	13.972	816	105.266	97.642
Beleidswaarde					
● Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	-14.740	n.v.t.	n.v.t.	-14.740	-13.221
● Afslag betaalbaarheid (huur)	-4.148	n.v.t.	n.v.t.	-4.148	-6.178
● Afslag kwaliteit (onderhoud)	-2.829	n.v.t.	n.v.t.	-2.829	-4.462
● Afslag beheer (beheerkosten)	867	n.v.t.	n.v.t.	867	1.562
Totaal van beleidswaarde	69.628	13.972	816	84.416	75.343
Gegevens marktwaaarde (moment waarden)					
● Totaal markt jaarhuur	4.288				
● Totaal actuele contracthuur	3.551				
● Totaal onderhoudskosten	621				
● Totaal beheerkosten	359				
● Totaal leegwaarde	112.180				
● Totaal NCW verhuurderheffing	871				
● Gemiddelde disconteringsvoet	6,34%				
Gegevens beleidswaarde (moment waarden)					
● Totaal actuele streefhuur	4.092				
● Totaal onderhoudskosten	710				
● Totaal beheerkosten	308				
● Totaal NCW verhuurderheffing	968				
● Gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren	5,72%				

De marktwaaarde is een modelmatige berekening. Een wijziging in de uitgangspunten heeft gevolgen voor de waardering van de vastgoedbeleggingen in exploitatie. In onderstaande tabel wordt inzicht gegeven in de impact op de waarde bij een aanpassing van drie belangrijke elementen in de marktwaaarde-berekening.

Sensitiviteit marktwaaarde			
Categorie	Aanpassing	Vershil	x € 1.000
disconteringsvoet	toename van 0,5% in de jaren	-4,40%	-33.492
markthuur	toename 1% in basisjaar	0,10%	866
leegwaarde	toename 1% in basisjaar	0,60%	4.542

Toelichting beleidswaarde

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Ons Huis heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is ten opzichte van 2020 met € 29,5 miljoen toegenomen. De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten (zie toelichting marktwaarde) overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

In onderstaande overzicht zijn per soort de mutaties in beleidswaarde (exclusief BOG/MOG/ZOG) van 2020 naar 2021 opgenomen.

Verloopoverzicht beleidswaarde 2020 naar 2021 (bedragen x € 1.000)	
Beleidswaarde 2020	446.327
Af: Beleidswaarde 2020 BOG/MOG/ZOG	-104.019
Beleidswaarde 2020 EGW/MGW/Extramuraal	342.308
Vorraadmutaties	-1.987
Methodische wijzigingen	0
Mutatie objectgegevens	-8.170
Mutatie waarderingsparameters marktwaarde	85.122
Mutatie waarderingsparameters beleidswaarde	-21.714
Beleidswaarde 2021 EGW/MGW/Extramuraal	395.559
Bij: Beleidswaarde 2021 BOG/MOG/ZOG	109.254
Subtotaal	504.813
Overheveling Boswinkel naar vastgoed in ontwikkeling	-28.980
Beleidswaarde 2021	475.833

Onderstaand het overzicht van de parameters die op zichzelf een waardemutatie groter dan plus of min 0,5% hebben veroorzaakt ten opzichte van de beleidswaarde (exclusief BOG/MOG/ZOG) van 2020.

Oorzaak (bedragen x € 1.000)	Mutatie	Vershil	Soort wijziging
WOZ-waarde	-6.422	-2,00%	Mutatie objectgegevens
Macro economisch	6.066	1,90%	Mutatie parameters marktwaarde
Verhuurderheffing	30.792	9,60%	Mutatie parameters marktwaarde
WOZ waarde ontwikkeling	-4.136	-1,30%	Mutatie parameters marktwaarde
Disconteringsvoet	46.792	14,20%	Mutatie parameters marktwaarde
Aanpassing streefhuurbeleid	8.932	2,80%	Mutatie parameters beleidswaarde
Aanpassing onderhoudskosten (incl.	-21.234	-6,70%	Mutatie parameters beleidswaarde
Aanpassing beheerkosten	-9.575	-3,00%	Mutatie parameters beleidswaarde

Modelparameters per type vastgoed bezit Ons Huis (prijspeil eerste prognosejaar)

Woonegelegenheden	EGW	MGW	Extramuraal
Beleidshuur per vhe (range)	€ 400-€ 1.223	€ 259-€ 1.526	€ 649-€ 752
Beleidshuur per vhe (gemiddeld)	€ 640	€ 603	€ 707
Onderhoudskosten per vhe (range)	€ 988-€ 3.045	€ 914-€ 3.878	€ 1.039-€ 3.013
Onderhoudskosten per vhe (gemiddeld)	€ 1.662	€ 2.093	€ 2.802
Beheerkosten per vhe (range)	€ 856-€ 859	€ 856-€ 864	€ 856-€ 856
Beheerkosten per vhe (gemiddeld)	€ 857	€ 857	€ 856
Disconteringsvoet (range)	5,63%-5,94%	5,74%-6,05%	5,0%-6,5%
Disconteringsvoet (gemiddeld)	5,88%	5,89%	6,34%
Huurstijging boven prijsinflatie	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Net als de marktwaarde is ook de beleidswaarde een modelmatige berekening. Een wijziging in de uitgangspunten heeft gevolgen voor de waardering van de vastgoedbeleggingen in exploitatie. In onderstaande tabel wordt inzicht gegeven in de impact op de waarde bij een aanpassing van twee belangrijke elementen in de beleidswaardeberekening.

Sensitiviteit beleidswaarde			
Categorie	Aanpassing	Vershil	x € 1.000
disconteringsvoet	toename van 0,5% in de jaren	-9,00%	-45.337
streefhuur	streefhuur + € 25	4,20%	21.174
afslag kwaliteit	toename onderhoudsnorm + € 100	-2,70%	-13.577
afslag beheer	toename beheernorm + € 100	-2,70%	-13.477

Overige toelichting vastgoed in exploitatie

Het vastgoed is uitgebreid verzekerd tegen het risico van brand-, storm-, water-, inbraakschade en vandalisme. De verzekeraar kan geen beroep doen op onderverzekering.

WOZ-waarde vastgoed in exploitatie 2021 (peildatum 1 januari 2021) / 2020 (peildatum 1 januari 2020):

WOZ-waarde	2021		2020	
	x € 1.000	Aantal	x € 1.000	Aantal
• DAEB vastgoed: woningen	747.015	4.421	718.098	4.808
• DAEB vastgoed: maatschappelijk	13.379	64	12.709	64
totaal DAEB	760.394	4.485	730.807	4.872
• niet-DAEB vastgoed: woningen	95.761	360	93.144	370
• niet-DAEB vastgoed: bedrijfsmatig	15.757	72	15.724	72
• niet-DAEB vastgoed: overig	1.082	182	1.640	255
totaal niet-DAEB vastgoed	112.600	614	110.508	697
totaal DAEB/niet-DAEB vastgoed	872.994	5.099	841.315	5.569
gemiddelde per DAEB woning	€ 169.000		€ 149.000	
gemiddelde per niet-DAEB woning	€ 266.000		€ 252.000	

	2021	2020
• Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Aanschafwaarde DAEB vastgoed per 1 januari	2.310	1.726
Af: Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Boekwaarde per 1 januari DAEB vastgoed	2.310	1.726
Mutaties in boekwaarde:		
Bij: Investerings in nieuwbouw	251	360
Investerings in herstructureringsprojecten	334	224
Overboeking van vastgoedbeleggingen	38.432	0
Af: Afboeking onrendabele toppen (via overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille in W&V)	38.432	0
Boekwaarde per 31 december DAEB vastgoed	2.895	2.310

	2021	2020
Aanschafwaarde niet-DAEB vastgoed per 1 januari	247	247
Af: Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Boekwaarde per 1 januari niet-DAEB vastgoed	247	247
Mutaties in boekwaarde:		
Bij: Investerings in nieuwbouw	0	0
Overboeking van vastgoedbeleggingen	374	0
Af: Afboeking onrendabele toppen (via overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille in W&V)	374	0
Boekwaarde per 31 december niet-DAEB vastgoed	247	247
2. Materiële vaste activa		
● Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Aanschafwaarde per 1 januari	10.647	10.516
Af: Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	5.913	5.495
Boekwaarde per 1 januari	4.734	5.021
Mutaties in boekwaarde:		
Bij: Investerings	176	131
Af: Afschrijvingen	403	418
Desinvesteringen	45	0
Boekwaarde per 31 december	4.462	4.734

De boekwaarde per 31 december 2021 bestaat voor € 433.000 uit overige bedrijfsmiddelen (31 december 2020: € 502.000). De gedane investeringen zijn volledig toe te rekenen aan de overige bedrijfsmiddelen (2020: idem). De afschrijving op overige bedrijfsmiddelen betreft € 200.000 (2020: € 209.000). De opstellen ten dienste van de exploitatie zijn eind 2021 voor € 5,2 miljoen verzekerd (eind 2020: € 5,2 miljoen). De afschrijvingspercentages bedragen 3,3% tot 5% voor gebouwen en 20% voor de overige bedrijfsmiddelen.

3. Financiële vaste activa

- Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Saldo per 1 januari	0	0
Resultaten in het boekjaar	-7	-30
Bij: Mutatie in voorziening tekorten deelneming	7	30
Saldo per 31 december	0	0
● Vorderingen op groepsmaatschappijen		
	1.118	1.118

Aan Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. zijn t/m 2022 leningen verstrekt groot € 1.118.000.
Over het saldo van deze leningen wordt 2,1% rente per jaar berekend.

	2021	2020
• Andere deelnemingen		
Saldo per 1 januari	2.385	2.227
Resultaten in het boekjaar	135	158
Af: Uitkering vermogen in het boekjaar	1.756	0
Saldo per 31 december	764	2.385

Deelneming in rechtspersoon*1)	Eigen vermogen rechtspersoon	Jaar-omzet	Aandeel	Aandeel per 1-1	Mutaties in boekjaar	Aandeel per 31-12
<i>Groepsmaatschappijen:</i>						
Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.	-82	0	100,0 %	-75	-7	-82
<i>Andere deelnemingen:</i>						
W.O.M. Laares Beheer B.V.	38	0	20,0 %	936	-928	8
Laares C.V.	197	737	19,0 %*2)	700	-663	37
MFA Velve Lindenhof V.O.F.	1.437	311	50,0 %	749	-30	719
totaal				2.310	-1.628	682
opgenomen onder voorziening deelnemingen				-75	-7	-82
opgenomen onder deelnemingen				2.385	-1.621	764

*1) Al onze deelnemingen hebben als vestigingsplaats de gemeente Enschede.

*2) Door deelname van deelneming W.O.M. Laares Beheer B.V. in de C.V. is de aandeelverhouding 20%.

Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.

Het vermogen van Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. bedraagt ultimo 2021 € 82.000 negatief.
In 2021 is een negatief resultaat geboekt van € 7.000. Er is een voorziening gevormd van € 82.000.

W.O.M. Laares Beheer B.V.

Het resultaat van W.O.M. Laares Beheer B.V. is over 2021 € 27.000 positief. In 2021 heeft Ons Huis een kapitaaluitkering ontvangen van € 933.000 uit de B.V.
Het aandeel van Ons Huis in het resultaat over 2021 is € 5.000.

Laares C.V.

In 2021 heeft de C.V. een kapitaaluitkering gedaan aan Ons Huis van € 823.000.
Het positieve resultaat van € 844.000 komt ten gunste van het kapitaal van de Laares C.V.
Het aandeel van Ons Huis in het resultaat 2021 is -/- € 30.000.

MFA Velve Lindenhof V.O.F.

Het resultaat over 2021 van de V.O.F is € 60.000 negatief.
Het aandeel van Ons Huis in het resultaat 2021 is -/- € 30.000.

