

Jaarverslag 2020



wonen doen we samen



ons huis

Jaarverslag 2020

Ons Huis

Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag 2020 van Ons Huis. Wij hebben met dit jaarverslag een uiteenzetting gegeven van het door ons gevoerde beleid, de activiteiten en de financiële positie van ons bedrijf.

Het jaarverslag bestaat uit de onderdelen:

- Bestuursverslag, met hierin ons Directieverslag, Verslag van de Raad van Commissarissen en onze activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting;
- Jaarrekening, het financiële verslag over het jaar 2020;
- Overige gegevens met hierin de Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat en de Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.



Als Bijlage is een begrippenlijst opgenomen (tevens te openen als afzonderlijke pdf met het icoon hiernaast).

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit jaarverslag, dan kunt u contact opnemen met het directiesecretariaat, via telefoonnummer 053-4848900 of e-mail onshuis@onshuis.com. Een digitale versie van het jaarverslag is te downloaden op www.onshuis.com.

Inhoudsopgave

	Pagina
A Bestuursverslag	
1 Directieverslag	4
2 Verslag van de Raad van Commissarissen	17
3 Verslag van de activiteiten	29
3.1 Klant en maatschappij	30
3.2 Woningbezit	41
3.3 Organisatie	47
3.4 Financiële middelen	50
3.5 Kengetallen	58
B Jaarrekening	
4 Financieel verslag	61
4.1 Balans per 31 december (vóór resultaatbestemming)	62
4.2 Winst- en verliesrekening	64
4.3 Kasstroomoverzicht	65
4.4 Grondslagen waardering activa, passiva, resultaatbepaling en kasstroomoverzicht	67
4.5 Toelichting op de balans per 31 december	87
4.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening	105
4.7 Balans DAEB en niet-DAEB per 31 december (vóór resultaatbestemming)	113
4.8 Winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB	117
4.9 Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB	119
C Overige gegevens	
5 Overige gegevens	125
5.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	126
5.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	127

Bijlage

Begrippenlijst

A Bestuursverslag

1 *Directieverslag*

1.1 Algemeen

We begonnen het jaar 2020 vol energie en hadden veel ideeën die we wilden uitvoeren. Hoe anders kan het lopen. Het jaar was nog maar net begonnen toen corona haar intrede deed. Wat eerst ver weg leek, kwam snel dichterbij. De coronapandemie zette uiteindelijk alles op z'n kop. Van de ene op de andere dag zaten al onze medewerkers thuis. Dat vroeg om veel creativiteit en flexibiliteit. We wilden graag de service blijven bieden die huurders van ons gewend zijn, maar hoe doe je dat als iedereen thuis werkt en het kantoor gesloten is? En hoe zorg je ervoor dat elke medewerker thuis zijn of haar werk kan blijven doen? We zorgden voor goede voorzieningen bij medewerkers thuis en we pasten de normale dienstverlening aan. Daardoor kon het grootste deel van onze werkzaamheden door gaan. Dat gold lange tijd niet voor reguliere reparaties aan huis, maar ook daar hielpen we huurders zo goed en zo kwaad als het kon. Medewerkers dachten volop mee. Mooi om te zien hoe verantwoordelijk ze zich voelden. We vonden snel onze draai in het telefonisch overleggen en het vergaderen via Teams, intern én met onze huurders. We sluiten 2020 dan ook af met een gevoel van trots. We hebben samen hard gewerkt om voor onze huurders alles zo goed mogelijk door te laten gaan.

Tóch heeft 2020 ook een rauw randje. Helaas hebben zowel medewerkers als huurders van Ons Huis corona gehad. Sommige van hen zijn nog steeds herstellende. Ook moeten een aantal medewerkers en huurders dierbaren missen, deze dierbaren konden de strijd tegen corona niet winnen. Wij leven mee met deze collega's en huurders.

Verderop in dit verslag beschrijven we specifiek hoe de coronapandemie van invloed is geweest op onze bedrijfsvoering.

1.2 Wie is Ons Huis?

Onze missie en kernwaarden

Een goede, betaalbare woning in een buurt die aantrekkelijk, schoon, heel en veilig is, dat is waar onze huurders op mogen rekenen. Wij vinden het belangrijk dat wijken en buurten plaats bieden aan verschillende inkomens- en leeftijdsgroepen, aan allerlei typen huishoudens en bewoners. We richten ons vooral op mensen met een kleine portemonnee. 'Wonen doen we samen' is ons motto.

De kernwaarden bij de missie van Ons Huis zijn:

Persoonlijk

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

Samen

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

Betrokken

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

Ontwikkelend

Als organisatie durven wij nieuwe zaken te proberen en handelen wij met creativiteit. Daarnaast hebben wij aandacht voor kennisdeling en persoonlijke groei van onze medewerkers.

Onze visie: Wonen doen we samen

Bij alles wat we doen, werken we vanuit onze kernwaarden. Wij 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 áltijd om mensen. Als corporatie hebben wij een belangrijke maatschappelijke taak. Goed en betaalbaar wonen zien wij namelijk als een basisvoorwaarde voor mensen om mee te doen aan het sociale en maatschappelijk 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.

Omdat huurders bij ons een (t)huis hebben, blijven we ons ontwikkelen. In ons werk en als organisatie. Op die manier kunnen we ons steeds sterk maken voor kwetsbare groepen en maatschappelijke issues.

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. Daarnaast huisvesten wij mensen die om allerlei andere redenen zijn aangewezen op een huurwoning. Een flink deel van onze woningvoorraad bestaat uit zorgvastgoed. 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 woningvoorraad.

Identiteit: Ons Huis leeft!

We zijn een kleinschalige corporatie en stellen mensen centraal. Ons motto 'wonen doen we samen' komt tot uiting in 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 middenin 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 een prettige buurt. 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. We zijn een tikkeltje anders dan de rest... we durven en hebben karakter.

Enkele voorbeelden waarmee wij in 2020 lieten zien dat we 'leven'

- *Organiseren van de Beste Buur Bokaal*
De Beste Buur Bokaal is een initiatief van de Enschedese woningcorporaties, de huurdersorganisatie en de gemeenten in Twente. Als organisator in Enschede nemen we als Ons Huis actief deel aan dit initiatief. Het initiatief stimuleert verbinding en ontmoeting in wijken en is ontstaan vanuit de gedachte dat een sociaal, veilig en actief leefklimaat van belang is om langer thuis te blijven wonen. Noaberschap is onmisbaar en belonen we graag. Tijdens de uitreiking op 26 september zetten we de genomineerden en degene die de genomineerde voordroeg (corona-proof) in het zonnetje.
- *Ons Huis bij jou thuis*
Om onze huurders beter te leren kennen gingen we bij een 15-tal huurders langs. Aan de koffie en met een gebakje vroegen we 'Wat vind je belangrijk voor een prettig thuisgevoel?' Hierbij maakten we gebruik van het 'Luisterdoosje'. Dit is een onderzoeksmiddel om op een laagdrempelige maar gestructureerde manier met huurders in hun thuisomgeving in gesprek te gaan. Het was leuk en leerzaam! Voor onze huurders zijn veiligheid en geborgenheid belangrijk bij het krijgen van een thuisgevoel. Daarnaast noemden ze: familie en vrienden, gezelligheid, jezelf kunnen zijn, herinneringen en klussen.

- *Scoren in de wijk*
Samen met Stichting FC Twente zetten wij ons in voor bewoners en woningzoekenden in wijken waar Ons Huis haar bezit heeft. We organiseren individuele en groepsactiviteiten om woongedrag en participatie te bevorderen.

Onze cultuur

We staan voor een integrale aanpak en hebben een duidelijke wisselwerking tussen binnen en buiten voor ogen. Dat is ook nodig, omdat wij continu willen leren en verbeteren. De ontwikkelingen in de wereld om ons heen zien wij als kansen om onze dienstverlening te verbeteren en te vernieuwen. Wij werken aan een open cultuur waarbij we intern samenwerken en steeds meer naar buiten treden. Onze (kern)waarden geven ons hierbij richting.

Strategie en doelen

Wij vinden het belangrijk om onze maatschappelijke taken op te pakken. Dat doen we altijd samen met anderen. Met de collega corporaties staan we voor voldoende beschikbare sociale huurwoningen. Met de gemeente en huurdersorganisatie werken we aan betaalbaarheid. En samen met huurders, gemeente, politie, welzijns- en zorginstellingen zetten we ons actief in voor leefbare buurten. Wij kiezen hierbij voor de inclusieve samenleving en sluiten niemand uit.

De (veranderende) cultuur en kernwaarden geven richting en gelden als inspiratiebron voor ons handelen. Ze zijn maatgevend en sturend. Maatgevend, omdat wij deze zien als een blijvende vorm van inspiratie. En sturend als een soort ethisch kompas. Kernbegrippen als 'persoonlijk', 'samen', 'betrokken' en 'ontwikkelen' passen binnen onze bedrijfsfilosofie. Wij stimuleren en faciliteren medewerkers hun talenten te ontwikkelen en hun capaciteiten in te zetten. We investeren nadrukkelijk in de kwaliteiten van ons personeel. Wij kiezen voor inspirerend, coachend en soms dienend leiderschap. Verantwoordelijkheden leggen we daarmee laag in de organisatie. Dicht bij onze huurders en andere belanghebbenden. En vooral dicht bij de samenleving waarin wij actief zijn.

Doelen

We werken met duidelijk gestelde doelen voor de korte en de lange termijn. Dat doen we op drie resultaatgebieden, namelijk maatschappelijk, operationeel en financieel. De doelen formuleren we in relatie tot onze missie en visie. Wij sturen op samenhang tussen thema's, we evalueren en stellen bij waar nodig.

De jaardoelstellingen 2020 zijn afgeleid van het strategisch plan 2018-2022. Voor 2020 maakten we plannen. Als gevolg van de coronapandemie hebben we ons in 2020 vooral gericht op de reguliere bedrijfsvoering, onze activiteiten in het kader van de volkshuisvestelijke opgave. Daarnaast zetten we de eerste stappen om het concept 'Buiten Ons Huis' verder in te vullen en kreeg de HR-functie een volwaardige plek in onze organisatie.

Tijdens de eerste maanden van 2021 richtten we onze blik weer op de toekomst. We brachten focus aan en heroverwogen de doelstellingen uit 2020. Daarnaast kwamen verbeterpunten voort uit de toetsing door onze externe toezichthouders. Deze geven urgentie en richting aan bepaalde onderdelen van ons handelen. In paragraaf 1.6 vertellen we hier meer over.