	2021	2020
• Latente belastingvorderingen	4.298	3.800

Waarderingsverschillen	Commercieel	Fiscaal	Vershil	Nominale waarde	Contante waarde
vastgoedbeleggingen in exploitatie:					
- doorexplotatie	0	1.056	1.056	272	199
- afschrijvingspotentieel	0	15.064	15.064	3.886	3.485
roerende zaken ten dienste van de exploitatie	433	435	2	0	0
leningen o/g	20.719	21.076	357	92	85
niet aftrekbare rente	0	210	210	210	199
volkshuisvestelijke bijdrage (agio Vestia lening)	2.603	1.301	-1.302	336	330
totaal	23.755	39.142	15.387	4.796	4.298

De latente belastingvordering eind 2021 heeft net als eind 2020 betrekking op tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale waarderings voor:

- o Onroerende en roerende zaken in exploitatie die in de komende jaren naar verwachting in exploitatie blijven: nominaal € 272.000 (2020: € 271.000) en gewaardeerd tegen de contante waarde: € 199.000 (2020: € 200.000).
De looptijd is 7 tot 22 afhankelijk van het actief.
- o Het afschrijvingspotentieel: nominaal € 3,9 miljoen (2020: € 3,7 miljoen) en in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde: € 3,5 miljoen (2020: € 3,4 miljoen).
De looptijd is tot 40 jaar afhankelijk van het actief.
- o Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie: nominaal nihil (2020: € 1.000) en in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde: nihil (2020: € 1.000).
De looptijd is 5 jaar.
- o De leningenportefeuille: nominaal € 92.000 en (2020: € 103.000) en in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde: € 85.000 (2020: € 94.000).
De looptijd is 5 jaar.
- o De fiscale beperking van rente aftrek ATAD: nominaal € 210.000 (2020: 128.000) en in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde: € 199.000 (2020: € 126.000).
De looptijd is 3 jaar.
- o De volkshuisvestelijke bijdrage (zijnde agio op de overgenomen Vestia-lening): nominaal € 336.000 (2020: nihil) en in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde: € 330.000 (2020: nihil).
De looptijd is 1 jaar.

Voor onroerende zaken in exploitatie/ten dienste van de exploitatie die in de komende jaren naar verwachting blijvend zullen worden verhuurd/gebruikt bedraagt het tijdelijke verschil -/- € 125,0 miljoen nominaal. Vanwege de blijvende verhuur/blijvend gebruik zal de afwikkeling van de fiscale claim naar verwachting ver in de toekomst liggen, daarom bedraagt de contante waarde van de latente belastingclaim vrijwel nihil.

Latentie vastgoed bestemd voor verkoop:

Ons Huis heeft een vastgoedportefeuille van ruim 5.000 woningen. Ons Huis waardeert haar vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Ons heeft in haar verkoopbeleid 107 woningen opgenomen waarvan 52 naar verwachting in de komende 5 jaar. Ons Huis maakt gebruik van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve. De middelen die beschikbaar komen uit de verkoop van de woningen worden gebruikt voor het bouwen van nieuwbouwwoningen. Ons Huis heeft als doel haar woningvoorraad constant te houden op 5.000 woningen. Ons Huis waardeert haar belastinglatenties tegen contante waarde. Ons Huis waardeert de latente belastingverplichting voor de 52 woningen die binnen 5 jaar worden verkocht op nihil omdat Ons Huis het zeer waarschijnlijk acht dat geen fiscale afwikkeling plaatsvindt voor de betreffende woningen gedurende de levensduur van de woningen. In de komende 5 jaar worden 285 nieuwbouwwoningen toegevoegd aan de vastgoedportefeuille die bestemd is voor doorexplotatie. De fiscale afwikkeling van deze nieuwbouwwoningen maakt het zeer waarschijnlijk dat de fiscale afwikkeling (oneindig) ver in de toekomst ligt waardoor de latentie naar nihil tendeert.

Vlottende activa

4. Voorraden

- Vastgoed bestemd voor de verkoop

	2021	2020
Beginsaldo	843	3.620
Bij: Bestede kosten in het boekjaar	0	0
Van vastgoed in exploitatie	317	801
Van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
Af: Verkopen	801	3.578
	359	843
Resultaat (naar W&V rekening)	0	0
Totaal vastgoed bestemd voor de verkoop	359	843

Het saldo eind 2021 betreft een grondkavel aan de Mekkelholtsweg (€ 42.000) en twee voor verkoop uit exploitatie genomen woningen (€ 317.000). In 2021 zijn vijf woningen uit voorraad verkocht. Het saldo vastgoed bestemd voor verkoop bevat geen rente activering.

- Overige voorraden

Onderhoudsmaterialen	151	135
----------------------	-----	-----

5. Vorderingen

- Huurdebiteuren

Te vorderen	655	305
Af: Voorzieningen voor dubieuze (ex)huurders	163	162

Totaal huurdebiteuren	492	143
-----------------------	-----	-----

- Overheid

2	3
---	---

- Vorderingen op groepsmaatschappijen

23	0
----	---

- Belastingen en premies sociale verzekering

○ Vennootschapsbelasting	5.452	2.374
--------------------------	-------	-------

Totaal belastingen en premies sociale verzekering	5.452	2.374
---	-------	-------

- Overige vorderingen

Te vorderen	23	19
Af: Voorzieningen oninbare vorderingen	0	0

Totaal overige vorderingen	23	19
----------------------------	----	----

	2021	2020
• Overlopende activa		
○ Overig vooruit betaald	150	273
○ Diversen	170	1
Totaal overlopende activa	320	274
De looptijd van alle vorderingen is korter dan een jaar.		
6. Liquide middelen		
Kas en rekening courant banken	3.217	124
Spaarrekeningen	0	0
Totaal liquide middelen	3.217	124

Al onze liquide middelen staan ter vrije beschikking.

Passiva

	2021	2020
7. Eigen vermogen		
• Herwaarderingsreserves		
Saldo per 1 januari	262.523	238.408
Mutatie herwaarderingsreserve	78.899	24.573
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. verkopen	-564	-100
Naar Voorraden: vastgoed bestemd voor de verkoop 31-12	-227	-358
Naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie 31-12	-30.775	0
Saldo per 31 december	309.856	262.523
• Overige reserves		
Saldo per 1 januari	114.032	72.679
Uit resultaatbestemming respectievelijk 2020 en 2019	47.448	65.468
Overheveling i.v.m. mutaties in herwaarderingsreserve	-47.897	-24.215
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. verkopen	564	100
Saldo per 31 december	114.147	114.032
• Resultaat na belastingen van het boekjaar	53.131	47.448

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De directeur-bestuurder stelt aan de RvC voor het resultaat over het boekjaar 2021 in zijn geheel ten gunste te brengen aan de reserves.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de vergadering van de RvC gehouden op 23 juni 2021. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

De bestemming van het resultaat is niet expliciet vastgelegd in de statuten van Ons Huis.

Toelichting Eigen vermogen (na resultaatbestemming)

Per 31 december 2021 is in totaal € 309,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2020: € 262,5 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 241,0 miljoen (2020: € 222,0 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Ons Huis. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderings-situaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

8. Voorzieningen

- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2021	2020
Saldo per 1 januari	0	0
Bij: Dotatie in het boekjaar	3.606	0
Saldo per 31 december	3.606	0

De verwachte looptijd van de voorziening is korter dan 1 jaar.

- Voorziening latente belastingverplichtingen

Saldo per 1 januari	0	0
Mutatie in het boekjaar	2.297	0
Saldo per 31 december	2.297	0

Tot en met het jaar 2016 paste Ons Huis een onderhoudsvoorziening toe in haar fiscale grondslagen. Door de belastingdienst is echter de vorming van de fiscale onderhoudsreserve op basis van het zogeheten piekvereiste ter discussie gesteld.

Om te voorkomen dat wij een flink bedrag belastingrente moesten betalen is in overleg met de belastingdienst besloten de onderhoudsreserve niet meer toe te passen. Er wordt op dit moment over dit onderwerp geprocedeerd door andere corporaties. Ons Huis heeft bezwaar gemaakt tegen de aangifte VPB 2018. Eind 2021 is met de belastingdienst een Vaststellingsovereenkomst (VSO) gesloten. In deze vaststelling is de waarde van de onderhoudsvoorziening overeengekomen op € 9,4 miljoen, zijnde het gemiddelde van het standpunt van de belastingdienst en onze berekening van de onderhoudsvoorziening. De VSO heeft een looptijd tot eind 2024. Wanneer er tussentijds wel een uitspraak is gedaan wordt de onderhoudsvoorziening aangepast met inachtneming van deze uitspraak.

Wanneer er voor 2025 geen uitspraak door de rechter is gedaan valt de getroffen voorziening vrij in het belastingjaar 2024. Partijen treden van met elkaar in overleg.

Op basis van de verwachting dat er voor 2024 geen uitspraak is gedaan door de rechter hebben wij een voorziening getroffen voor deze latente belastingverplichting. De looptijd is 3 jaar.

	2021	2020
• Overige voorzieningen (deelnemingen)		
Saldo per 1 januari	75	44
Bij: Dotatie in het boekjaar	7	31
Af: Onttrekkingen in het boekjaar	0	0
Saldo per 31 december	82	75

Vanwege de negatieve nettovermogenswaarde van Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. is een voorziening gevormd van € 82.000 met een verwachte looptijd korter dan 5 jaar.

	2021	2020
• Overige voorzieningen (uitgestelde beloningen)		
Saldo per 1 januari	86	103
Bij: Dotatie in het boekjaar	30	0
Af: Onttrekkingen in het boekjaar	2	2
Vrijval	0	15
Saldo per 31 december	114	86

Circa € 8.000 heeft een verwachte looptijd korter dan 1 jaar, € 24.000 korter dan 5 jaar.

9. Langlopende schulden

• Schulden aan overheid

	2021	2020
Saldo per 1 januari	7.105	7.105
Bij: Nieuwe leningen	0	0
Saldo per 31 december	7.105	7.105
Af: Aflossingsverplichting komend boekjaar (naar kortlopende schulden)	0	0
Saldo langlopend deel per 31 december	7.105	7.105

	2021	2020
• Schulden aan banken (excl. Agio Vestia-lening)		
Saldo per 1 januari	225.182	235.745
Bij: Nieuwe leningen	15.675	15.000
Af: Extra aflossingen	0	1.000
Saldo per 31 december	240.857	249.745
Af: Aflossingsverplichting komend boekjaar (naar kortlopende schulden)	35.067	24.563
Saldo langlopend deel per 31 december	205.790	225.182

De directe overheidsrisico's van de geldleningen o/g zijn allen overgenomen door het WSW. Van de leningen heeft circa € 212,9 miljoen een looptijd langer dan 1 jaar en € 160,6 miljoen een looptijd langer dan 5 jaar. De gewogen gemiddelde rentevoet van de langlopende schulden bedraagt 2,26% (2020: 2,1%). Het aflossingsbestanddeel in 2022 is € 35,1 miljoen en is verantwoord onder de kortlopende schulden onder "Schulden aan overheid" danwel "Schulden aan banken".

De reële waarde (ofwel de tegen geldende markttrente contant gemaakte waarde van rente en aflossingsbedragen) van de langlopende schulden is € 283 miljoen (2020: € 316 miljoen). De geldende markttrente eind 2021 is 0,61% op basis van 10 jaar fixe (2020: -0,04%; 8 jaar fixe).

• Schulden aan banken (Agio Vestia-lening)		
Saldo per 1 januari	0	0
Bij: Agio Vestia-lening	2.603	0
Af: Amortisatie komend boekjaar (naar kortlopende schulden)	59	0
Saldo langlopend deel per 31 december	2.544	0

De met leningruil aangetrokken Vestia-lening is in de jaarrekening 2021 opgevoerd tegen reële waarde. De nominale lening van € 1.675.076 is opgenomen onder de post "Schulden aan banken (excl. Agio-Vestia-lening)". Het agio is hierboven afzonderlijk opgenomen en valt vrij in 40 jaar (t/m 2061). Het deel dat via amortisatie in 2022 vrijvalt is opgenomen onder de kortlopende schulden onder "Schulden aan banken".

	2021	2020
• Overige schulden (Waarborgsommen)		
Saldo per 1 januari	993	1.008
Mutatie in het boekjaar	5	-15
Saldo per 31 december	998	993

Over de waarborgsommen wordt 2,0% rente vergoed aan de huurders.

	2021	2020
10. Kortlopende schulden		
● Schulden aan overheid		
○ Overige schulden aan overheid	0	2
Totaal schulden aan overheid	0	2
● Schulden aan banken		
○ Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	35.067	24.563
○ Amortisatie agio Vestia-lening (langlopenden schulden)	59	0
Totaal schulden aan banken	35.126	24.563
● Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.021	353
● Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekering		
○ BTW	411	92
○ Loonheffing	106	107
○ Premies sociale verzekeringen	46	45
Totaal schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekering	563	244
● Schulden ter zake van pensioenen	41	49
● Overige schulden	36	25
● Overlopende passiva		
○ Niet vervallen rente geldleningen	2.943	2.908
○ Overig nog te betalen	834	848
○ Vooruitontvangen bedragen huurders	385	410
○ Overige vooruitontvangen bedragen	35	34
	4.197	4.200
De looptijd van alle kortlopende schulden is korter dan een jaar.		

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Kredietfaciliteit

Ons Huis heeft een kredietfaciliteit van totaal € 3,0 miljoen. Eind 2021 heeft Ons Huis geen gebruik gemaakt van deze kredietfaciliteit.

WSW (obligolening en onderpand)

Ons Huis heeft op grond van artikel 10, lid 1 onder c van het Reglement van Deelneming van het WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant eind 2021. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als het WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Ons Huis niet binnen tien werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van het WSW is dit op basis van de huidige verplichting niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van het WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Ons Huis.

Voor de door het WSW geborgde leningen is in de dVi2020 € 844 miljoen aan WOZ-waarde (peildatum 1 januari 2020) als onderpand ingezet. € 0,5 miljoen aan WOZ-waarde is niet als onderpand ingezet. In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

Onderhoud

Voor onderhoudswerkzaamheden zijn verplichtingen aangegaan voor € 2,5 miljoen (2020: € 0,5 miljoen).

Nieuw-/verbouw en overige investeringen

Voor nieuw- en verbouwwerkzaamheden zijn verplichtingen aangegaan voor € 0,4 miljoen (2020: € 0,1 miljoen).

Pensioenregeling

De pensioenregeling is ondergebracht bij het SPW en wordt ook door hen uitgevoerd.

Met betrekking tot deze pensioenregeling is het volgende van belang:

- De pensioenregeling is een toegezegde pensioenregeling (DC-regeling);
- In geval van tekorten bij het SPW heeft Ons Huis geen verplichtingen tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies;
- Als en voor zover een overschot of tekort in het fonds van invloed is op in de toekomst door Ons Huis te betalen premies, zal informatie worden verstrekt over de beschikbare gevolgen omtrent het overschot of tekort en de mogelijke gevolgen voor Ons Huis.

De beleidsdekkingsgraad bedroeg per 31 december 2021 118,8% (2020: 103,1%), waar deze minimaal 104,2% dient te zijn (voorgeschreven door De Nederlandse Bank).

Fiscale eenheid

Met ingang van 1 januari 2008 is een fiscale eenheid gevormd voor de vennootschapsbelasting tussen R.K. Woningstichting Ons Huis en Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.

Wet ketenaansprakelijkheid

Bij Ons Huis zijn geen verplichtingen bekend uit hoofde van de wet ketenaansprakelijkheid.

Aansprakelijkheid samenwerkingsverbanden

Ons Huis is hoofdelijk aansprakelijk voor alle schulden van de V.O.F.'s waarin ze participeert. Dit zijn V.O.F. Het Ledeboer en MFA Velve Lindenhof V.O.F.

Transacties met verbonden partijen

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag. De bezoldiging van de bestuurders en commissarissen is opgenomen onder "Bezoldiging bestuurder en commissarissen" aan het eind van hoofdstuk 10.6.

Verstreckte zekerheden

Er zijn geen verdere zekerheden verstrekt.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen bijzondere gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die niet in deze jaarrekening zijn verwerkt.

10.6. Toelichting op de winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000, met uitzondering van specificaties waar het €-teken staat

	2021	2020
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	36.762	36.141
Overige ruimten	2.896	2.885
	39.658	39.026
Huurderiving	-448	-434
	39.210	38.592
Dubieuze debiteuren	-3	-21
Per saldo	39.207	38.571

De nettohuur is per 1 juli 2021 verhoogd met gemiddeld 0,1% (2020: 2,3%). Wij hanteren maximaal een inflatievolgende huurverhoging. In 2021 gold een wettelijke huurbevroezing voor de sociale verhuur (< liberalisatiegrens). De huursombenadering wordt door ons niet toegepast.

12. Opbrengsten servicecontracten		
Overige zaken, leveringen en diensten	1.466	1.449
Vergoedingsderiving	-24	-21
Per saldo	1.442	1.428
13. Lasten servicecontracten	-1.425	-1.363
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Overige kosten VvE's	-102	-110
Verdeeld o.b.v. personeelskosten: 2021: 0,3546 / 2020: 0,3546		
● Lonen en salarissen	-1.243	-1.197
● Sociale lasten	-162	-132
● Pensioenlasten	-116	-142
● Overige personeelskosten	-58	-60
Verdeeld o.b.v. fte's: 2021: 0,3639 / 2020: 0,3639		
● Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-147	-152
● Huisvestingskosten	-72	-62
● Algemene kosten	-334	-308
● Diverse bedrijfslasten	-72	-70
● Diversen	-14	-13
● Overige opbrengsten	10	5
Per saldo	-2.310	-2.241

	2021	2020
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Dagelijks onderhoud	-3.176	-3.294
Planmatig onderhoud (incl. bijdragen VVE's)	-2.523	-2.413
Groot onderhoud	-1.611	-690
Woningverbeteringen	-1.020	-1.138
Ter zake reeds verantwoord onder "personeelslasten"	169	125
Doorberekening interne kosten	46	34
Verdeeld o.b.v. personeelskosten: 2021: 0,2457 / 2020: 0,2457		
• Lonen en salarissen	-861	-830
• Sociale lasten	-112	-92
• Pensioenlasten	-80	-98
• Overige personeelskosten	-40	-42
Verdeeld o.b.v. fte's: 2021: 0,2633 / 2020: 0,2633		
• Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-106	-110
• Huisvestingskosten	-52	-45
• Algemene kosten	-242	-223
• Diverse bedrijfslasten	-52	-51
• Diversen	-10	-9
• Overige opbrengsten	7	4
Per saldo	-9.663	-8.872
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Erfpacht	-11	-11
Bedrijfslasten:		
• Belastingen	-1.704	-1.680
• Verzekeringen	-282	-208
• Branchelidmaatschappen	-60	-52
• Verhuurderbijdrage huurcommissie	-11	-12
• Verhuurderheffing	-3.469	-3.446
Overige lasten:		
• Diversen	-394	-397
Per saldo	-5.931	-5.806
17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.002	5.340
18. Toegerekende organisatiekosten	-45	-65
19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.219	-4.771

Verkopen 2021

Opbrengst verkoop 5 woningen uit voorraad	€ 944.000
Opbrengst verkoop 11 woningen uit exploitatie	€ 3.058.000
Verkoopkosten	€ -45.000
Boekwaarde verkoop 5 woningen uit voorraad	€ -802.000
Boekwaarde verkoop 11 woningen uit exploitatie	€ -2.417.000
Boekresultaat verkopen	€ 738.000

	2021	2020
20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverminderingen investeringen in verslagjaar	-45.447	0
Toegerekende toezichtskosten	157	0
Verdeeld o.b.v. personeelskosten: 2021: 0,1344 / 2020: 0,1344		
• Lonen en salarissen	-471	-454
• Sociale lasten	-61	-50
• Pensioenlasten	-44	-54
• Overige personeelskosten	-22	-23
Verdeeld o.b.v. fte's: 2021: 0,1244 / 2020: 0,1244		
• Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-50	-52
• Huisvestingskosten	-25	-21
• Algemene kosten	-114	-105
• Diverse bedrijfslasten	-25	-24
• Diversen	-4	-5
• Overige opbrengsten	3	2
Per saldo	-46.103	-786

Waardeverminderingen investeringen 2021	
Afwaardering i.v.m. sloop Boswinkel	€ 38.807.000
Onredabele investering project gasloos maken Wesselerbrink	€ 6.515.000
Onredabele investering Erve Woldhuis	€ 125.000
Totaal waardeverminderingen investeringen	€ 45.447.000

21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	89.163	33.628
--	---------------	---------------

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen 2021 vastgoedportefeuille	
Mutatie herwaarderingen DAEB	€ 72.341.000
Mutatie herwaarderingen niet-DAEB	€ 6.546.000
Mutatie afwaarderingen DAEB	€ 9.467.000
Mutatie afwaarderingen niet-DAEB	€ 809.000
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 89.163.000

22. Opbrengst overige activiteiten		
Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie	153	186
Per saldo	153	186

	2021	2020
23. Kosten overige activiteiten		
Directe kosten		
• Overig	0	0
Verdeeld o.b.v. personeelskosten: 2021: 0,0236 / 2020: 0,0236		
• Lonen en salarissen	-83	-80
• Sociale lasten	-11	-9
• Pensioenlasten	-8	-9
• Overige personeelskosten	-4	-4
Verdeeld o.b.v. fte's: 2021: 0,0234 / 2020: 0,0234		
• Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-9	-10
• Huisvestingskosten	-5	-4
• Algemene kosten	-21	-20
• Diverse bedrijfslasten	-4	-4
• Diversen	-1	-1
• Overige opbrengsten	1	0
Per saldo	-145	-141
24. Overige organisatiekosten		
Directe kosten		
• Kosten RvC	-75	-88
• Bedrijfsgezondheidszorg	-19	-6
• Kosten OR	0	0
• Accountantskosten	-213	-167
• Bijdrageheffing saneringssteun	0	0
• Obligo WSW	-159	0
• Bijdrage Aw	-26	-26
• Volkshuisvestelijke sectorbijdrage (Agio Vestia-lening)	-2.603	0
• Advieskosten personeel	-29	-279
Verdeeld o.b.v. personeelskosten: 2021: 0,139 / 2020: 0,139		
• Lonen en salarissen	-487	-469
• Sociale lasten	-64	-52
• Pensioenlasten	-45	-55
• Overige personeelskosten	-22	-24
Verdeeld o.b.v. fte's: 2021: 0,1032 / 2020: 0,1032		
• Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-42	-43
• Huisvestingskosten	-20	-18
• Algemene kosten	-95	-87
• Diverse bedrijfslasten	-21	-20
• Diversen	-4	-4
• Overige opbrengsten	3	1
Per saldo	-3.921	-1.337
25. Kosten omtrent leefbaarheid		
Directe kosten	-65	-35
Verdeeld o.b.v. personeelskosten: 2021: 0,1027 / 2020: 0,1027		
• Lonen en salarissen	-360	-347
• Sociale lasten	-47	-38
• Pensioenlasten	-33	-41
• Overige personeelskosten	-17	-17

	2021	2020
Verdeeld o.b.v. fte's: 2021: 0,1218 / 2020: 0,1218		
• Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-49	-51
• Huisvestingskosten	-24	-21
• Algemene kosten	-112	-103
• Diverse bedrijfslasten	-24	-24
• Diversen	-4	-4
• Overige opbrengsten	3	2
Per saldo	-732	-679
26. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11	21
27. Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.547	-5.714
28. Belastingen	-1.934	-79

De belastinglast is als volgt opgebouwd:

Belastinglast 2021:	
- verschuldigde vennootschapsbelasting over het fiscale resultaat 2021	€ 2.575.000
- opbouw actieve latentie uit hoofde van waarderingsverschillen commercieel/fiscaal en ATAD	€ -168.000
- actieve latentie volkshuisvestelijke bijdrage (agio Vestia-lening)	€ -330.000
- opbouw passieve latentie onderhoudsvoorziening	€ 2.297.000
- correcties voorgaand jaren	€ -2.440.000
Per saldo last (+/+)	€ 1.934.000

Het verschil tussen de effectieve (19%) en de nominale belastingdruk (25%) wordt veroorzaakt door een aantal verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering, met name het vastgoed in exploitatie, en de contante waarde van de belastinglatenties welke daarvoor zijn gevormd.