Niet alleen het strategisch plan en externe toezichthouders geven richting aan onze activiteiten, ook de jaarlijkse prestatieafspraken met onze huurders, de gemeente Enschede en de collega corporaties in Enschede doen dat. Dit zien we terug in de samenwerking en participatie op het gebied van de Woonvisie, de Strategische Investeringsafweging en de Dynamische Investerings Agenda Tweckelerveld.

Maatschappelijke doelen

De woonvisie 2019 is de basis voor de samenwerking tussen de gemeente Enschede, de huurdersorganisaties en de woningcorporaties. De prestatieafspraken worden afgeleid van deze

woonvisie en geven richting aan de uitvoering van de samenwerking. Ook punten en onderdelen van de woonvisie die niet specifiek in de prestatieafspraken staan benoemd, zijn onderdeel van de samenwerking.

De uitvoering van de samenwerkingsafspraken vindt plaats in tripartiet overleg tussen de gemeente Enschede, woningcorporaties Ons Huis, De Woonplaats, Domijn, SJHT en De Veste én de huurdersvertegenwoordiging van deze corporaties. De prestatieafspraken 2020 gaan over:

1. Samenwerking

We zorgen voor een kwalitatief goede en passende sociale huurwoningenvoorraad, die aansluit op de doelen van de stad en de behoeften van de sociale huurmarkt. Dit door jaarlijks te komen tot afspraken over bijvoorbeeld bestaande huurwoningen, nieuwbouwplannen en concrete acties te benoemen tussen de woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente.

Woondebat

Tijdens het woondebat eind 2020 (met de gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders, vertegenwoordigers van de Enschedese corporaties en huurdersvertegenwoordiging) werd met name aandacht gevraagd voor:

- de wijze waarop actief woningzoekenden binnen 12 maanden een woning vinden en de samenstelling van de wachttijden per doelgroep/huurprijs;
- concretisering van flexibel wonen voor spoedzoekers;
- het door corporaties over gaan tot sloop, pas na het gereedkomen van nieuwbouwplannen.

Deze aandachtspunten zijn vertaald in speerpunten van uitvoering, waarbij Ons Huis de trekker is van het onderdeel zoektijden.

2. Woningbouwprioritering

Een goede en passende (sociale huur) woningvoorraad hebben en houden voor de bewoners van Enschede, die aansluit op de doelen van de stad en waarbij iedere nieuwe woning "raak" is en duurzaam bijdraagt aan de kwaliteit van de stad.

De woningbouwprogrammering komt tot stand vanuit actuele marktinformatie. De corporaties stemmen de individuele strategieën met elkaar af én hebben inzicht in elkaars strategie.

Ons Huis neemt deel aan het kernteam waarin de samenwerking rondom de prestatieafspraken vorm krijgt. Daarnaast participeren we in de werkgroepen adaptief programmeren, woningbouwprogrammering, transitievisie warmte, woningmarktmonitor en diverse groepen rondom het sociaal domein.

3. A: 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:

- Ons Huis biedt hiervoor 4.930 sociale huurwoningen, dit is ten opzichte van 2019 (4.945) nagenoeg gelijk gebleven;
- Actief woningzoekenden vinden binnen 12 maanden een woning: nieuwe huurders van Ons Huis vinden gemiddeld binnen 7 maanden een woning;
- We monitoren of er voldoende goedkope en betaalbare woningen beschikbaar zijn voor de doelgroep en hoe de passendheidstoets hierop van invloed is;
- We ontwikkelen een gezamenlijke monitoring. Een eerste versie is inmiddels gereed en wordt verder verfijnd.

3. B: Betaalbaarheid en schuldenaanpak

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;
- We werken met de andere corporaties en andere professionals samen en hebben als doel het voorkomen en verhelpen van huurachterstanden. Begin 2020 is hiervoor een convenant afgesloten;
- Sinds 2019 verlagen of bevriezen wij huren op verzoek van de huurder bij de jaarlijkse huurverhoging volgens de uitgangspunten in het sociaal huurakkoord.

Armoede

Binnen de prestatieafspraken is aandacht voor verborgen armoede als gevolg van hoge woonlasten. Samen met de huurdersorganisaties maakten we ons als Ons Huis sterk om hier inzicht in te krijgen. De gemeente Enschede liet eind 2020 een onderzoek uitvoeren naar de financiële situatie in relatie tot wonen van de Enschedese huurders. Met de verkregen inzichten richten wij ons op de ontwikkeling van maatregelen om betalingsproblemen te voorkomen.

3. C: Kwaliteit van woningen

Zorgen voor kwalitatief goede woningen voor huurders:

- We hanteren een norm voor de minimale basiskwaliteit van onze woningen. Bij woningmutatie leggen we de werkelijk technische staat tegen deze norm en voeren zo nodig aanpassingen door.

4. Verkoop

Corporaties ruimte bieden woningen te verkopen als hun strategie erom vraagt (en het past binnen de doelen voor de stad en de ontwikkelingskansen van het gebied):

- We blijven hierbij zorgen voor het behoud van een goede en kwalitatieve duurzame woningmarkt;
- Over de kwaliteit van de te verkopen woningen zijn gezamenlijke afspraken gemaakt. De in 2020 verkochte woningen voldeden hier aan.

We ontvingen in 2019 een positieve zienswijze van de gemeente en de huurdersorganisatie voor onze verkoopvijver. De volledig uit versnipperd bezit bestaande verkoopvijver is als volgt opgebouwd: 101 woningen zijn niet-DAEB en 40 woningen zijn DAEB. Deze laatste worden vanwege de WWS punten (>145) gekwalificeerd als vrije sector woningen.

De woningen voldoen allemaal aan het minimaal gestelde energielabel conform afspraken met de gemeente Enschede.

5. Duurzaamheid

Zorgen voor een duurzame, klimaat- en toekomstbestendige sociale woningvoorraad:

- In de werkgroep duurzaamheid houden we elkaar op de hoogte van de ontwikkelingen. Onze duurzaamheidsinvesteringen hebben een no-regret-karakter (zie bijvoorbeeld project renovatie 236 hobbykamerwoningen Wesselerbrink op pagina 42).

Andere voorbeelden van onze samenwerking bij de ontwikkeling van duurzaamheid:

- **Warmtetransitie Tweekelerveld:**
Vanaf het najaar 2020 werken we samen met de collega corporaties, de bewoners en energieleveranciers aan het plan Warmtetransitie van de gemeente Enschede. De wijk Tweekelerveld is de eerste wijk in Enschede die de overstap maakt van aardgas naar een duurzame warmtevoorziening zoals zon, wind of water.
Een eerste stap is het stimuleren van het slim met energie omgaan via het energieloket (<https://energieloket-enschede.nl/>). Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden voor de aansluiting op een warmtenet en werken we aan een wijkuitvoeringsplan om dit te realiseren. Alle stappen die we zetten vinden we terug in het wijkuitvoeringsplan Tweekelerveld.
- **Duurzaamheidsambitie WoON (MT 6 oktober 2020):**
Ook binnen de gezamenlijke Twentse corporaties zijn de activiteiten op gebied van verduurzaming aangescherpt. Met een geactualiseerde stip op de horizon werken we samen aan de 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 2020 startten de voorbereidingen om het zorgcomplex Ariënsstaete volledig gasloos te

maken. De Coronapandemie vertraagde de uitvoering van het proces enigszins. We zijn dan ook blij dat we dit begin maart 2021 alsnog realiseerden.

6. Stedelijke investeringsafweging (SIA) en Dynamische investeringsagenda (DIA)

De aantrekkelijke stad Enschede heeft aantrekkelijke wijken nodig. Om dat in de toekomst te garanderen moeten we aandacht geven aan die wijken. We stemmen het geld en de inzet die naar wijken toestromen slimmer op elkaar af:

- Ons Huis participeert actief in deze afstemmingsoverleggen.

7. Leefbaarheid

Prettige en leefbare wijken en buurten creëren en behouden:

- Met de aankoop en renovatie van het Hoekpand Velve streeft Ons Huis samen met de andere corporaties naar verbetering van de leefbaarheid in de wijk Velve. In hoofdstuk 3.1.9 vertellen we meer over de verdere activiteiten op het gebied van leefbaarheid.

8. Wonen en sociaal domein

Zorgen dat inwoners die ondersteuning en/of zorg nodig hebben langer (of soms eerder) thuis kunnen blijven wonen:

- We brengen de woonbehoefte van specifieke doelgroepen in kaart en spelen hierop in. We hebben aandacht voor specifieke huisvestingsvraagstukken. Dit doen we in het kader van WoonStAP en Vroeg er op af.

9. Maatwerk voor specifieke situaties

Zorgen voor huisvesting voor mensen met een grote noodzaak tot spoedige huisvesting. Daarnaast ook zorgen voor goede huisvesting voor specifieke groepen:

- Wij stellen twee doorstroomwoningen beschikbaar. Daarnaast participeren we actief binnen WoonStAP.

Financiële doelen

Verschillende financiële kaders actualiseerden we in 2020:

- In 2020 kwamen we tot een nieuw risicomanagement beleid. Dit krijgt in 2021 een vervolg door vanuit de strategische doelen de risico's in kaart te brengen, deze te monitoren en te beheersen;
- We hebben interne streefwaarden voor de financiële ratio's waaronder de LtV beleidswaarde DAEB: op lange termijn blijven we binnen de normen van de externe toezichhouders. De interne norm die strenger is behalen we over het algemeen ook;
- Treasurystatuut: Ons Huis beperkt het aantal partijen waar zij haar leningen afneemt. Wij willen een zekere mate van invloed houden op de oorsprong van de middelen.

Operationele doelen

De operationele doelen beschrijven we in het volkshuisvestingsverslag.

1.3 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.

De directeur-bestuurder

In januari 2017 werd Peter Winterman voor vier jaar benoemd tot directeur-bestuurder van Ons Huis. Alle medewerkers werkten vol energie samen aan het strategische plan 2018-2022. De koers in dit plan was vernieuwend en vroeg om beweging in de organisatie. Peter zette de beweging richting een meer open organisatie in gang. Op sommige plekken in de organisatie zorgde dat voor onrust bij medewerkers. Dit stond de gewenste beweging in de weg. Peter en de Raad van Commissarissen (RvC) besloten daarom in goed overleg dat voor de volgende fase van Ons Huis een ander type bestuurder nodig was. Eind december 2020 nam Peter afscheid van Ons Huis.