De acute belastingen zijn als volgt bepaald:

Resultaat voor belastingen commercieel:	€ 54.936.000
Verschillen commercieel/fiscaal:	
- afwijkende afschrijvingen	€ -1.971.000
- afwijkende boekwaarde verkopen	€ 981.000
- overige waardeveranderingen en herwaarderingen	€ -43.561.000
- dotatie herinvesteringsreserve	€ -1.649.000
- volkshuisvestelijke bijdrage (agio Vestia-lening)	€ 1.301.000
- overige	€ 137.000
	€ -44.762.000
Fiscaal resultaat 2021	€ 10.174.000

	2021	2020
29. Resultaat deelnemingen		
• Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.	-7	-30
• W.O.M. Laares Beheer B.V.	5	0
• Laares C.V.	160	61
• M.F.A. Velve-Lindenhof V.O.F.	-30	97
	128	128

Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

(De afschrijvingen zijn verdeeld meegenomen onder voorgaande posten op basis van verdeling fte's)

	2021	2020
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	404	418

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

(De lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten zijn verdeeld meegenomen onder voorgaande posten op basis van verdeling personeelskosten)

Salarissen	3.065	2.666
Personeel derden	439	711
	3.504	3.377
Ontvangen ziekengeld /Arbeidsongeschiktheidsuitkering	0	0
	3.504	3.377
Sociale lasten	457	373
Pensioenlasten	327	399

Het totaal aantal werknemers ultimo 2021 is 55 (2020: 56). Geen van de werknemers is in het buitenland werkzaam.

Het gemiddeld aantal fte's van 2021 is 50,0 (2020: 45,5).

Bezoldiging bestuurder en commissarissen

Bezoldiging volgens Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen (semi)publieke sector (WNT):

Per 1 januari 2013 is de WNT in werking getreden. Voor de uitvoering van de WNT hebben wij ons gehouden aan de Beleidsregels toepassing WNT. We hebben de beleidsregels, waaronder het wetsvoorstel Aanpassingswet WNT, als normenkader bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerd.

De directeur-bestuurder wordt op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens gemeld:

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking	2021		2020	
Naam	Y. M.E. Winkelhorst		P. Winterman	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder		Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling	01-02 - 31-12		01-01 - 31-12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1		1	
Dienstbetrekking?	Ja		Ja	
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	116.392	€	129.593
Beloningen betaalbaar op termijn	€	16.653	€	22.216
Subtotaal	€	133.045	€	151.809
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€	160.137	€	168.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.		n.v.t.
Totaal bezoldiging	€	133.045	€	151.809
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		n.v.t.		n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		n.v.t.		n.v.t.

Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking	2021		2020	
Naam	A. Zandstra		-	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder			
Aanvang en einde functievervulling	01-01 - 31-01		n.v.t.	
Aantal maanden functievervulling in het kalenderjaar	1		n.v.t.	
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	144		n.v.t.	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum				
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€	199	€	193
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€	27.700	€	-
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€	27.700	€	-
Bezoldiging				
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	ja		n.v.t.	
Bezoldiging in de betreffende periode	€	19.440	n.v.t.	
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€	19.440	n.v.t.	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.		n.v.t.
Totaal bezoldiging	€	19.440	n.v.t.	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		n.v.t.		n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		n.v.t.		n.v.t.

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van commissarissen aan dat deze per 1 januari 2021 maximaal 15% (voorzitter) of 10% (lid) mag bedragen van de hiervoor genoemde maximale bezoldiging van de bestuurder van € 175.000. Voor voorzitter en lid is dit respectievelijk € 26.250 en € 17.500.

De bezoldiging van de commissarissen (excl. BTW) in 2021 is als volgt:

Toezichthoudende topfunctionarissen		2021		2020	
Naam		J.P.H.M. Pierey		J.P.H.M. Pierey	
Functiegegevens		Voorzitter		Voorzitter	
Aanvang en einde functievervulling		01-01 - 31-12		26-05 - 31-12	
Bezoldiging					
Bezoldiging	€	14.906	€	8.590	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€	26.250	€	15.148	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.		n.v.t.	
Totaal bezoldiging	€	<u>14.906</u>	€	<u>8.590</u>	
Naam				J.P.H.M. Pierey	
Functiegegevens				Lid	
Aanvang en einde functievervulling				01-01 - 25-05	
Bezoldiging					
Bezoldiging			€	4.225	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum			€	6.702	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag				n.v.t.	
Totaal bezoldiging			€	<u>4.225</u>	
Naam		A.J. Voskamp		A.J. Voskamp	
Functiegegevens		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling		01-01 - 31-12		01-01 - 31-12	
Bezoldiging					
Bezoldiging	€	12.143	€	11.676	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€	17.500	€	16.800	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.		n.v.t.	
Totaal bezoldiging	€	<u>12.143</u>	€	<u>11.676</u>	
Naam		S. Vrieze		S. Vrieze	
Functiegegevens		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling		01-01 - 31-12		01-01 - 31-12	
Bezoldiging					
Bezoldiging	€	10.957	€	10.530	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€	17.500	€	16.800	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.		n.v.t.	
Totaal bezoldiging	€	<u>10.957</u>	€	<u>10.530</u>	

Naam	K.M. Cornelissen	K.M. Cornelissen
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01-01 - 31-12	01-01 - 31-12
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 10.957	€ 10.533
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 17.500	€ 16.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging	<u>€ 10.957</u>	<u>€ 10.533</u>
Naam	H. Prins	
Functiegegevens	Lid	
Aanvang en einde functievervulling	28-04 - 31-12	
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 7.305	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 11.890	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	
Totaal bezoldiging	<u>€ 7.305</u>	
Naam		J.J.M. Pinners
Functiegegevens		Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling		01-01 - 25-05
Bezoldiging		
Bezoldiging		€ 5.974
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		€ 10.052
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.
Totaal bezoldiging		<u>€ 5.974</u>
Naam		J.J.M. Pinners
Functiegegevens		Lid
Aanvang en einde functievervulling		26-05 - 31-12
Bezoldiging		
Bezoldiging		€ 6.144
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		€ 10.098
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.
Totaal bezoldiging		<u>€ 6.144</u>
Totaal toezichthoudende topfunctionarissen	<u>€ 56.268</u>	<u>€ 57.672</u>

Accountantshonoraria ten laste van resultaat boekjaar

Accountantshonoraria (incl. BTW)	2021		2020	
a. onderzoek van de jaarrekening	€	172.000	€	132.000
b. andere controleopdrachten	€	14.000	€	13.000
	€	186.000	€	145.000

Bovenstaande honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn in het boekjaar ten laste gebracht van Ons Huis, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2021 (2020) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2021 (2020), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2021 (2020) zijn verricht.

10.7. Balans DAEB en niet-DAEB per 31 december (vóór resultaatbestemming)

Balans DAEB per 31 december

Bedragen x € 1.000

Activa	2021	2020
<u>Vaste activa</u>		
1. Vastgoedbeleggingen		
• DAEB vastgoed in exploitatie	611.565	570.729
• Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.895	2.310
	614.460	573.039
2. Materiële vaste activa		
• Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.029	4.232
	4.029	4.232
3. Financiële vaste activa		
• Latente belastingvorderingen	2.512	1.878
• Interne lening	21.354	24.016
• Netto vermogenswaarde niet-DAEB	95.207	82.139
	119.073	108.033
<u>Totaal vaste activa</u>	737.562	685.304
<u>Vlottende activa</u>		
4. Voorraden		
• Vastgoed bestemd voor de verkoop	317	611
• Overige voorraden	138	123
	455	734
5. Vorderingen		
• Huurdebiteuren	430	79
• Overheid	2	3
• Belastingen en premies sociale verzekering	5.858	2.766
• Overige vorderingen	23	19
• Overlopende activa	309	259
	6.622	3.126
6. Liquide middelen	-4.851	-2.792
<u>Totaal vlottende activa</u>	2.226	1.068
Totaal activa	739.788	686.372

Passiva

	2021	2020
7. Eigen vermogen		
• Herwaarderingsreserves	287.894	249.293
• Overige reserves	136.109	127.262
• Resultaat na belastingen van het boekjaar	53.131	47.448
<u>Totaal eigen vermogen</u>	<u>477.134</u>	<u>424.003</u>
8. Voorzieningen		
• Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	3.606	0
• Voorziening latente belastingverplichtingen	2.096	0
• Overige voorzieningen (uitgestelde beloningen)	104	78
<u>Totaal voorzieningen</u>	<u>5.806</u>	<u>78</u>
9. Langlopende schulden		
• Schulden aan overheid	7.105	7.105
• Schulden aan banken	208.334	225.182
• Overige schulden (Waarborgsommen)	751	752
<u>Totaal langlopende schulden</u>	<u>216.190</u>	<u>233.039</u>
10. Kortlopende schulden		
• Schulden aan overheid	0	2
• Schulden aan banken	35.126	24.563
• Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.001	323
• Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekering	514	222
• Schulden ter zake van pensioenen	37	45
• Overige schulden	34	23
• Overlopende passiva	3.946	4.074
<u>Totaal kortlopende schulden</u>	<u>40.658</u>	<u>29.252</u>
Totaal passiva	739.788	686.372

Balans niet-DAEB per 31 december

Bedragen x € 1.000

Activa

	2021	2020
<u>Vaste activa</u>		
1. Vastgoedbeleggingen		
● Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	105.266	97.642
● Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	247	247
	105.513	97.889
2. Materiële vaste activa		
● Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	433	502
	433	502
3. Financiële vaste activa		
● Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.118	1.118
● Andere deelnemingen	764	2.385
● Latente belastingvorderingen	1.786	1.922
	3.668	5.425
<u>Totaal vaste activa</u>	109.614	103.816
<u>Vlottende activa</u>		
4. Voorraden		
● Vastgoed bestemd voor de verkoop	42	232
● Overige voorraden	13	12
	55	244
5. Vorderingen		
● Huurdebiteuren	62	64
● Vorderingen op groepsmaatschappijen	23	0
● Overlopende activa	11	15
	96	79
6. Liquide middelen	8.068	2.916
<u>Totaal vlottende activa</u>	8.219	3.239
Totaal activa	117.833	107.055

Passiva

	2021	2020
7. Eigen vermogen		
• Herwaarderingsreserves	21.962	13.230
• Overige reserves	60.177	57.453
• Resultaat na belastingen van het boekjaar	13.068	11.456
<u>Totaal eigen vermogen</u>	<u>95.207</u>	<u>82.139</u>
8. Voorzieningen		
• Voorziening latente belastingverplichtingen	201	0
• Overige voorzieningen (deelnemingen)	82	75
• Overige voorzieningen (uitgestelde beloningen)	10	8
<u>Totaal voorzieningen</u>	<u>293</u>	<u>83</u>
9. Langlopende schulden		
• Overige schulden (Waarborgsommen)	247	241
• Interne lening	21.354	24.016
<u>Totaal langlopende schulden</u>	<u>21.601</u>	<u>24.257</u>
10. Kortlopende schulden		
• Schulden aan leveranciers en handelskredieten	20	30
• Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekering	455	413
• Schulden ter zake van pensioenen	4	5
• Overige schulden	2	2
• Overlopende passiva	251	126
<u>Totaal kortlopende schulden</u>	<u>732</u>	<u>576</u>
Totaal passiva	117.833	107.055