Allard Zandstra nam de rol van directeur-bestuurder waar in januari 2021 en in februari 2021 startte Yolanda Winkelhorst als opvolgend directeur-bestuurder. Zij richt zich de eerste maanden op het creëren van meer rust in de organisatie. Daarna zetten we de benodigde beweging voort in een tempo dat haalbaar is. We willen verbeterlagen maken op het gebied van Governance, portefeuillestrategie, risicomanagement, besluitvorming en projectbeheersing. Ook het WSW vraagt aandacht voor deze punten. Zij plaatste ons eind 2020 onder Bijzonder Beheer (zie paragraaf 1.4). en houdt hiermee ook goed vinger aan de pols voor wat betreft de voortgang.

1.4 In- en extern toezicht: RvC, Aw en WSW

Intern toezicht

Het bestuur legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen (RvC). Dit is volgens de bepalingen in de statuten. 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 2 van dit jaarverslag, het "Verslag van de Raad van Commissarissen".

Extern toezicht

1. Aw Toezichtbrief 2020, 18 december 2020

Het bestuur legt ook verantwoording af aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Jaarlijks voert de Aw onderzoek uit op basis van het gemeenschappelijk beoordelingskader Aw-WSW. De Aw focust zich op de governance van onze organisatie en heeft hiervoor op onderdelen afstemming met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De Aw concludeert in 2020 dat het basisonderzoek aanleiding geeft voor nader onderzoek. Vanaf mei 2020 heeft de inspectie nauw contact over de governance binnen Ons Huis. Vanwege een verhoogd risico vragen de opzet intern toezicht, de opzet besturing en het risicomanagement bijzondere aandacht.

Opzet intern toezicht

De RvC informeerde de inspectie over het vertrek van Peter Winterman per 1 januari 2021. De Aw constateerde dat de RvC als één team opereert. Samen met de directeur-bestuurder zijn diverse stappen gezet om de rust in de organisatie terug te krijgen. De RvC heeft haar rol als intern toezichthouder correct ingevuld en heeft vertrouwen dat de ontstane situatie kan worden opgelost.

Opzet besturing

De afgelopen jaren werkte Ons Huis aan de ontwikkeling van de organisatie en de gewenste cultuurverandering. Peter Winterman zette de beweging in de organisatie in gang. Deze verandering deed veel met (een aantal) medewerkers in de organisatie. Het Aw ziet het realiseren van stabiliteit in de organisatie als de belangrijkste prioriteit voor de nieuwe directeur-bestuurder.

Risicomanagement

Verder professionaliseren van het risicomanagement is nodig.

2. WSW: Bijzonder Beheer, 16 december 2020

Ook het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) vraagt ons om informatie, waarmee zij een oordeel kan vormen over de kredietwaardigheid en de risico's die bij ons aan de orde zijn. Het WSW staat borg voor de leningen die wij aangaan ten behoeve van onze sociale woningvoorraad. Net als de Aw, beoordeelt ook het WSW vanuit het gemeenschappelijk beoordelingskader Aw-WSW jaarlijks onze bedrijfsvoering in de volle breedte.

In december informeerde het WSW ons dat zij ons hadden overgeplaatst naar Bijzonder Beheer. Het bovengemiddeld risicoprofiel vanuit de financiële positie en de business risks gaf onvoldoende vertrouwen in de aansturing en de interne beheersing van de organisatie inclusief het intern toezicht daarop. WSW wilde niet op voorhand borgingsruimte beschikbaar stellen voor de door Ons Huis gewenste omvangrijke investeringen. Zij vraagt van Ons Huis op korte termijn een aantal zaken versneld (door) te ontwikkelen op strategisch niveau. Naar aanleiding hiervan zijn eind april 2021 onder andere de volgende documenten met het WSW gedeeld, ter opvolging van de verzoeken die gedaan zijn in de brief: concept portefeuillestrategie, alternatieve scenario's project Boswinkel, plan van aanpak risicomangement en besluitvormingsdocumenten Ledeboer.

Op dit moment vinden er constructieve gesprekken plaats met het WSW over de aangeleverde documenten. Het eerstvolgende formele beoordelingsmoment van het WSW zal medio 2022 zijn, waarbij het WSW bepaalt of Ons Huis vanaf dat moment over kan gaan naar het reguliere toezicht.

1.5 *Het personeel en de organisatie*

Corona

Vanaf 12 maart 2020 hebben de maatregelen om de verspreiding van het coronavirus tegen te gaan ook Ons Huis in de greep. Vanaf 13 maart 2020 volgden we de richtlijnen van het RIVM nauwgezet en vertaalden we deze naar interne maatregelen. Met het speciaal gevormde coronacrisisteam overlegden we veel en vaak. We zochten een balans tussen het op peil houden van onze dienstverlening en de hoeveelheid fysiek contact van onze medewerkers met huurders. Vanaf het eerste moment werkten de meeste collega's thuis. We voerden onze processen vooral uit zonder fysiek contact met huurders. In die periode ontvingen we geen huurders en overige relaties op kantoor en voerden we alleen spoedklussen uit bij huurders thuis. Zodra het weer mogelijk was breidden we de fysieke bezetting op kantoor uit. Ook pasten we onze dienstverlening gaandeweg de coronapandemie aan op de situatie.

Ontwikkelingen

Ons Huis ontwikkelt zich naar een wendbare en toekomstbestendige organisatie. De afgelopen jaren veranderde veel binnen Ons Huis. Veel wisseling in personeel ging hiermee gepaard. Dat gaf een deuk aan het onderlinge vertrouwen. Om de nieuwe koers voort te zetten, breekt nu eerst een fase van stabiliteit aan.

Stabilisatie en rust

Vanaf juni 2020 startten we vanuit het managementteam, de ondernemingsraad (OR) en de Raad van Commissarissen (RvC) de dialoog over de ontwikkelingen in de organisatie. Doordat we het hele jaar met elkaar in gesprek bleven, verbeterde het onderlinge vertrouwen. In de samenwerking zijn we gegroeid en werken we vanuit duidelijkheid, openheid en transparantie.

In 2020 startten we diverse activiteiten die nagenoeg zijn afgerond:

- Het actualiseren van het personeelshandboek: De herijking van verschillende onderdelen van het personeelshandboek zoals de mobiliteitsregeling en de procedure werving en selectie, bieden duidelijkheid en overzicht.
- Verversen van het functiehuis: Met de herijking van de functieprofielen en -waardering streven we naar verduidelijking van de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de medewerkers.
- Invullen vacatures: Bij de start van 2020 bestaan binnen het managementteam twee in te vullen posities, die van manager Wonen en die van manager Vastgoed. Met het aantrekken van een nieuwe manager Wonen in augustus 2020 zetten we de eerste stap naar stabilisatie van het managementteam. In juni 2021 is ook de positie van manager Vastgoed definitief ingevuld.
- Binnen de organisatie verstevigden we de personele bezetting. Na een periode waarin relatief veel interim medewerkers functies binnen Ons Huis invulden, streven we nu naar invulling van posities met een vaste bezetting.

- Verbeteren van de werksfeer: we hebben geleerd en ervaren dat uitspreken en aanspreken het beste is wat je kunt doen om de onderlinge relatie goed te houden. Dit uiteraard met respect voor elkaar.

1.6 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 2020 behaalde prestaties op genoemde criteria, verwijzen we naar hoofdstuk 3 "Verslag van de activiteiten".

1.7 Risico en risicobeheersing

Het risicomanagement van Ons Huis sluit aan bij de Governancecode Woningcorporaties. Hierbij wordt nadrukkelijk een verbinding gelegd tussen het bestuur van een woningcorporatie en de RvC. De volgende punten van de Governancecode zijn van belang voor adequaat risicomanagement:

- Het bestuur verschafft de RvC tijdig informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de RvC.
- Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle wet- en regelgeving en voor het beschrijven van de risico's die verbonden zijn aan de activiteiten van de woningcorporatie.
- Het bestuur rapporteert zowel over de risico's als over de beheersings- en controlesystemen met de RvC.
- De taken en bevoegdheden van de verschillende functionarissen die betrokken zijn bij het risicomanagement zijn vastgelegd.

Het afgelopen jaar hadden we binnen Ons Huis veel aandacht voor de beheersing van de risico's rondom Covid-19 alsmede rondom (sloop en vervangende) nieuwbouw en renovatie-/verduurzamingsprojecten. Daarnaast is Ons Huis eind 2020 onder bijzonder beheer geplaatst door het WSW. De door het WSW gevraagde verbeteringen pakten we op in het voorjaar van 2021. We hebben korte lijnen met het WSW om te toetsen of de verbeterlagen aansluiten bij hun verwachtingen. Het WSW heeft een jaarlijks beoordelingsproces waarbij de borgingscommissie bepaalt onder welk toezichtregiem corporaties vallen. Voor Ons Huis is het eerstvolgende beoordelingsmoment medio 2022. Dat is dan ook het moment waarop het WSW bepaalt of we nog onder bijzonder beheer blijven vallen, of dat we overgaan naar het reguliere toezicht.

COSO ERM-model

Dit managementsysteem integreert governance, risico en control zaken bij de sturing en beheersing van de organisatie. Dit systeem borgt de relatie tussen de in het strategisch plan geformuleerde doelstellingen en de dagelijkse gang van zaken. Ook ondersteunt dit systeem de organisatie bij het nemen van beslissingen en het reageren op risicovolle ontwikkelingen.

In 2020 is het risicomanagementbeleid vastgesteld. In 2021 bepalen we op basis van de strategiekaart de kritische prestatie-indicatoren. Ook brengen we de strategische risico's in kaart en wegen deze. Binnen de organisatie hebben we altijd integrale aandacht voor risico's. Niet alleen voor (grote) investeringen en aankopen, maar ook voor de manier waarop we onze woningen verhuren en verkopen, hoe we onze begroting opstellen, hoe we met onze klanten omgaan en hoe we intern en extern opereren. Bij alle besluiten hebben we aandacht voor de risico's, de consequenties en de uitvoering daarvan. Dit is in processen en procedures opgenomen. Alle voorstellen die naar de directie

gaan zijn voorzien van een risicoparagraaf.