10.8. Winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB

Winst- en verliesrekening DAEB

Bedragen x € 1.000

	2021	2020
11. Huuropbrengsten	33.895	33.262
12. Opbrengsten servicecontracten	937	1.202
13. Lasten servicecontracten	-1.238	-1.162
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.052	-1.977
15. Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.872	-7.988
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.442	-5.322
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	17.228	18.015
17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	921	1.588
18. Toegerekende organisatiekosten	-13	-18
19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-724	-1.503
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	184	67
20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-45.639	-694
21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	78.887	27.109
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	33.248	26.415
22. Opbrengst overige activiteiten	93	118
23. Kosten overige activiteiten	-129	-124
Netto resultaat overige activiteiten	-36	-6
24. Overige organisatiekosten	-3.804	-1.201
25. Kosten omtrent leefbaarheid	-650	-596
26. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-13	-4
26.A Rentebaten interne lening	504	562
27. Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.546	-5.712
Saldo financiële baten en lasten	-5.055	-5.154
Winst- en verliesrekening niet-DAEB		
Resultaat voor belastingen	41.115	37.540
28. Belastingen	-1.052	-1.548
29.A Resultaat niet-DAEB tak	13.068	11.456
Resultaat na belastingen	53.131	47.448

Bedragen x € 1.000

	2021	2020
11. Huuropbrengsten	5.312	5.309
12. Opbrengsten servicecontracten	505	227
13. Lasten servicecontracten	-187	-201
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-258	-264
15. Lasten onderhoudsactiviteiten	-791	-884
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-489	-484
<u>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</u>	4.092	3.703
17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.081	3.752
18. Toegerekende organisatiekosten	-32	-48
19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.495	-3.268
<u>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</u>	554	436
20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-464	-91
21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.276	6.519
<u>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	9.812	6.428
22. Opbrengst overige activiteiten	60	67
23. Kosten overige activiteiten	-16	-17
<u>Netto resultaat overige activiteiten</u>	44	50
24. Overige organisatiekosten	-117	-136
25. Kosten omtrent leefbaarheid	-82	-83
26. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	24	24
27. Rentelasten en soortgelijke kosten	-1	-2
27.A Rentelasten interne lening	-504	-562
<u>Saldo financiële baten en lasten</u>	-481	-540
Resultaat voor belastingen	13.822	9.858
28. Belastingen	-882	1.470
29. Resultaat deelnemingen	128	128
Resultaat na belastingen	13.068	11.456

10.9. Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB

Kasstroomoverzicht DAEB

Bedragen x € 1.000

	2021	2020
1. Operationele activiteiten		
<u>Ontvangsten</u>		
Huurontvangsten	33.687	33.615
Vergoedingen	708	1.010
Overige bedrijfsontvangsten	92	121
Ontvangen interest (excl. interne lening)	-13	-3
Ontvangen interest interne lening	504	562
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	34.978	35.305
<u>Uitgaven</u>		
Erfpacht	8	7
Betalingen aan werknemers	4.003	3.656
Onderhoudsuitgaven	7.093	6.974
Overige bedrijfsuitgaven	5.058	5.049
Betaalde interest	5.509	5.832
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	193	34
Verhuurderheffing	3.304	3.274
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	61	30
Vennootschapsbelasting	2.683	3.464
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	27.912	28.320
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.066	6.985
2. (Des)investeringsactiviteiten		
<u>Materiële vaste activa ingaande kasstroom</u>		
(A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten)		
A. Verkoopontvangsten bestaande huur	908	1.570
<i>Tussentelling ingaande kasstroom materiële vaste activa</i>	908	1.570
<u>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</u>		
(A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten)		
A. Nieuwbouw huur	212	359
A. Verbeteruitgaven	3.447	2.053
A. Sloopuitgaven	201	245
A. Investeringen overig	7	2
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom materiële vaste activa</i>	3.867	2.659
<u>Financiële vaste activa</u>		
Ontvangsten aflossing intern	2.661	2.661
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i>	2.661	2.661
Kasstroom uit (des) investeringen	-298	1.572

	2021	2020
3. Financieringsactiviteiten		
<u>Ingaand</u>		
Nieuwe geborgde leningen	15.675	15.000
<u>Uitgaand</u>		
Aflossingen geborgde leningen	24.563	31.127
	<hr/>	<hr/>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-8.888	-16.127
	<hr/>	<hr/>
4.1 Toename (afname) van geldmiddelen	-2.120	-7.570
	<hr/>	<hr/>
4.2 Wijziging kortgeld	61	13
	<hr/>	<hr/>
5.1 Geldmiddelen aan het begin van de periode	-2.792	4.765
	<hr/>	<hr/>
5.2 Geldmiddelen aan het einde van de periode	-4.851	-2.792

Kasstroomoverzicht niet-DAEB

Bedragen x € 1.000

	2021	2020
1. Operationele activiteiten		
<u>Ontvangsten</u>		
Huurontvangsten	5.303	5.231
Vergoedingen	641	186
Overige bedrijfsontvangsten	131	79
Ontvangen interest	0	24
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	6.075	5.520
<u>Uitgaven</u>		
Erfpacht	0	4
Betalingen aan werknemers	387	354
Onderhoudsuitgaven	601	722
Overige bedrijfsuitgaven	683	703
Betaalde interest (excl. interne lening)	2	2
Betaalde interest interne lening	504	562
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	3	3
Verhuurderheffing	165	172
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	6	5
Vennootschapsbelasting	531	335
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	2.882	2.862
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.193	2.658
2. (Des)investeringsactiviteiten		
<u>Materiële vaste activa ingaande kasstroom</u> (A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten)		
B. Verkoopontvangsten bestaande huur	3.081	3.752
<i>Tussentelling ingaande kasstroom materiële vaste activa</i>	3.081	3.752
<u>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</u> (A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten)		
B. Verbeteruitgaven	26	3
B. Investerings overig	209	177
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom materiële vaste activa</i>	235	180
<u>Financiële vaste activa</u>		
Ontvangsten verbindingen	1.756	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i>	1.756	0
Kasstroom uit (des) investeringen	4.602	3.572

	2021	2020
3. Financieringsactiviteiten		
<u>Uitgaand</u>		
Aflossing interne lening	2.661	2.661
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.661	-2.661
4.1 Toename (afname) van geldmiddelen	5.134	3.569
4.2 Wijziging kortgeld	18	5
5.1 Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.916	-658
5.2 Geldmiddelen aan het einde van de periode	8.068	2.916

Enschede, 21 juni 2022

Raad van Commissarissen

Directeur-bestuurder

Jos Pierey (voorzitter)

Yolanda Winkelhorst

.....

.....

Jan Voskamp

.....

Stefanie Vrieze

.....

Karin Cornelissen

.....

Herbert Prins

.....

IV. Overige gegevens

11. Overige gegevens

11.1. Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

De bestemming van het resultaat is niet expliciet vastgelegd in de statuten van Ons Huis.

11.2. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van R.K. Woningstichting “Ons Huis”

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van R.K. Woningstichting “Ons Huis” per 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat we gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2021 van R.K. Woningstichting Ons Huis (hierna: ‘de toegelaten instelling’) te Enschede gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2021;
- 2 de winst-en-verliesrekening over 2021; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021 vallen.

Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij zijn onafhankelijk van de toegelaten instelling zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van continuïteit, fraude en niet naleven wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

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

Controleaanpak

Samenvatting

Materialiteit

- Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 7 miljoen
- 1% van de totale activa

Continuïteit en Fraude & Noclar

- Continuïteit: geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd
- Fraude en niet naleven wet- en regelgeving (Noclar): risico op het doorbreken interne beheersing door het management en het risico van de niet-zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen

Kernpunten

- Waardering vastgoedbeleggingen in exploitatie met behulp van basisversie
- Waardering vastgoedbeleggingen in exploitatie met behulp van full-versie
- Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoedbeleggingen in exploitatie
- Zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen
- Verdiepend Beheer situatie vanuit toezichthouder WSW

Oordeel

Goedkeurend

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 7 miljoen. Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (1%). Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en de veranderingen hiervan.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 0,8 miljoen. Voor de bepaling van de materialiteit voor de transactiestromen wordt uitgegaan van het genormaliseerd totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (2%).

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2021.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij hebben met de raad van commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 350 duizend aan hen rapporteren alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed boven de EUR 40 duizend, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit – geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd

Het bestuur heeft zijn continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te beoordelen omvatten onder andere:

- overwegen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- identificeren van de (des)investeringsplannen door middel van het doornemen van de meerjarenbegroting en het evalueren van de (financiële) haalbaarheid van deze (des)investeringsplannen alsmede de financierbaarheid hiervan;
- analyseren of de ruimte in de financiële ratio's en de (verwachte) ontwikkeling daarin aanleiding geven tot een risico op het doorbreken van de door de externe toezichthouders gestelde normen.

Op basis van onze analyse van de financiële positie, de financieringspositie mede in relatie tot de voorgenomen (des)investeringen, verwachte operationele resultaten en cashflows en de omgeving van de entiteit hebben wij geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

Controleaanpak risico van fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving

In hoofdstuk 4 van het bestuursverslag beschrijft het bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de toegelaten instelling en de bedrijfsomgeving, en hebben wij de opzet en de implementatie beoordeeld van het risicomanagement van de toegelaten instelling met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van het bestuursreglement, het reglement raad van commissarissen, de integriteitscode, de klokkenluidersregeling en risicomanagementbeleid en de procedures van de toegelaten instelling om aanwijzingen van mogelijke fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving te onderzoeken. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij het bestuur, de raad van commissarissen en bij andere relevante functies zoals de Controller en de Manager Bedrijfsbeheer.

Wij hebben onder meer de volgende controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- evaluatie van nevenfuncties van het bestuur en leden van de raad van commissarissen, met speciale aandacht voor goedkeuring van en verantwoording over deze nevenfuncties met betrekking tot mogelijke belangenconflicten;
- evalueren van correspondentie met regelgevende en toezichthoudende autoriteiten waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en van verklaringen door advocaten ten behoeve van accountants.

Daarnaast hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de wet- en regelgeving die op de toegelaten instelling van toepassing is en hebben de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening:

- Woningwet.
- Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

Wij hebben de risicofactoren voor fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving geëvalueerd om na te gaan of deze factoren duiden op een risico op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de Nederlandse controlestandaarden. Dit betreffen het hierna beschreven risico op het doorbreken van de interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen (zie 'De kernpunten van onze controle').

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten en verkoopopbrengsten bestaand bezit) als niet relevant in verband met het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijsbepaling en de verkoopprijsbepaling. Voorts is de gemiddelde omvang van de huursom relatief laag en hebben de huuropbrengsten een periodiek en voorspelbaar karakter.

Het doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico).

Risico:

- het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijken te werken.

Controleaanpak:

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten en de schattingen die ten grondslag liggen aan de bepaling van de balanspost 'Waardering vastgoedbeleggingen in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoedbeleggingen in exploitatie'.
- Wij hebben een data-analyse uitgevoerd op journaalposten met een hoger risico gerelateerd aan het onderscheid tussen investeren en onderhoud. Waar we onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben we aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op elk geïdentificeerd risico in te spelen en om tevens mogelijke significante ongebruikelijke transacties te identificeren. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Wij hebben voor significante schattingen de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management geëvalueerd. Wij verwijzen naar de kernpunten van de controle 'Waardering vastgoedbeleggingen in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoedbeleggingen in exploitatie', voor onze aanpak met betrekking tot deze kernpunten van onze controle.
- We hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, zoals het hanteren van een incidenteel lagere grenswaarde bij de data-analyse van de zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen.