Risicoparagraaf

- Covid-19 (Coronavirus)

In 2020 (en 2021) heeft het coronavirus niet alleen grote gevolgen voor de volksgezondheid en het maatschappelijk leven, maar ook voor de economie in Nederland en wereldwijd. Wij zien dit met name terug bij de verhuur van bedrijfspanden in de binnenstad. Deze huurders hebben het moeilijk en we zoeken voor deze huurders naar maatwerkoplossingen. Het totaaleffect op onze huurinkomsten (0,1%) is op dit moment nog niet zo groot. Hoe langer de crisis duurt hoe groter het economische effect. De gevolgen voor de middellange termijn kunnen wij niet goed inschatten. We verwachten wel dat meer mensen een beroep op ons moeten doen.

In 2021 besloot de overheid dat wij als corporatie geen huurverhoging mochten doorvoeren voor huurders in sociale huurwoningen. Ook heeft de crisis gevolgen voor de overheidsfinanciën. Dit kan Ons Huis raken in de vorm van belastingverhoging of verlaging van de toeslagen voor onze huurders. Op dit moment is de vastgoedmarkt nog steeds stabiel. Dat komt mede door de lage rente. Het is niet ondenkbaar dat de coronacrisis uiteindelijk ook gevolgen heeft op de vastgoedmarkt. Dit betekent voor Ons Huis met name dat de op marktwaarde gebaseerde ratio's kunnen verslechteren, waardoor wij misschien gedwongen worden andere (investerings)keuzes te maken.

- Loan to Value Beleidswaarde

De Loan to Value (LtV) geeft de verhouding weer tussen het geleende en de waarde van het bezit dat daar tegenover staat. Door het kapitaalintensieve karakter van de sociale woningbouw is de LtV onderdeel van het financiële beoordelingskader van de externe toezichthouders. De LtV is de meest kritische financiële ratio voor Ons Huis.

Ons Huis heeft op dit moment te maken met meerdere onzekerheden rondom de bepaling van de beleidswaarde. Het gaat dan met name om de ontwikkelingen omtrent de bepaling van de beheer- en onderhoudsnorm en ontwikkeling van de discontovoet. We blijven de ontwikkelingen rondom de LtV en de beleidswaarde op de voet volgen. In het voorjaar van 2020 is het normenkader aangepast. De LtV DAEB beleidswaarde is aangepast van 75% naar 85%. Hierdoor ontstond meer ruimte. Een deel van deze ruimte gebruiken wij voor het verhogen van de veiligheidsmarge van 5% naar 10% voor de LtV DAEB beleidswaarde. Uit de meerjarenprognoses blijkt dat Ons Huis ruim onder het externe normenkader blijft en dat in 2026 het interne normenkader licht wordt overschreden. Ons Huis heeft tot die tijd nog mogelijkheden om maatregelen te nemen waardoor deze interne overschrijding ook teniet gedaan kan worden.

- Bijzonder Beheer WSW

Met het onder bijzonder beheer plaatsen door het WSW, verlaagden zij ons borgingsplafond. Daardoor is er geen ruimte meer voor herfinanciering. Elk verzoek voor herfinanciering wordt door het WSW separaat beoordeeld en toegekend.

Voor 2021 staan er een tweetal herfinancieringen op de rol. Deze herfinancieringen zullen volgens de laatste liquiditeitsprognoses voor een lagere hoofdsom worden geherfinancierd. Het WSW heeft aangegeven aan deze herfinancieringen mee te zullen werken.

- Oost-Boswinkel:

Het project Oost-Boswinkel is in voorbereiding. Wij verwachten in 2021 de realisatie overeenkomst met de gemeente te sluiten. Het project Oost-Boswinkel betreft sloop van bijna 400 woningen en het terugbouwen van 200 woningen alsmede de verkoop van 50 bouwkvavels. Dit is een voor Ons Huis groot project van bijna € 50 miljoen en zo'n 8% van het bezit. Een project als deze brengt risico's met zich mee. Risico's op het gebied van volkshuisvesting als gevolg van het uithuizen van de bewoners, en financiële risico's zoals de financierbaarheid en kostenontwikkeling. Met goede beheersmaatregelen mitigeren wij deze risico's. Denk hierbij aan het inzetten van extra personeel en het faseren van de bouw

- ICT:

Wij streven continu naar verbetering van onze primaire processen, onder meer door de processen verder te digitaliseren. We beseffen dat we door deze keuze onze afhankelijkheid van de ICT-systemen vergroten. De continuïteit van de ICT alsmede de beveiliging van onze data vraagt steeds meer van onze medewerkers. Een groot deel van onze ICT-activiteiten hebben we uitbesteed aan professionele partijen. Hierdoor verbeterde de cybersecurity en informatiebeveiliging. Het risico van gerichte indringing van buitenaf is hier niet mee opgelost. We maken goede afspraken met onze professionele ICT-partners en brengen dit risico continu onder de aandacht bij onze medewerkers. Hiermee proberen we dit risico zoveel mogelijk te beperken.

1.8 Governance

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

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

Onze waarden en normen passen bij onze maatschappelijke opdracht. Wij staan voor het behalen van maatschappelijke resultaten. Wij werken aan een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Doordat we in staat zijn complexe zaken met een open houding met elkaar te bespreken, zijn we in staat de draad op te pakken en de dingen te doen waarvoor we zijn. Het bestuur en de RvC vervullen hierin een voorbeeldfunctie. RvC en bestuurder beschikken over een visie op bestuur en toezicht. Met de kennis die we het afgelopen jaar ophaalden, herijken we in 2021 de visie op bestuur en toezicht.

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. Er is van gedachten gewisseld over het voorkomen van belangenconflicten en de criteria die daarvoor gehanteerd worden. De RvC beschikt over een actueel reglement. Tevens vond een zelfevaluatie plaats binnen de RvC. 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 minimaal drie keer per jaar in een regulier overleg. Daarnaast hebben we contact met de huurdersorganisatie en de huurderscommissarissen. We beschikken over een professionele huurdervertegenwoordiging in de vorm van de Stichting Huurdersbelang Ons Huis (SHOH). In tripartite vinden de gesprekken over de prestatieafspraken plaats. In dit jaarverslag staan we uitvoerig stil bij dit principe.

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

Wij kiezen er bewust voor om risico's in het besluitvormingstraject mee te nemen en niet alleen achteraf te toetsen. Wij 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 2020 kwam bij de vertrouwenspersoon één melding binnen in het kader van de meldregeling. Een onafhankelijke externe partij onderzocht deze melding zorgvuldig en met respect. Het bleek dat er geen sprake was van schending van de integriteit. Na het vertrek van de interne vertrouwenspersoon in 2019, vulden we de rol van vertrouwenspersoon in 2020 extern in. We starten in 2021 met de werving van een nieuwe vertrouwenspersoon.

Enschede, 23 juni 2021,

Yolanda Winkelhorst
Directeur-bestuurder

2 *Verlag van de Raad van Commissarissen*

2.1 Voorwoord en dankwoord

Wonen is een grondrecht, maar de vanzelfsprekendheid van een goed en betaalbaar huis is verdwenen. De Nederlandse woningmarkt staat ernstig onder druk. Koophuizen zijn voor grote groepen onbereikbaar geworden. De vraag naar huurwoningen is veel groter dan lange tijd is voorspeld. Deze ontwikkelingen zorgen ook voor grote druk op de woningcorporaties. De sociale woningbouw wordt daarnaast van binnenuit uitgehold door de extra belasting die de corporaties moeten betalen. Het investerend vermogen van de woningbouwcorporaties is daardoor ernstig aangetast. Het besef breekt landelijk door dat met hernieuwd elan geïnvesteerd moet worden in een toekomstvast en duurzaam woningaanbod.

De Raad van Commissarissen (RvC) van Ons Huis is zich van de turbulente woningmarkt zeer bewust. De RvC ondersteunt het uitwerken van een nieuwe strategische visie en een nieuw vastgoedbeleid voor Ons Huis. We herijken daarbij wat Ons Huis in de toekomst wil kunnen bieden aan zijn huurders, en willen bewijzen dat Ons Huis deze opgave verantwoord binnen de financiële kaders aankan. Belangrijke besluiten zijn in het afgelopen jaar voorbereid voor het vernieuwen van Boswinkel Oost. Daar kan Ons Huis laten zien wat het waard is: goede huizen aanbieden voor de doelgroep die op de vrije markt niet terecht kan.

De turbulentie op de woningmarkt is ook binnen Ons Huis goed gevoeld. In 2021 is een nieuwe directeur-bestuurder geworven. Daaraan vooraf is intensief gewerkt aan het opnieuw uitlijnen van de samenwerking tussen directie, management, ondernemingsraad en RvC. Hoe lastig dat proces ook was, hoe tevreden we ook kunnen zijn dat we in goed overleg en in goede samenwerking ook intern dat nieuwe elan hebben aangeboord. We kijken met goede moed en in vol vertrouwen vooruit. Er resteert nog een aantal veeleisende opgaven, waar we gezamenlijk de schouders onder moeten zetten. In 2022 moet het nieuwe strategische beleid als een huis staan.

Binnen onze RvC zijn in 2020 enkele mutaties geweest. Juliette Pinnars heeft in de loop van 2020 het voorzitterschap overgedragen en heeft eind 2020 het eind van haar zittingstermijn bereikt. Wij danken haar voor haar inzet voor de RvC. In het najaar 2020 is de procedure gevoerd voor het invullen van de vacature, uitmondend in de benoeming van Herbert Prins. Karin Cornelissen is begin 2020 aangetreden als nieuw commissaris in een eerdere vacature. De RvC is weer op sterkte.

De RvC bedankt alle medewerkers, de externe stakeholder, de huurdersvereniging en de directeur-bestuurder voor eenieder's inzet en betrokkenheid in het turbulente jaar 2020.

Jos Pierey
Voorzitter RvC

2.2 Onze visie op toezicht

De bedoeling van Ons Huis is om te zorgen voor goede, betaalbare woningen in een buurt die aantrekkelijk, schoon, heel en veilig is. In de Strategische visie van Ons Huis zijn de kernwaarden Persoonlijk, Betrokken, Samen en Ontwikkeland vastgelegd. Als RvC van Ons Huis handelen we vanuit de volkshuisvestelijke opgave en staan wij achter de Strategische visie en de daarbij behorende kernwaarden.

Als RvC onderschrijven wij de vier rollen die door de Vereniging van Toezichthouders zijn geformuleerd. We zien onszelf als:

- Toezichthouder op het bestuur van de corporatie
- Klankbord/raadgever voor het bestuur bij belangrijke besluiten en strategievorming
- Werkgever voor het bestuur
- Netwerker/ambassadeur van de corporatie

We zijn in de zomer 2021 gestart met toezicht vanuit gedeelde waarden en onderling vertrouwen. We hebben daarnaast nieuwe afspraken gemaakt over de taakverdeling en de invulling van deze vier verschillende rollen.

Legitimatie

We handelen als RvC op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven.

We zien dat de visie op bestuur en toezicht en de reglementen RvC, auditcommissie en remuneratiecommissie verouderd is.

Nu een deel van onze raad vernieuwd is, zijn we het proces gestart voor de herijking van deze visie op bestuur en toezicht. In samenwerking met de nieuwe directeur-bestuurder, de bestuurssecretaris en de controller streven we naar optimalisatie van het samenspel tussen de RvC en directeur-bestuurder.

Ondertussen hebben we al een aantal zaken geactualiseerd:

- We werken aan onze eigen teamvorming en zijn gaan werken vanuit gedeelde waarden en onderling vertrouwen;
- We hebben nieuwe afspraken gemaakt over de taakverdeling en de invulling van de vier verschillende rollen. We streven hierbij naar de maximale benutting van elkaars kennis en kwaliteiten;
- Werken aan rolvastheid: In het samenspel tussen de RvC, de directeur-bestuurder en het MT zijn we als RvC nauwgezet in het vervullen van onze rol en verantwoordelijkheid als toezichthouder. We erkennen de rol en de verantwoordelijkheden van de directeur-bestuurder en het MT;
- Betere balans in rollen: Binnen de rollen die we als RvC vervullen, werken we aan een betere balans tussen onze rollen als toezichthouder, klankbord, werkgever en netwerker.

2.3 Inhoud van het toezicht

Wij houden toezicht op het functioneren van het bestuur van Ons Huis en de algemene gang van zaken binnen Ons Huis en sturen – indien nodig, en binnen onze verantwoordelijkheden – bij. Dit mede op basis van informatie van de directeur-bestuurder (onder andere via directieverslagen, de viermaands rapportages en andere periodieke rapportages), de accountant, de Aw, het WSW, de gemeenten en de pers. Daarnaast vormen de halfjaarlijkse gesprekken van de RvC met de huurdersorganisaties en de ondernemingsraad een basis voor de beoordeling van het beleid. Wij zien erop 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.

We ontvangen mede via de viermaands rapportages informatie van de directeur-bestuurder, het MT en de controller. We worden geïnformeerd over onder meer:

- 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. In 2020 was er vanuit de RvC bijzondere aandacht voor de interne samenwerking.

2.4 Commissies binnen de RvC

In het voorjaar van 2020 hebben we nieuwe afspraken gemaakt over de taakverdeling, en de invulling van de vier verschillende rollen en de betere balans tussen de rollen. Na de zomer van 2020 zijn we gaan werken 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 draagt zorg voor een goede voorbereiding van de RvC vergaderingen. Een belangrijk aandachtspunt is het bewaken van balans tussen de verschillende rollen.

Naast rolduidelijkheid streven we de verbetering van de wederzijdse benutting van kennis en kwaliteiten na.

Naast de klankbord rol voor de organisatie, adviseren de audit-, remuneratie- en vastgoedcommissie als adviescommissie de RvC voorafgaand aan de besluitvorming.

Auditcommissie

De auditcommissie bestaat per ultimo 2020 uit Jan Voskamp (voorzitter) en Jos Pierey (lid). De auditcommissie heeft in 2020 een vijf keer vergaderd, daarbij waren de directeur-bestuurder, manager bedrijfsbeheer en de controller aanwezig.

In januari 2020 zijn het treasurystatuut, de ontwikkeling van de WSW/Aw normen voor de financiële ratio's, het risicomanagementbeleid, het intern beheersplan 2020, verwerking vastgoedverkoop in jaarrekening, herfinanciering leningen behandeld.

In juni 2020 kwamen in het bijzijn van de accountant PwC het accountantsverslag en het jaarverslag 2019 aan de orde. Het jaarverslag 2019 heeft een positief accountantsoordeel gekregen. De door PwC ontvangen aanbevelingen voortvloeiende uit het verkrijgen van de OOB-status worden opgevolgd.

In de september vergadering lag de nadruk op de rapportage Intern Beheersplan 2020. Het investeringsstatuut en een herfinancieringsbesluit kwamen eveneens aan de orde.

In november gaf de auditcommissie de RvC een positief advies over het bedrijfsplan 2020 en het investeringsvoorstel Hobbykamerwoningen. In december werd in aanwezigheid van KPMG de management letter, het controleplan 2020 en de verwonderrapportage KPMG besproken.

Bijzondere aandacht was er voor de concept beoordelingsbrieven van de Aw en het WSW, zie voor nadere informatie paragraaf 1.4.

Het totaal van aanbevelingen van onze externe toezichthouders en accountant worden periodiek in de auditcommissie besproken om de voortgang te bewaken.

Vastgoedcommissie

De Vastgoedcommissie bestaat per ultimo 2020 uit Stefanie Vrieze (voorzitter) en Jan Voskamp (lid).

De vastgoedcommissie voert informeel overleg met de organisatie. Met name de wederzijdse kennisdeling over vastgoedvraagstukken komen tijdens deze overleggen aan de orde.

De projectbeheersing, de projectfasering en voortgang van de projecten Boswinkel, en Ledeboer zijn wederkerende onderwerpen op de agenda.

De commissie heeft een tweetal keren adviezen uitgebracht over de resultaten vanuit het Intern Beheersplan, het investeringsstatuut en de hobbykamerwoningen.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestaat per ultimo 2020 uit Karin Cornelissen (voorzitter) en Stefanie Vrieze (lid).

Vanuit de remuneratiecommissie zijn diverse besluiten voorbereid:

Besluit stopzetten arbeidsovereenkomst directeur-bestuurder

In goed overleg tussen de RvC en de heer Peter Winterman, hebben wij medio mei gezamenlijk vastgesteld dat Peter Winterman geen tweede termijn in de rol van directeur-bestuurder per 1 januari 2021 zal gaan vervullen. Samen zijn we tot de conclusie gekomen dat Ons Huis in de volgende fase een ander type bestuurder nodig heeft.

Wisseling voorzitterschap

In verband met het eindigen van de zittingstermijn van voorzitter Juliette Pinnars per 31 december 2020 als lid van de RvC is door de RvC besloten om de werving van de nieuwe directeur bestuurder onder de verantwoordelijkheid van een nieuwe voorzitter RvC op te starten. Dat betekent dat de RvC met ingang van 26 mei 2020 het voorzitterschap heeft overgedragen aan Jos Pierrey.

Het werving en selectieproces directeur-bestuurder

Uit een zevental bureaus is ERLY geselecteerd voor de begeleiding van het werving en selectieproces. Bij de selectie lag de nadruk op aantoonbare ervaring en netwerk in de corporatiesector. Daarnaast was het van belang dat de bureaus bekend zijn met werken vanuit de bedoeling. Voor Ons Huis is dit de volkshuisvestelijke opgave.

In augustus keurden we de definitieve profielschets van de directeur-bestuurder goed. Na de bespreking van de longlist kandidaten door ERLY en selectiecommissie volgde een eerste gespreksronde met twee adviescommissies. Aan de commissie namen deel een lid van de selectiecommissie RvC, een OR lid, een MT lid, en ERLY. De reflectie van adviescommissies leidden tot de keuze van de kandidaten voor de tweede gespreksronde. De tweede gespreksronde vond plaats met de voltallige RvC en ERLY. De keuze voor Yolanda Winkelhorst was een unanieme keuze. Het voorgenomen besluit tot de benoeming werd genomen op 1 november nadat op 27 oktober een positief advies was ontvangen van de OR.

Na het gesprek op 25 november met de Aw ontvingen we een positieve zienswijze van de Aw/ILT. We kijken met tevredenheid terug op het selectieproces. Het is fantastisch dat veel medewerkers input hebben geleverd voor het wervingsprofiel. Vervolgens hebben we samen met de OR en het MT goede gesprekken gevoerd. Dat past bij ons. We hebben alle vertrouwen dat Yolanda Winkelhorst samen met de organisatie verder kan bouwen aan een goede toekomst voor Ons Huis.

Zelfevaluatie 2020

Direct na de zomer startten we de zelfevaluatie 2020 onder begeleiding van een externe begeleider. We hebben een intensief jaar achter de rug, waarin we hebben besloten om de bestuurder niet voor een tweede termijn te benoemen. Daarnaast is er vanuit governance perspectief veel aandacht geweest voor rollen en verantwoordelijkheden waarover intern gesprekken zijn gevoerd met OR en MT en extern met de Aw. Dit alles heeft veel extra inzet van ons gevraagd. De zelfevaluatie is ingericht vanuit het vertrekpunt "behouden wat goed gaat, verbeteren wat kan en veranderen wat moet". Er is gestart met een terugblik op het gesprek met de Aw begin oktober. Vervolgens is in retrospectief stilgestaan bij het functioneren van de RvC als geheel. Dit is toegespitst op de kernfuncties van de RvC: het toezicht houden, de advies- en klankbordrol en de werkgeversrol. Aan de hand van verschillende thema's, zoals rolvervulling RvC, de relatie met de directeur-bestuurder, informatievoorziening, vergaderingen RvC, etc. is het functioneren van de RvC als geheel geëvalueerd. Daarnaast is uitvoerig aandacht gegeven aan de cultuur binnen de RvC en het functioneren van individuele leden. Voorafgaand aan de zelfevaluatie is door de leden van de RvC een vragenlijst ingevuld en een persoonlijk profiel met drijfveren opgesteld. De uitkomsten hiervan zijn leidraad geweest in de zelfevaluatie om aandachtspunten voor verbetering of verandering te bespreken. Met de resultaten van de zelfevaluatie zijn we als team gegroeid. Door de hieruit voortkomende evaluatiemomenten na de vergaderingen hebben we een continue reflectie op de wijze van vergaderen en de wijze van rolinvulling. De professionaliteit van de RvC vergadering is daardoor verbeterd.

Werving lid RvC

De RvC heeft besloten de zelfevaluatie als basis te gebruiken voor het op te stellen profiel van de te werven commissaris. De selectie procedure van de commissaris is aansluitend op de zelfevaluatie opgestart. In november 2020 hebben we de profielschets lid RvC vastgesteld.