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en aan de Auditcommissie van de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude en niet-nakomen van wet- en regelgeving die van materieel belang zijn voor onze controle.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het belangrijkste waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Waardering vastgoedbeleggingen in exploitatie met behulp van de basisversie

Omschrijving

Zoals toegelicht in toelichting 1 'Vastgoedbeleggingen' van de jaarrekening bedraagt het vastgoed in exploitatie, dat volgens de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 (hierna: 'het Handboek') wordt bepaald, EUR 601,3 miljoen per 31 december 2021. Dat komt neer op 81,1% van het balanstotaal van de toegelaten instelling. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de centrale validatie van het Handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau gehanteerd kan worden ondanks de specifieke kenmerken van het bezit van de toegelaten instelling.

Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het Handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie significant afwijkt van de waardering die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en de juistheid van de objectgegevens, in combinatie met de significante omvang van de jaarrekeningpost.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de toepasbaarheid van de basisversie en de daarbij gehanteerde objectgegevens;
- het aan de hand van het Handboek toetsen dat aan de voorwaarden voor gebruik van de basisversie is voldaan;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de huurovereenkomsten, plattegronden en WOZ-beschikkingen;
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is voorzien van een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurance-rapport over de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de rekensoftware en dat de rekentool de verwachte uitkomst geeft. Wij zijn daarbij nagegaan of de certificerende accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd en wij hebben de resultaten van eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van de vastgoedbeleggingen in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt door middel van toetsing aan de Fakton effectrapportage';
- het vaststellen dat de centrale validatie heeft plaatsgevonden op het Handboek met betrekking tot 2020 en het evalueren van de mogelijke effecten van de uitkomsten van de validatie op de modelmatige waardering voor 2021;

- het toetsen van het toereikend zijn van de toelichtingen in de jaarrekening in toelichting 1 ‘Vastgoedbeleggingen’ zoals vereist volgens de Woningwet.

Onze observatie

De uitkomsten van onze werkzaamheden hebben niet geleid tot bevindingen.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in toelichting 1 ‘Vastgoedbeleggingen’ toereikend is.

Waardering vastgoedbeleggingen in exploitatie met behulp van de full-versie

Omschrijving

Zoals toegelicht in toelichting 1 ‘Vastgoedbeleggingen’ van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full-versie van het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 (het Handboek)’ wordt bepaald, EUR 115,5 miljoen per 31 december 2021. Dat komt neer op 15,6% van het balanstotaal van de toegelaten instelling. Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden en andere assumpties gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau.

De vrijheidsgraden en andere assumpties worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van de vastgoedbeleggingen in exploitatie zijn de markthuur(stijging), leegwaarde(stijging), disconteringsvoet, (achterstallig) onderhoud, erfpacht en mutatie- en verkoopkans belangrijke vrijheidsgraden en assumpties die een significante impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde vrijheidsgraden en assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoedbeleggingen in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden, gericht op het hiervoor beschreven kernpunt alsmede op het veronderstelde risico van doorbreking van de interne beheersing door het management, bestonden onder andere uit:

- het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van de vastgoedbeleggingen in exploitatie;
- het evalueren van de deskundigheid en onafhankelijkheid van de taxateur die is ingeschakeld door het management;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de externe taxatiewerkzaamheden;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de huurovereenkomsten en WOZ-beschikkingen;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktreferenties en privaatrechtelijke overeenkomsten (waaronder koop- en erfpachtovereenkomsten);
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd;

- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van de vastgoedbeleggingen in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;
- het toetsen van de consistentie van de waardering van de complexen middels data-analyse en inzet van eigen vastgoedwaarderingsexperts; en
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in toelichting 1 'Vastgoedbeleggingen' aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde vrijheidsgraden en assumpties voor de vaststelling van de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in toelichting 1 'Vastgoedbeleggingen' toereikend is.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoedbeleggingen in exploitatie

Omschrijving

Volgens RJ645 dient in de toelichting de beleidswaarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie te worden vermeld. In toelichting 1 'Vastgoedbeleggingen' van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van de door de toezichthouders in de sector gehanteerde financiële ratio's van de toegelaten instelling, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteit). Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken om de beleidswaarde uit de marktwaarde af te leiden. Het bestuur heeft hiertoe de uitgangspunten beschikbaarheid, betaalbaarheid, onderhoud en beheer conform het Handboek aangepast naar het voorgenomen beleid van de toegelaten instelling (op- en afslagen). Deze aangepaste uitgangspunten hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en toelichting van de beleidswaarde vastgoedbeleggingen in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden, gericht op het hiervoor beschreven kernpunt alsmede op het veronderstelde risico van doorbreking van de interne beheersing door het management, bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie;
- het controleren van de redelijkheid van de op- en afslagen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
 - het toetsen van de afslag voor beschikbaarheid door vast te stellen dat voor de gehele woongelegenhedenportefeuille het doorexploiteerscenario is afgedwongen, dat in het doorexploiteerscenario de berekening van de eindwaarde conform de eeuwigdurende benadering is afgedwongen en dat de overdrachtskosten voor de gehele woongelegenhedenportefeuille op 0% zijn ingesteld;

- het toetsen van de afslag voor betaalbaarheid (huuropbrengsten) door vast te stellen dat op eenhedenniveau de markthuurl is vervangen door de streefhuurl (ook wel beleidshuurl) in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling zoals opgenomen in de meerjaren-kasstroombegroting;
 - het toetsen van de afslag voor kwaliteit (onderhoudskosten), met name dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjaren-onderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden;
 - het toetsen van de afslag voor beheerkosten aan de beheernormen zoals afgeleid van de meerjarenbegroting. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek.
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichting van de beleidswaarde aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen voor de vaststelling van de beleidswaarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in toelichting 1 'Vastgoedbeleggingen' toereikend is.

Zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkoop

Omschrijving

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het kasstroomoverzicht in paragraaf 10.3 van de jaarrekening is in 2021 EUR 3,5 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 7,7 miljoen aan onderhoud en EUR 0,2 miljoen aan nieuwbouw. Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkoop onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in een risico op mogelijke fraude en/of corruptie door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkoop;
- het uitvoeren van een data-analyse op aard en omvang van de inkoop en het op basis daarvan selecteren van vastgoed-gerelateerde inkoop. Van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkoop hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de zakelijke totstandkoming heeft gewaarborgd door:
 - een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd, of;
 - een (externe) kostprijs deskundige te hebben ingeschakeld, of;
 - een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkoop; en,
 - vaststellen dat de transactie is geautoriseerd conform de interne geldende autorisatieprocedure.

Onze observatie

Wij hebben op basis van onze werkzaamheden geen indicaties voor onregelmatigheden vastgesteld.

Omschrijving

Zoals toegelicht op pagina 32 en 50 van het bestuursverslag is het toezicht op “Ons Huis” in 2021 door het WSW bijgesteld van Bijzonder Beheer naar Verdiepend Beheer.

“Ons Huis” heeft voortgang geboekt op de geïdentificeerde aandachtsgebieden, waardoor het WSW het toezicht in positieve zin heeft bijgesteld naar ‘Verdiepend Beheer’. Deze situatie heeft invloed op de realisatie van investeringsbeslissingen en de mogelijkheden om nieuwe geborgde leningen aan te trekken ter uitvoering van de voorgenomen investeringen om de maatschappelijke doelstelling van “Ons Huis” te kunnen realiseren. Vanwege de relevantie van deze aangelegenheid en eventuele effect die het zou kunnen hebben op de jaarrekening als geheel hebben we specifieke aandacht daaraan gegeven tijdens onze controle.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- inspectie van de correspondentie tussen het WSW en Ons Huis omtrent de Verdiepend Beheer situatie;
- toetsing aan onze kennis verkregen bij de controle van de projecten, waaronder de daaraan gerelateerde interne beheersingsmaatregelen;
- inzicht verwerven in de status en voortgang van voorgenomen projecten alsmede besluitvorming hieromtrent;
- evalueren of deze situatie en ontwikkelingen leiden tot identificatie van going concern triggers;
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen omtrent de situatie en ontwikkelingen in het bestuursverslag (pagina 32 en 50) met onze kennis verkregen uit de controle van de jaarrekening of anderszins.

Onze observatie

De uitkomsten van onze werkzaamheden bevestigen het beeld dat in de toelichting in het bestuursverslag op pagina 32 en 50 is weergegeven. Wij zijn van mening dat deze toelichting toereikend is.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie.

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 36 en artikel 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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 artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben een mindere diepgang dan onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie die op grond van artikel 36 en artikel 36a van de Woningwet vereist is.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen in 2020 benoemd als accountant van de toegelaten instelling voor de controle van het boekjaar 2020 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van Organisaties van Openbaar Belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Daarbij is het bestuur, onder toezicht van de raad van commissarissen, verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en de niet naleving van wet- en regelgeving en het nemen van maatregelen om de gevolgen, voor zover mogelijk, ongedaan te maken en herhaling te voorkomen.

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

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen.

De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een jaarrekeningcontrole is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: [nl_oob_01.pdf \(nba.nl\)](#). Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben we de Regeling Controleprotocol WNT 2021 in acht genomen.

Maastricht, 21 juni 2022

KPMG Accountants N.V.

M.G. Lutters RA

V. Bijlage

12. Begrippenlijst

Aedes

Branchevereniging van woningcorporaties in Nederland.

<https://www.aedes.nl/algemeen/over-aedes>

Auditcommissie

Een auditcommissie is een door de Raad van Commissarissen ingestelde commissie die hen omtrent hun (financiële) taak adviseert en besluitvorming voorbereidt. Daaronder vallen (niet limitatief) het toezicht op: interne risico- en controlesystemen, naleving van wet- en regelgeving en gedragscodes, informatieverwerving en -verschaffing en contact en toezicht op de interne en externe accountantsdiensten. Er is geen verplichting om de auditcommissie volgens Europese regels op te zetten.

<https://www.ensie.nl/corporate-finance-lexicon/auditcommissie>

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

De Aw ziet er op toe dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Nu en in de toekomst. Zij houdt toezicht op het gedrag van woningcorporaties en op hun financiële beheer. De Aw kan sancties opleggen aan woningcorporaties, zoals een boete of het aanstellen van een toezicht-houder. Zij rapporteert ook over de financiële situatie van de sector als geheel.

<https://www.ilent.nl/onderwerpen/themas/autoriteit-woningcorporaties>

Beleidswaarde

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten (beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer) aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de Discounted Cash Flow-berekening van de marktwaarde in verhuurde staat. De (lagere) waarde die ontstaat is de "Beleidswaarde". Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de "maatschappelijk bestemming".

https://www.ilent.nl/binaries/ilt/documenten/brieven/2018/06/06/bijlage-1-en-2/Bijlage+1+en+2_Geredigeerd.pdf

Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTiV)

In het BTiV zijn de spelregels voor woningcorporaties uitgewerkt. Het BTiV is een nadere invulling van de herziene Woningwet 2015 en bevat regels over de toelatingen, rechtsvormen, organisatie van een corporaties, het bestuur, de financiering maar bijvoorbeeld ook regels over investeringen in niet-DAEB vastgoed.

<https://www.ilent.nl/onderwerpen/regelgeving-woningcorporaties/besluit-toegelaten-instellingen-volkshuisvesting>

Compliance

Compliance is het begrip waarmee wordt aangeduid dat een persoon of organisatie werkt in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving. Het gaat over het nakomen van normen of het zich er naar schikken. Het is soms ook de aanduiding van de afdeling of cel in een organisatie die de compliancefunctie vervult: het bijstaan van het bestuur bij het in controle houden van de organisatie om in overeenstemming te werken met de geldende wet- en regelgeving.