Waarneming directeur-bestuurder januari 2021

In november wezen we, overeenkomstig artikel 18 lid 7 van de Statuten, de heer A. Zandstra aan, na voordracht van het MT, om gedurende de periode van 1 januari 2021 tot en met 31 januari 2021 de bestuurstaken waar te nemen.

Op dat moment bekrachtigden we ook het op 1 november 2021 voorgenomen besluit inzake de benoeming van Yolanda Winkelhorst als statutair bestuurder van R. K. Woningstichting Ons Huis per 1 februari 2021 voor de periode van vier jaar.

Ook is het beloningsbeleid voor de directeur-bestuurder vastgesteld.

Besluit beloning RvC-leden: De RvC keurt het indexatievoorstel 2021 goed. De indexatie over 2021 op basis van de WNT en de VTW bedraagt 3,8%.

Als RvC combineerden we de begeleiding van de werving- en selectie directeur-bestuurder, de zelfevaluatie en de werving en selectie lid RvC. Belangrijkste reden hiervoor was de verbinding van deze samenhangende processen. Als laatste stap toetsen we in het voorjaar 2021 onze visie op toezichthouden ook met de nieuwe directeur-bestuurder, de bestuurssecretaris (en de nieuwe commissaris) en herijken we dat zo nodig, zodat we vanuit een doorleefde visie de samenwerking tussen RvC en directeur-bestuurder nog beter kunnen optimaliseren.

2.5 Enkele onderwerpen nader belicht

Vergaderingen

De RvC vergaderde in 2020 acht keer met de directeur-bestuurder. Voorafgaand aan deze vergaderingen vond een vooroverleg plaats, waaraan alleen de RvC-leden deelnamen. Onder meer de volgende onderwerpen zijn tijdens de vergaderingen (meermalen) aan de orde gekomen:

- Risicomanagementbeleid
- Intern beheersplan 2020
- Wisseling accountantskantoor
- Project energieverbetering met keuken-, douche-, toiletrenovatie hobbykamerwoningen
- Verkoop Oogstplein
- Bod 2021
- Benoeming KPMG als accountant voor 2021
- Bedrijfsplan 2021

In 2020 zijn we voor de jaarrekeningcontrole gewisseld van accountantskantoor.

Ons Huis heeft de voorkeur om de controle door één van de vier grote accountantskantoren te laten uitvoeren. Ruime ervaring binnen de corporatiesector is gewenst. Daarom zijn drie kantoren uitgenodigd om een offerte uit te brengen voor de jaarrekeningcontrole 2020. Het offerte-traject is met de keuze voor KPMG afgerond.

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

- Bedrijfsrapportage
- Rapportage Intern Beheersplan 2019
- De jaarrekening 2019 en jaarverslag van R.K. Woningstichting Ons Huis
- Financiële verbindingen: de jaarrekening 2019 van Ons huis Project Ontwikkeling I BV

De directeur bestuurder is decharge verleend voor het gevoerde beleid in 2019.

Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag

Op 22 juni 2020 is het jaarverslag 2019, de jaarrekening 2019 in de RvC-vergadering vastgesteld en is kennis genomen van het accountantsverslag .

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 2020.

Prestatie afspraken 2021: De goedkeuring van de prestatieafspraken 2020-2021 liep vertraging op door de evaluatie van de Woonvisie tijdens een woondebat dit najaar. De verschuiving is op verzoek van de gemeente Enschede. De wettelijke termijn van 15 december 2020 is daardoor niet gehaald.

Als gevolg van het voornemen het bezit in Hengelo af te stoten zijn in 2020 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 2020 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.

2.6 Beloningskader bestuurder en beloning

Inleiding

In november stelden we het beloningsbeleid voor de directeur-bestuurder vast.

Wettelijke kaders en regelingen kaders de beloningsafspraken tussen RvC's en bestuurders. Met deze beleidsnotitie beschrijven we vanuit het wettelijk kader de mogelijkheden voor het maken van afspraken. We vinden het belangrijk dat de afspraken passen bij de strategische koers van Ons Huis en aansluiten op onze kernwaarden Persoonlijk, Samen, Betrokken en Ontwikkelen.

A. Wettelijk kader

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

1. Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen
2. Wet normering topinkomens
3. Governancecode

Uitwerking wettelijk kader

De Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen kent een klassenindeling die gebaseerd wordt 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 bezoldingsklasse F, de maximale bezoldiging bedraagt in 2020 € 168.000.

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 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

Variabele beloning is altijd prestatie afhankelijk. 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 variabele beloning samen het totale jaarinkomen dat getoetst wordt 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 doorgegroeit 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.

Onder overige beloningscomponenten vallen daarnaast het ter beschikking stellen van een auto, een laptop, telefoon en overige onkostenvergoeding.

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 beloning van de directeur-bestuurder in 2020 bedroeg:

naam functionaris	Peter Winterman	
functie	bestuurder	
duur dienstverband gedurende boekjaar	1-1/31-12	
deeltijdfactor (percentage) gedurende boekjaar	100,00%	
beloning uit dienstbetrekking	€	129.593
belaste onkostenvergoeding (vast en variabel)	n.v.t.	
voorzieningen tbv beloningen betaalbaar op termijn	€	22.216
gedeclareerde bezoldiging (indien niet in dienstbetrekking)	n.v.t.	
totaal bezoldiging in kader van de WNT	€	151.809

2.7 Samenstelling RvC en onafhankelijkheid Raad

De RvC is in 2020 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 samenstelling. 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 2020 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.

Herbenoemingen

Stefanie Vrieze is na de ontvangst van een positieve zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid (Aw/ILT, 6 mei 2020) en een positieve zienswijze van Stichting Huurdersbelang Ons Huis op 22 juni 2020 voor vier jaar herbenoemd. Hierbij is gebruik gemaakt van de proef verkorte procedure.

Jos Piercy is na de ontvangst van een positieve zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid (Aw/ILT, 20 januari 2021) voor een periode van vier jaar herbenoemd. Vanwege de plaatsing onder Bijzonder Beheer is gebruik gemaakt van de reguliere procedure.

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.

Aftreden

Als gevolg van het einde van haar tweede termijn treedt Juliette Pinnars per 1 januari 2021 af.

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
Juliette Pinnars (lid)*1)	06-07-67	advocaat	geen
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)*2)	18-02-70	directeur/bestuurder	<ul style="list-style-type: none">• Toezichthouder gemeentelijk sportbedrijf Avonturijn

*1) lid t/m 31-12-2020

*2) lid vanaf 28-04-2021

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
Juliette Pinnars	1 januari 2013	1 januari 2017	1 januari 2021
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 2020 zijn diverse cursussen en trainingen gevolgd. Door corona zijn verschillende trainingen komen te vervallen. Daarom zijn veel cursussen online gevolgd.

2.9 Vaststelling jaarverslag Raad van Commissarissen

De RvC heeft 23 juni 2021 het verslag van de Raad van Commissarissen over 2020 vastgesteld. Dit verslag maakt onderdeel uit van het bestuursverslag van Ons Huis.

Enschede, 23 juni 2021,

Jos Pierey (voorzitter)

Jan Voskamp

Stefanie Vrieze

Karin Cornelissen

Herbert Prins

3 *Verslag van de activiteiten*

3.1 Klant en maatschappij

3.1.1 De woningmarkt

Uit demografisch onderzoek bleek dat de bevolking in Enschede tot 2030 groeit (Kwalitatieve woningvraag in Twente (herijking)/ Eib, dec. 2019). Door afname van de huishoudgrootte tot 2030 neemt de woningvraag in Enschede naar verwachting met 6.800 toe en komt uit op circa 84.800. De groei komt vooral vanuit 55-plus huishoudens.

Naar sectoren bezien gaat de woningvraag sterk uit naar de koopsector. Deze ontwikkeling hangt samen met de verwachting dat de toekomstige groep ouderen (babyboomers) meer dan de huidige groep in de koopsector woont. Tegen deze achtergrond loopt de vraag naar koopwoningen op met circa 4.400.

De verschuiving van de woningvraag onder ouderen hangt samen met een afnemende vraag naar gereguleerde (sociale) huurwoningen (circa 300 woningen). Hierbij geldt dat de afname in de gereguleerde huur in Enschede relatief sterk wordt gematigd met de komst van meer immigranten. De vraag naar vrije huurwoningen neemt over dezelfde periode met circa 2.700 woningen toe.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Enschede heeft relatief veel huishoudens met een laag inkomen. De Enschedese woningmarkt is vooral een huurdersmarkt met name voor de doelgroep (huishoudinkomens tot € 40.000). 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 tot de inspanning op het behouden van voldoende goedkope en betaalbare woningvoorraad. Ons Huis heeft dit 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. Daarnaast heeft Ons Huis ruim 700 woningen die verhuurd zijn aan zorginstellingen. Deze woningen worden overwegend aangeboden aan de doelgroep.

Ook hebben wij in de prestatieafspraken afspraken gemaakt over de monitoring van de beschikbaarheid van de woningen: een actief woningzoekende heeft binnen 12 maanden een woning.

3.1.2 Samenwerkingsafspraken/woonvisie

Vanaf begin 2011 zijn de Enschedese woningcorporaties betrokken geweest bij het ontwikkelen van een woonvisie van de gemeente Enschede. Deze visie vormt de basis voor de samenwerkingsafspraken, waarmee gemeente en corporaties de invulling en uitvoering van de woonvisie willen regelen.

In 2018 en 2019 heeft de gemeente Enschede in gezamenlijkheid met de corporaties de geactualiseerde woonvisie opgesteld. De gemeente Enschede heeft de corporaties en de huurdersorganisaties actief in dit proces betrokken.

Met de herziening van de Woningwet is het wettelijk geregeld dat corporaties, gemeente en huurdersvertegenwoordiging met elkaar in overleg treden over een bod op de gemeentelijke woonvisie. Het bod is voor 1 juli 2019 ingediend en in december 2019 ondertekend in de vorm van samenwerking/prestatieafspraken door gemeente, vijf corporaties en vier huurdersorganisaties.

In 2019 is gewerkt aan de prestatieafspraken 2020. In november 2019 is gekozen voor vier speerpunten die voor 2020 en verder op de agenda staan. Speerpunten waarover in 2019 veel is gesproken en die terug te leiden zijn tot de woonvisie. Te weten:

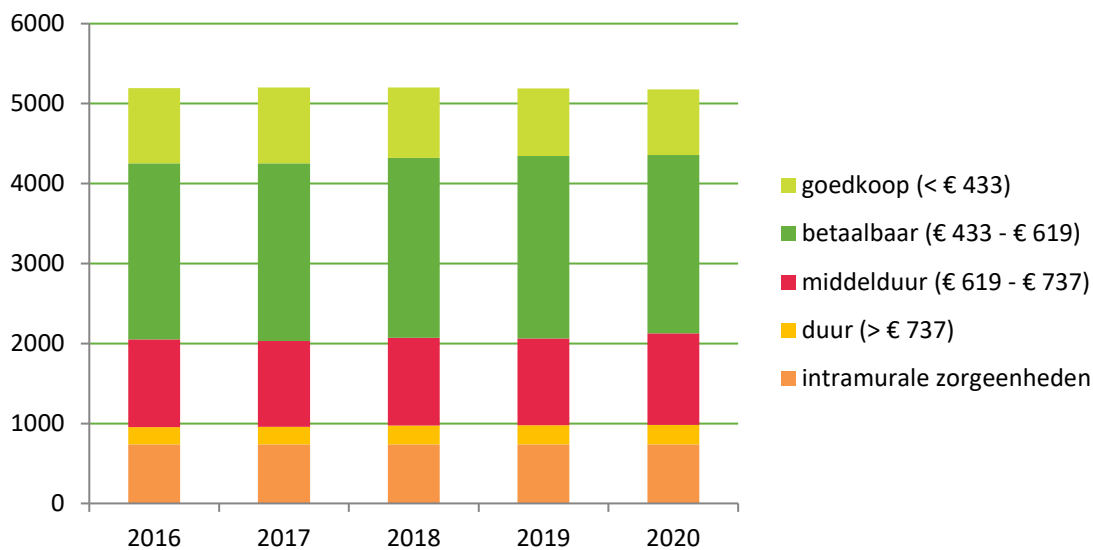
- adaptief programmeren;
- monitoring;
- armoede als gevolg van woonlasten;
- wonen en sociaal domein.

Deze speerpunten worden in werkgroepen uitgewerkt waarin zowel de huurdersorganisaties, de gemeente en de corporaties deelnemen. Er zijn stappen gezet maar door corona zijn deze nog niet helemaal tot volle wasdom gekomen in 2020. De uitwerking van de speerpunten worden in 2021 verder vormgegeven. Ze zijn onderdeel van de prestatieafspraken voor 2021.

3.1.3 Woningvoorraad

Het aantal wooneenheden in exploitatie van Ons Huis per 31 december 2020 is 5.178.

Ontwikkeling voorraad naar prijsklasse



Om ook in de toekomst voldoende betaalbare huurwoningen te houden hebben wij in 2015 het huurbeleid gewijzigd. Eind 2020 is het aantal woningen onder de aftoppingsgrens 3.475 woningen. Gemiddeld waren in 2020 3.560 woningen onder de aftoppingsgrens.

De streefhuren zijn in 2020 herijkt. Er is gekozen voor meer eenduidigheid voort wat treft de prijs kwaliteitverhouding.

De nieuwe huur bij mutatie voor sociale huurwoningen is hierbij bepaald op 72% van de maximaal redelijke huur (enkele complexen uitgezonderd).

De nieuwe streefhuur voor geliberaliseerd bezit is ingericht op basis van de actuele markthuren.

3.1.4 Huurdersoordeel

Kwaliteit dienstverlening



Ons Huis vindt het belangrijk om goede dienstverlening te bieden aan onze huurders. Onze ambitie, als vastgelegd in het ondernemingsplan, is een acht. Het gemiddelde in de sector is ongeveer 7,5. De scores voor 2020 op de verschillende onderdelen schommelen rond de acht.

De tool van KWH geeft de mogelijkheid om verdere analyse uit te voeren op de verrichte metingen. Wat blijkt uit de feedback van onze huurder dat vooral onze processen te traag zijn en dat er teveel onduidelijkheid is. Om dit te verbeteren wordt in de eerste helft van 2021 een verdere digitalisatie van het verhuur-mutatie proces geïmplementeerd.

3.1.5 Woningzoekenden

Woningtoewijzing

Corporaties moeten in het jaar 2020 minimaal 80% van de vrijkomende woningen met een kale huurprijs tot € 737,14 toewijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 39.055. Op basis van de in 2020 uitgevoerde inkomenstoetsen heeft Ons Huis 96% (2019: 95%) toegewezen aan huurders met een inkomen lager dan genoemde grens.

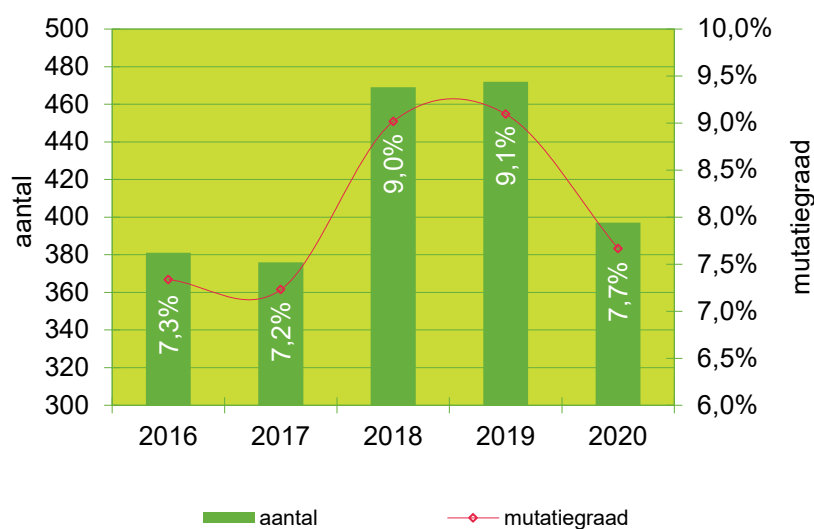
3.1.6 Verhuur

Huuropzeggingen

Het aantal huuropzeggingen is dit jaar relatief laag ten opzichte van de afgelopen twee jaren. Dit heeft te maken met de corona uitbraak. Met name in de eerste golf zijn er nauwelijks huuropzeggingen geweest. Het aantal huuropzeggingen in 2020 bedroeg 397 tegen 472 in 2019. De mutatiegraad 2020 komt uit op 7,7% (2019: 9,1%).

De noodzakelijke verhuizingen in verband met voorgenomen sloop Boswinkel zorgen dat het aantal huuropzeggingen redelijk in lijn is met de jaren 2016 en 2017. Ongeveer een kwart van de opzeggingen betreffen woningen in Boswinkel, terwijl het nog geen 10% van het regulier verhuurbare woningenbezit is.

Aantal huuropzeggingen en mutatiegraad 2016-2020



Toewijzingen

Passend toewijzen is met ingang van 2016 in werking getreden. 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.

	2020	2019	2018	2017	2016	2015
binnen inkomensgrenzen Wet huurtoeslag	238	331	331	276	246	374
buiten inkomensgrenzen Wet huurtoeslag	106	136	131	129	114	128
totaal	344	467	462	405	360	502
passend	324	435	435	381	343	326
te duur	2	0	0	1	0	131
te goedkoop	5	9	10	3	7	9
10%-toewijzingsregeling	13	23	17	20	10	36
totaal	344	467	462	405	360	502

In 2020 zijn slechts twee woningen te duur toegewezen. Er wordt hiermee voldaan aan de gestelde eis dat minimaal 95% passend dient te worden toegewezen.

Beleidsmatig heeft Ons Huis geen ondergrens gesteld aan de huur voor mensen met een inkomen onder de € 39.055. In vijf gevallen zijn woningen verhuurd met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 433 per maand) en een inkomen groter dan de laagste inkomensgrens (zie blauwe cijfers in tabel hieronder).

In 2020 zijn zes statushouders gehuisvest (2019: zeven).

Gehuisveste doelgroepen

leeftijd	inkomen	huurklasse		
		≤ € 433	> 433 ≤ € 619	> € 619
<i>eenpersoonshuishouden</i>				
< 66 jaar	≤ € 23.225	61	63	1
	> € 23.225	4	9	38
≥ 66 jaar	≤ € 23.175	0	5	0
	> € 23.175	0	2	9
<i>tweepersoonshuishouden</i>				
< 66 jaar	≤ € 31.550	38	44	0
	> € 31.550	1	5	19
≥ 66 jaar	≤ € 31.475	0	2	1
	> € 31.475	0	2	8

leeftijd	inkomen	huurklasse		
		≤ € 433	> 433 ≤ € 663	> € 663
<i>drie of meer personen</i>				
< 66 jaar	≤ € 31.550	1	22	0
	> € 31.550	0	4	5
≥ 66 jaar	≤ € 31.475	0	0	0
	> € 31.475	0	0	0
totaal		105	158	81

toewijzing aan bijzondere doelgroepen	0
---------------------------------------	---

[Ik zoek een huis in Enschede](#)

De corporaties in Enschede hebben als doel gesteld om het voor woningzoekende zo makkelijk mogelijk te maken een woning te zoeken in het jaar 2019.

Woningcorporaties Domijn, De Woonplaats en Ons Huis hebben de handen ineen geslagen. Het resultaat: een gezamenlijke website waar ons volledige Enschedese huuraanbod te vinden is (<https://www.ikzoekeenhuisinenschede.nl>).

Inmiddels zijn we in samenwerking met de andere Twentse corporaties het onderzoek gestart om te komen tot een gezamenlijk woonvind systeem. Het doel hiervan is één registratie en een uniform proces voor de woningzoekende.

Leegstand

Het aantal leegstaande woningen (geschoond voor onderhoudsprojecten) bedraagt eind 2020 58 (1,1%). Eind 2019 bedroeg de leegstand 32 woningen (0,6%). De leegstand is ondanks de corona perikelen, die het verhuur-mutatatieproces niet eenvoudiger maken, nog steeds laag. Een goed resultaat, dat ook doorwerkt in de lage huurderving van 2020.

3.1.7 Huren

Ons Huis streeft naar voldoende goede en betaalbare woningen voor huishoudens die behoren tot de lagere inkomensgroepen. Tevens willen wij 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.

In 2020 zijn de streefhuren, de huur die wij vragen bij een nieuwe verhuring, meer geüniformeerd aan het woningwaarderingssysteem. Hierbij hanteert Ons Huis een basis van 72% van de huur bepaald op basis van het woningwaarderingssysteem.

Ook zijn streefhuren afgetoet, zodat voldoende woningen binnen de betaalbaarheidsgrenzen blijven. In 2020 hebben de huurders van een sociale huurwoning een huurverhoging van 2,6% gekregen. De huurverhoging heeft hiermee de inflatie gevolgd.