<https://nl.wikipedia.org/wiki/Compliance>

COSO Enterprise Risk Management-model (COSO ERM-model)

Het COSO ERM-model is verreweg het meest gebruikte raamwerk voor het beoordelen en inrichten van risicomanagement. Al meer dan twintig jaar geleden heeft het Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO), het Interne Beheersing Geïntegreerd Raamwerk (Internal Control Integrated Framework) uitgevaardigd om ondernemingen en

andere organisaties te helpen met het beoordelen en verbeteren van de interne beheersings-systemen.

<http://www.house-of-control.nl/coso-erm.html>

Covid-19 (Coronavirus)

Covid-19 is de ziekte die wordt veroorzaakt door een nieuw Coronavirus (SARS-CoV-2). De ziekte kan luchtwegklachten en koorts veroorzaken en in ernstige gevallen ademhalingsproblemen. Het virus wordt verspreid door hoesten en niezen. Via druppeltjes komt het zo in de lucht. Als andere mensen die druppeltjes inademen, of bijvoorbeeld via de handen in de mond, neus of ogen krijgen, kunnen zij besmet raken met het virus.

<https://www.rivm.nl/coronavirus-covid-19/ziekte>

Current ratio

De current ratio is een kengetal om de financiële toestand en specifiek de liquiditeit van een bedrijf te meten. Het geeft de mate aan waarin de verschaffers van het kort vreemd vermogen (kortlopende schulden) uit de vlottende activa kunnen worden betaald.

https://nl.wikipedia.org/wiki/Current_ratio

$$\text{Current ratio} = \frac{\text{Liquide middelen} + \text{Vlottende activa}}{\text{Kort vreemd vermogen}}$$

DAEB/niet-DAEB

Woningcorporaties moeten zich volgens de Woningwet (2015) concentreren op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken. De Woningwet noemt dit: Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB).

DAEB-activiteiten zijn:

- Bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen
- Beheer van maatschappelijk vastgoed
- Investeren in leefbaarheid

Onder de niet-DAEB-activiteiten valt de ontwikkeling van:

- Huurwoningen in de vrije sector (geliberaliseerd)
- Koopwoningen
- Commercieel vastgoed

Voor niet-DAEB-activiteiten gelden strenge eisen. Alleen onder strenge voorwaarden mogen woningcorporaties commerciële activiteiten ondernemen. Zo blijft het mogelijk om vrije sectorwoningen te bouwen in een wijk waar huizen gesloopt worden. Bijvoorbeeld voor een betere mix van lagere en hogere inkomens in de wijk. Een woningcorporatie mag alleen een niet-DAEB-activiteit uitvoeren als commerciële bedrijven geen interesse hebben. Dit moet blijken uit een zogeheten markttoets. De gemeente voert zo'n markttoets uit. DAEB en Niet-DAEB-activiteiten: definitie en verschillen (corporatiestrategie.nl)

Dekkingsratio (marktwaarde)

De dekkingsratio meet de verhouding tussen de onderpandwaarde (marktwaarde) van het bij het WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van door het WSW geborgde leningen. Eind april 2020 is vastgelegd dat voor de door het WSW geborgde leningen de marktwaarde gehanteerd moet worden (in plaats van de nominale waarde).

[https://wsw.nl/corporaties/risicobeoordelingbeheersing_en https://www.wsw.nl/filead-](https://wsw.nl/corporaties/risicobeoordelingbeheersing_en_https://www.wsw.nl/filead-)

$$\text{Dekkingsratio} = \frac{\text{Netto schuldpositie}}{\text{Marktwaarde}}$$

[min/user_upload/Nieuws/20200428 Bestuurlijke brief Verticaal Toezicht 2 .pdf](http://min/user_upload/Nieuws/20200428_Bestuurlijke_brief_Verticaal_Toezicht_2_.pdf)

Dynamische Investeringsagenda (DIA)

Het Enschedese antwoord op de landelijke uitdaging om tot nieuwe wijkontwikkelingsinstrumenten te komen is de Dynamische Investeringsagenda (DIA). De DIA heeft tot doel om meer rendement te halen uit iedere euro die door de gemeente en haar partners in woningen, de openbare ruimte en de leefbaarheid van de wijken wordt geïnvesteerd. De DIA is dus een instrument dat het college inzet om te versnellen op de woon- en leefbaarheidsdoelen van de stad.

<https://documenten.enschede.nl/3-3-duurzame-leefomgeving1404>

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om toekomstige kasstromen contant te maken, om de contante waarde te bepalen.

<http://www.gebiedseconomie.nl/content/d/disconteringsvoet>

Discounted Cash Flow (DCF)

Berekeningssystematiek waarmee toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant worden gemaakt naar het heden.

https://wetten.overheid.nl/BWBR0036702/2019-01-01/#HoofdstukIV_Paragraaf6_Artikel31

de Prognose informatie (dPi)

Op grond van de Woningwet moeten woningcorporaties financiële en niet-financiële (prognose)informatie aanleveren. Via het SBR-wonen portaal wordt de dPi verstuurd aan de Aw, het ministerie van BZK en het WSW.

<https://servicedesk.sbr-wonen.nl/support/solutions/75000000263>

de Verantwoordingsinformatie (dVi)

Op grond van de Woningwet moeten woningcorporaties financiële en niet-financiële (verantwoordings)informatie aanleveren. Via het SBR-wonen portaal wordt de dVi verstuurd aan de Aw, het ministerie van BZK en het WSW.

<https://servicedesk.sbr-wonen.nl/support/solutions/75000000263>

Exit Yield

Een begrip waarmee het door de taxateur gehanteerde (aangenomen) bruto-marktrendement wordt aangeduid, zoals dat geldt voor het einde van de beschouwingsperiode van een DCF-berekening. Als einde van de beschouwingperiode geldt het veronderstelde moment van dispositie van het betreffende vastgoedobject (Ten Have, 2002, pag. 373).

<https://docplayer.nl/384099-De-eindwaarde-waar-of-niet-waar.html>

Gezamenlijk beoordelingskader

Sinds eind 2016 werken Aw en WSW aan de inrichting van het traject Verticaal Toezicht. Het doel van verticaal toezicht is om door een consistente en efficiënte samenwerking tussen Aw en WSW het risicoraamwerk te versterken en de administratieve last voor corporaties te verminderen. Naast het gezamenlijk beoordelingskader sloten Aw en WSW een samenwerkingsconvenant waarin zij de werkzaamheden die volgen uit het gezamenlijk beoordelingskader onder elkaar verdeeld hebben en waarin zij afspraken te varen op elkaars inzichten. De Aw richt zich vanaf dat moment op de governance van een corporatie en WSW op het bedrijfsmodel. Gezamenlijk kijken Aw en WSW naar de financiële positie van corporaties. De laatste stap in de inrichting was het definitief maken van de ratio's en grenswaarden, dit is eind april 2020 afgerond.

https://www.wsw.nl/fileadmin/user_upload/Nieuws/20200428_Bestuurlijke_brief_Verticaal_Toezicht_2_.pdf

Governance

Governance is een oorspronkelijk Engelstalig begrip dat duidt op de handeling of de wijze van besturen, de gedragscode, het toezicht op organisaties.

<https://nl.wikipedia.org/wiki/Governance>

Governancecode

De Governancecode is voor woningcorporaties het kader voor goed bestuur en toezicht. Hierin hebben de woningcorporaties normen en waarden vastgelegd waaraan zij zich houden en waaraan getoetst kan worden. In de code zijn onder andere bepalingen opgenomen over: integriteit, transparantie, competenties, voorbeeldgedrag, maatschappelijke verbondenheid en risicobeheersing. De gewijzigde versie van 1 juli 2017 van de Governancecode woningcorporaties 2015 is de nu geldende regeling.

<https://www.aedes.nl/artikelen/bedrijfsvoering/governance-en-integriteit/governancecode/governancecode-woningcorporaties.html>

Handboek modelmatig waarderen marktwaarde

Op grond van de Woningwet dienen toegelaten instellingen en hun dochtermaatschappijen voor de jaarrekening het vastgoed in exploitatie te waarderen op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Het waarderingshandboek beoogt de toegelaten instellingen te ondersteunen in het proces om tot waardering op marktwaarde te komen. Daarnaast levert dit handboek een bijdrage aan uniformering en transparantie van de waarderingen bij alle toegelaten instellingen, mede door de onderlinge vergelijkbaarheid te vergroten. Het handboek wordt ieder jaar in oktober opnieuw vastgesteld na aanpassing aan de actuele ontwikkelingen.

<https://www.woningmarktbeleid.nl/documenten/publicaties/2020/10/30/handboek-marktwaardering-2020>

Interest Coverage Ratio (ICR)

De ICR meet in hoeverre de corporatie in staat is (geweest) de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.

$$\text{Interest Coverage Ratio} = \frac{\text{Operationele kasstroom vóór renteontvangsten en -uitgaven}}{\text{Renteuitgaven}}$$

<https://wsw.nl/corporaties/risicobeoordelingbeheersing>

KWH

KWH is het landelijke kwaliteitscentrum voor en door woningcorporaties. Een coöperatieve vereniging opgericht door corporaties zelf. Het KWH werkt van oudsher collegiaal en gelijkwaardig samen vanuit een gedeelde missie, sociale betrokkenheid en hart voor huurders.

<https://www.kwh.nl/over-kwh>

Loan-to-Value (LtV)

De LtV meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie. De LtV wordt bepaald op basis van de beleidswaarde.

$$\text{Loan to Value beleidswaarde} = \frac{\text{Netto schuldpositie}}{\text{Beleidswaarde}}$$

<https://wsw.nl/corporaties/risicobeoordelingbeheersing>

Marktwaarde in verhuurde staat

Bij verkoop van een woning kan het zijn dat de woning nog verhuurd is aan een huurder. Wanneer een woningcorporatie een woning van een zittende huurder verkoopt moet de koper de huidige huurovereenkomst respecteren. Met andere woorden: de huurder mag in de woning blijven wonen en het huurcontract blijft gelijk. In dit geval is er sprake van verkoop in verhuurde staat.

Wat de nieuwe eigenaar met de woningen kan verdienen (het rendement) hangt dan grotendeels af van de hoogte van de huur, de mogelijkheden om de huur te verhogen en de mogelijkheden om de woning (op termijn) te verkopen. Dit heeft natuurlijk ook invloed op het bedrag wat de nieuwe eigenaar bereid is te betalen om de woning nu te kopen.

Bij woningcorporaties wordt de marktwaarde in verhuurde staat via een handboek marktwaardering (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) bepaald, modelmatig (basisversie) of mede door een taxateur (full versie). De zo vastgestelde marktwaarde in verhuurde staat benaderd – als het goed is – de waarde die een potentiële koper in de praktijk zou betalen wanneer de corporatie tot verkoop met zittende huurders zou besluiten.

<https://corporatiestrategie.nl/corporatiebeleid/marktwaarde/marktwaarde-verhuurde-staat-en-leegwaarde-verschillen/>

Mutatiegraad (woningen)

De mutatiegraad meet het aantal verhuizingen ten opzichte van de totale voorraad. Bij Ons Huis wordt de mutatiegraad voor het woningbestand (totaal, inclusief zorg) uitgedrukt in een percentage van het aantal nieuwe verhuuring ten opzichte van de totale woningvoorraad.

Onderpandratio (ratio van Aw/WSW)

Het onderpandratio is voor het eerst eind april 2020 door Aw/WSW in het leven geroepen. Met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand (DAEB vastgoed, en niet-DAEB vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen. Hierbij wordt voor de geborgde schuldpositie uitgegaan van de marktwaarde.

$$\text{Onderpandratio} = \frac{\text{Geborgde schuldpositie (WSW)}}{\text{Marktwaarde onderpand}}$$

https://www.wsw.nl/fileadmin/user_upload/Nieuws/20200428_Bestuurlijke_brief_Verticaal_Toezicht_2_.pdf

Prestatieafspraken

Woningcorporaties maken periodiek afspraken met gemeenten en huurdersorganisaties over de prestaties die ze gaan leveren. Dit is zo geregeld in de herziene Woningwet. In die afspraken staat bijvoorbeeld welke woningen corporaties gaan bouwen voor welke doelgroepen.

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/afspraken-woningcorporaties-gemeenten-huurders>

Raad voor de jaarverslaggeving (RJ)

De RJ selecteert, mede op basis van ontwikkelingen in het maatschappelijk verkeer, onderwerpen waarvoor nieuwe Richtlijnen ontwikkeld dan wel bestaande Richtlijnen aangepast dienen te worden. Bijvoorbeeld naar aanleiding van ontwikkelingen in wetgeving en jurisprudentie, internationale regelgeving of standaarden evenals reacties vanuit de verslaggevingspraktijk. De RJ streeft ernaar zodanig inhoud te geven aan de (ontwerp-)Richtlijnen dat daarin een antwoord kan worden gevonden op de meeste in de praktijk voorkomende vragen over jaarverslaggeving.

<https://www.rjnet.nl/richtlijnen/>

De richtlijn speciaal gericht op woningcorporaties is RJ 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RTiV)

Met de RTiV wordt uitwerking gegeven aan de Woningwet en het BTiV. De uitwerking in deze regeling heeft betrekking op de volgende elementen:

- Vaststelling van opslagpercentages voor leningen aan verbindingen
- Nadere eisen aan de rechtsvorm en organisatie (fit- and propertest)
- Nadere regels over de verkoop van woningen en vastgoed
- Nadere regels voor de waardering op marktwaarde van het bezit van toegelaten instellingen
- Nadere regels voor de goedkeuring van niet-DAEB investeringen
- Nadere eisen aan de inkomenstoetsing bij de toewijzing van woningen
- Nadere regels voor de afbakening van het gebied waarbinnen, bij investeringen in niet DAEB-activiteiten, verliezen in de DAEB-tak kunnen worden achtergelaten

- Nadere regels over de voornemens ter attentie van de scheiding van DAEB- en niet-DAEB-activiteiten van toegelaten instellingen
- De vaststelling van het percentage van de maximale huursom
- Het reglement financieel beheer en nadere eisen aan het beleggingsstatuut en het gebruik van derivaten

<https://www.ilent.nl/onderwerpen/regelgeving-woningcorporaties/regeling-toegelaten-instellingen-volkshuisvesting>

Rentabiliteit eigen vermogen

Onder rentabiliteit eigen vermogen wordt verstaan de verhouding tussen de nettowinst (resultaat na belastingen) die een onderneming gedurende een bepaalde periode heeft gerealiseerd, en het eigen vermogen waarmee die opbrengst is verkregen. Met de nettowinst wordt het bedrag bedoeld dat van de totale bedrijfsopbrengsten overblijft wanneer daar alle bedrijfskosten, inclusief de betaalde rente, van zijn afgetrokken.

https://nl.wikipedia.org/wiki/Rentabiliteit_eigen_vermogen

$$\text{Rentabiliteit eigen vermogen} = \frac{\text{Resultaat na belastingen}}{\text{Gemiddeld eigen vermogen}}$$

Rentabiliteit totaal vermogen

De rentabiliteit van het totaal vermogen is een kengetal dat de winstgevendheid aangeeft van het gemiddeld totaal vermogen vóór aftrek van de interest.

$$\text{Rentabiliteit totaal vermogen} = \frac{\text{Resultaat vóór rentelasten}}{\text{Gemiddeld totaal vermogen}}$$

https://nl.wikipedia.org/wiki/Rentabiliteit_totaal_vermogen

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie adviseert de RvC over haar verantwoordelijkheid om toezicht te houden op Ons Huis conform de best practices op het gebied van corporate governance. De remuneratiecommissie heeft enerzijds tot aandachtsgebied de selectie en benoeming van de RvC en de bestuurder en anderzijds de bezoldiging van de RvC en bestuurder.

https://www.onshuis.com/bestanden/Algemeen/organisatie/594-1/2021_Reglement_Raad_van_Commissarissen_2018_update_januari_2021.pdf

Stedelijke Investeringsafweging (SIA)

Samen met de woningbouwcorporaties hanteert de gemeente Enschede vanaf 2019 een nieuw instrument om op stedelijk niveau:

- Kansen te signaleren waar we krachten kunnen bundelen in het integraal werken aan de aantrekkelijk stad met leefbare en duurzame wijken (sociaal, fysiek en economisch)
- De kansen onderling te prioriteren naar een strategisch meerjarenprogramma dat zich richt op de middellange en lange termijn

Dit nieuwe instrument, de Stedelijke Investeringsafweging (SIA) geeft inzicht in welke wijken zich de grootste kansen voordoen om investeringen/initiatieven van verschillende partijen te koppelen. De SIA geeft daarmee richting aan de volgorde waarop we de Dynamische Investeringsagenda's (DIA) verder uitrollen over de stad. Welke rol de raad en andere beslissers krijgen in het maken van de stedelijke afweging is onderdeel van de opdracht. We maken in de SIA gebruik van data van onze partners en vanuit de verschillende programma's.

<https://documenten.enschede.nl/3-2-duurzaam-wonen--leven--werken1767>

Solvabiliteit

De solvabiliteit meet de omvang van het weerstandsvermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen.

$$\text{Solvabiliteit} = \frac{\text{Eigen vermogen}}{\text{Totaal vermogen}}$$

[Risicobeoordeling/beheersing - Waarborgfonds Sociale Woningbouw \(wsw.nl\)](https://www.wsw.nl/risicobeoordeling/beheersing)

Treasurystatuut

Het treasurystatuut geldt als een gedragscode met betrekking tot het nemen van beslissingen op het gebied van financiering, belegging, rentemanagement en liquiditeitsbeheer.

[https://www.onshuis.com/bestanden/Algemeen/organisatie/430-1/Treasurystatuut - definitief 20190213.pdf](https://www.onshuis.com/bestanden/Algemeen/organisatie/430-1/Treasurystatuut_-_definitief_20190213.pdf)

Vastgoedsturing

Vastgoedsturing bij woningcorporaties is het beleid over het vastgoed op strategisch en tactisch niveau. Hoe moet de woningvoorraad er over 10 tot 15 jaar uitzien, en hoe ga je de gestelde doelen bereiken?

<https://corporatiestrategie.nl/corporatiebeleid/vastgoedsturing/wat-is-vastgoedsturing/>

Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW)

De VTW is beroepsvereniging van en voor 1.280 leden die samen 1.450 toezichtsfuncties uitoefenen bij ongeveer 300 woningcorporaties. De VTW behartigt de belangen van het interne toezicht en bevordert de kwaliteit en de ontwikkeling van het interne toezicht.

<https://www.vtw.nl/over-vtw>

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW is het waarborgfonds voor de sociale woningbouw in Nederland. Het WSW helpt bij investeren.

Het WSW borgt leningen van financiers aan woningcorporaties die deelnemer zijn van het WSW. Door borg (garant) te staan voor de rente- en aflossingsverplichtingen van corporaties, zorgt het WSW ervoor dat corporaties toegang hebben tot de kapitaalmarkt, tegen optimale voorwaarden. Het WSW beoordeelt en beheerst daarnaast de risico's van woningcorporaties en van de sector als geheel.

Met beide kernrollen - borggarant van leningen en risicobeoordelaar/beheerser – draagt het WSW bij aan een gezond borgstelsel, nu en in de toekomst. En blijft het WSW het mogelijk maken dat corporaties tegen zo laag mogelijke kosten financierbaar zijn.

<https://www.wsw.nl/over-wsw/>

Wet bestuur en toezicht rechtspersonen

Dit wetsvoorstel verduidelijkt de regeling voor bestuur en toezicht bij verenigingen, coöperaties, onderlinge waarborgmaatschappijen en stichtingen. Hiermee wordt aangesloten bij de bestaande regels voor de naamloze vennootschap (nv) en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (bv) in het Burgerlijk Wetboek. Dit is een behoefte van de praktijk.

Met dit voorstel wordt het mogelijk om bij verenigingen en stichtingen een raad van commissarissen in te stellen. Ook kan bij alle rechtspersonen voor een monistisch bestuursstelsel gekozen worden. Voor de vereniging, de coöperatie, de onderlinge waarborgmaatschappij en de stichting komt meer duidelijkheid over:

- de uitgangspunten die bestuurders en commissarissen bij de vervulling van hun taak in acht moeten nemen
- de positie van bestuurders en commissarissen met een tegenstrijdig belang en

- de regels over aansprakelijkheid van bestuurders en commissarissen.
- Ook wordt de regeling voor ontslag van een stichtingsbestuurder door de rechter verduidelijkt.

https://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/34491_wet_bestuur_en_toezicht

Wet Normering Topinkomens (WNT)

Op 1 januari 2013 is de WNT in werking getreden.

Krachtens de WNT zijn bij algemene maatregel van bestuur, bij ministeriële regeling en in beleidsregels algemene regels en specifieke (sectorale) regels vastgesteld. In de WNT is een algemeen bezoldigingsmaximum bepaald voor topfunctionarissen in de (semi)publieke sector dat ongeveer gelijk is aan het ministersalaris.

Voor zorginstellingen, zorgverzekeraars, onderwijsinstellingen, woningbouwcorporaties en organisaties op het terrein van ontwikkelingssamenwerking en cultuur gelden andere, sectorale normen. De algemene en sectorale bezoldigingsmaxima worden jaarlijks herzien of opnieuw vastgesteld.

<https://www.topinkomens.nl/actueel/wet--en-regelgeving>

Wet op het overleg huurders verhuurder

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben informatierecht, overlegrecht, adviesrecht en agenderingsrecht. Bewonerscommissies hebben iets minder rechten dan huurdersorganisaties. In de Wet op het overleg huurders verhuurder is dit geregeld.

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/rechten-huurdersorganisatie-bewonerscommissie>

Woningwet

Voorschriften voor de volkshuisvesting zijn opgenomen in de woningwet. De wet geeft voorschriften aan voor woningbouw en ook voor de geldelijke steun van gemeente en rijk voor woningbouw. De woningwet is in 2015 voor het laatst herzien. Per 1 juli 2017 is de reparatiewetgeving "Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (Veegwet) in werking getreden. De Veegwet repareert een aantal punten in de Woningwet en bevat een aantal aanpassingen die de Woningwet voor corporaties, gemeenten, huurders en de toezichthouder beter uitvoerbaar maken.

<https://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2020-03-14> / <https://www.dirkzwager.nl/kennis/artikelen/veegwet-wonen-verplicht-woningcorporaties-om-v%C3%B3%C3%B3r-1-januari-2019-statuten-op-orde-te-hebben/>

WoonStAP

Het wijkteam Enschede heeft samen met de corporaties in Enschede (Ons Huis, De Woonplaats en Domijn) een stedelijke aanpak ontwikkeld om kwetsbare inwoners te begeleiden naar zelfstandig wonen. Deze stedelijke aanpak wordt WoonStAP genoemd. De corporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente hebben de ambities met betrekking tot WoonStAP naar elkaar toe vastgelegd in de jaarlijkse prestatieafspraken (in het kader van de gemeentelijke Woonvisie en de Woningwet (2015)). Het wijkteam Enschede en de corporaties hebben voor de aanpak en werkwijze van WoonStAP een gezamenlijk startdocument opgesteld. De inzet van woonconsulenten wordt door de corporaties verzorgd, de inzet van wijkcoaches verzorgt de Stichting Maatschappelijke Dienstverlening (SMD).

<http://docplayer.nl/133181655-Enschede-25-maart-activiteiten-smd-2018-in-de-gemeente-enschede.html>