Maatwerk voor lagere inkomens

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

Huurderving

In dit verslagjaar bedroeg de huurderving in verband met reguliere leegstand € 352.000 (2019: € 258.000). De hogere huurderving heeft te maken Corona. Het verhuur en mutatie proces is aangepast om het contactloos te maken. Hierdoor is vertraging op gelopen. De huurderving over 2020 is 0,9% van de huren en vergoedingen (2019: 0,6%). De overige derving in 2020, met name in verband met onderhoud, is totaal € 103.000 (2019: € 102.000).

Huurcommissie

Er zijn in 2020 drie bezwaren ingediend bij de huurcommissie. Van de drie bezwaren bij de huurcommissie is Ons Huis in één geval in het ongelijk gesteld. De andere twee bezwaren lopen nog.

Klachtencommissie

Er zijn twee klachten ingediend bij de klachtencommissie. Bij één zaak heeft de huurder zich terug getrokken. Bij de andere zaak is de huurder in het gelijk gesteld.

Huurincasso

Een actieve persoonlijke benadering van huurders met een huurachterstand is de basis van onze aanpak. Het contact met de huurder, waarbij een maand huurachterstand dreigt, wordt zoveel mogelijk één op één gevoerd. Hoe eerder je in contact komt met een huurder in betalingsproblemen hoe beter en sneller je de huurder kunt helpen bij het oplossen van het probleem. Ons aanbod is om de helpende hand te bieden bij het vinden van een oplossing voor het ontstane probleem. De medewerkers zitten hierbij meer op de adviserende dan op de incasserende stoel.

Betalingsachterstand

De betalingsachterstand is eind 2020 redelijk in lijn met voorgaande jaren. De uitschieter in 2019 betrof een incidentele vordering op een grote instelling (€ 329.000). Zonder deze vordering waren de achterstanden in 2020 iets hoger dan eind 2019. De reguliere huurachterstanden zijn dus nog steeds op een laag niveau (< 1,0% van huren en vergoedingen). Per saldo is in 2020 € 16.000 afgeboekt van de huurvordering (2019: € 30.000).

Overzicht betalingsachterstand

in €	2020	2019	2018	2017	2016
huidige huurders	155.000	417.000	180.000	171.000	161.000
vertrokken huurders	150.000	161.000	109.000	139.000	131.000
totaal	305.000	578.000	289.000	310.000	292.000

Ontruimingen

Wij streven naar een zo laag mogelijk aantal ontruimingen. In 2020 zijn twee woningen ontruimd. Dit om overlast en betalingsachterstand. In één geval betrof dit helaas een gezin met kinderen. Ook is in 2020 een garage ontruimt wegens betalingsachterstand. 20 ontruimingen zijn aangezegd in 2020 (2019: 22).

3.1.8 Het betrekken van huurders bij beheer en beleid

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 is de huurdersorganisatie die de belangen van alle huurders van Ons Huis behartigt.

Huurdersorganisaties

Met de Stichting Huurdersbelang Ons Huis 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).

Over onder andere de volgende onderwerpen is overleg gevoerd met de huurdersorganisaties:

- Verkoop woningen en complex Oogstplein;
- Huurverhoging per 1 juli 2020;
- Gevolgen van corona;
- Bespreken jaarverslag 2019;
- Enquête duurzaamheidsmaatregelen;
- Veiligheid in en rond de woning;
- Bod voor de prestatieafspraken;
- Samenwerking drie wooncorporaties in Enschede;
- Huurbevrozing en huurverlaging;
- Resultaten enquête onderzoek SHOH;
- Wijkgericht werken / ontwikkeling Sociaal Beheer;
- Themadag wonen gemeenteraad;
- Bepalen nieuwe streefhuren;
- Procedure klachtencommissie;
- Saldo één op één terugbouwen;
- Ontwikkelingen binnen overleg prestatieafspraken;

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 hebben in gezamenlijkheid de prestatieafspraken voor 2021 geschreven en getekend.

In 2020 zijn diverse bijeenkomsten gehouden met alle partijen. De uitkomst van deze bijeenkomst is gebruikt als input voor de prestatieafspraken 2021 en volgende jaren. In gezamenlijkheid is besloten in 2020 vier speerpunten te benoemen. Te weten:

- adaptief programmeren;
- monitoring;
- armoede als gevolg van woonlasten;

- wonen en sociaal domein.

Voor elk speerpunt is een werkgroep samengesteld bestaande uit mensen van de corporaties, gemeente en huurdersorganisaties.

Door corona zijn deze speerpunten nog niet helemaal uitgewerkt. In 2021 lopen deze door en zullen onderdeel van het reguliere proces moeten worden.

Bewonerscommissies

Ons Huis had in 2020 14 (2019: 16) actieve bewonerscommissies. Het streven is met deze bewonerscommissies tenminste éénmaal per jaar overleg te voeren. Door corona is dit niet in alle gevallen in een vergadering geweest. Naast kwesties inzake 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.

Herstructurering Boswinkel

In 2017 is een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente Enschede en Ons Huis getekend. Deze overeenkomst is de basis voor een totale aanpak van ons bezit in Oost-Boswinkel. Het uitgangspunt is de sloop van 384 woningen en het terugbouwen van ongeveer 250 nieuwe woningen. De periode na ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst is het participatietraject voor de ontwikkeling van de nieuwe wijk samen met de bewonerscommissie ingericht. De feitelijke participatie door de huurders is gestart in 2018. Sindsdien is er gestart met de voorbereidingen voor realisatie. Hierbij is een sociaal plan opgesteld en zijn er afspraken gemaakt met individuele huurders. Er zijn reeds een aantal uitplaatsingen (eventueel naar een wisselwoning) in gang gezet.

Voor de sloop van Boswinkel goedkeuring nodig is van het WSW. Mede door de omvang van het project Boswinkel is Ons Huis door het WSW in bijzonder beheer geplaatst. We zijn bezig keuzes te maken en deze goed inzichtelijk te maken. Hierbij worden ook alternatieven uitgewerkt en getoetst. De verwachting is dat er in de tweede helft meer concreet is over Boswinkel.

Participatie

Door de bijzonder beheer situatie van Ons Huis is de focus intern geworden. We houden de bewoners aangehaakt, maar moeten eerst intern de zaken regelen alvorens we duidelijkheid kunnen geven over de vervolgstappen. In de uitwerking van de alternatieven voor Boswinkel zal alle eerder gebruikte input worden meegewogen, dus ook de input van de bewoners. Zodra er meer duidelijk is (zoals aangegeven rond eind juni 2021) zullen wij de bewonerscommissie informeren en een nieuwsbrief versturen naar bewoners en geïnteresseerden.

Herhuisvesting

Boswinkel is ingedeeld in twee fasen. Uit fase 1 wonen er nog 15 reguliere huurders. Hiervan gaan er 7 naar een wisselwoning. Uit fase 2 zijn dit nog 26 huurders, waarvan er ook 7 naar een wisselwoning gaan. In 2020 zijn er in totaal 168 reguliere huurders verhuisd. Leeggekomen woningen worden tijdelijk verhuurd aan jonge mensen, via bemiddeling door Vastgoedbeheerder VPS. In het Sociaal plan is opgenomen dat bewoners die moeten verhuizen voorrang hebben op andere woningzoekenden wanneer zij reageren op het beschikbare aanbod van Ons Huis. Tevens ontvangen zij een verhuiskostenvergoeding. Leeggekomen woningen worden tijdelijk verhuurd aan jonge mensen, via bemiddeling door Vastgoedbeheerder VPS. We zien de kwaliteit van de woningen sterk teruglopen. Inmiddels is de eerste woning niet meer geschikt voor verhuur, hier wordt een alternatieve bestemming voor gezocht om kraak te voorkomen.

3.1.9 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 vooral gericht, naast de verschillende projectmatige activiteiten, op het adviseren van bewoners om het wonen met - en naast elkaar - op een zo prettig mogelijk niveau te houden.

De directe kosten, inclusief de loonkosten van de wijkbeheerders, voor leefbaarheid bedroegen in 2020 € 307.000 (2019: € 296.000). Met toerekening van indirecte kosten en woonconsulenten zijn de kosten voor leefbaarheid in 2020 € 791.000 (2019: € 733.000).

In de prestatieafspraken voor 2020 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.

In de prestatieafspraken van 2020 is afgesproken om een enquête onder huurders te houden over armoede als gevolg van hoge woonlasten. Deze enquête is uitgevoerd en laat zien dat dit een actueel probleem is. Opvallend hierbij is dat huurders vaak niet goed weten waar men terecht kan met dergelijke problemen. Vanuit deze uitkomsten zullen in 2021 acties worden gedefinieerd.

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 afgelopen jaar zo'n 15 meldingen doorgezet naar Buurtbemiddeling. Zowel de financiering als het convenant zijn een jaar verlengd, om in 2021 hier weer nieuwe afspraken over te maken.

We signaleren dat er binnen Enschede een toename is van overlast en probleemsituaties. De toename van uitstroom uit de maatschappelijk opvang lijkt hier in belangrijke mate voor verantwoordelijk. Dit onderwerp staat nadrukkelijk geagendeerd op de agenda van de gemeente en van WoOn Twente. De druk op onze voorraad neemt toe door deze uitstroom in combinatie met de hoge opgave voor het plaatsen van asielzoekers. De verwachting is dat dit volgend jaar verder zal toenemen. Dit maakt het steeds uitdagender om een gemengde populatie in onze wijken te krijgen.

Scoren in de wijk

Via een bijdrage aan FC Twente Scoren in de wijk draagt Ons Huis bij aan de leefbaarheid in wijken en buurten. Via het 'label' FC Twente weet deze stichting onze huurder zeer goed te bereiken. Met vernieuwende projecten pakken zij problemen als integratie en armoede aan. Ondanks de beperkende maatregelen door corona is Scoren in de wijk in staat geweest om een groot aantal projecten uit te voeren met de volgende resultaten als gevolg:

- 9 projecten uitgevoerd in 2020, namelijk de FC Twente Cup, Scoren met Gezondheid, Gezonde Voetbalcursus, Supporter van Elkaar, Turkse Tukkers aan Zet, Walking Football, Beweging in Balans, Terug in de Wijk en Sportclinics in wijken/buurten van Ons Huis;
- 168 activiteiten uitgevoerd in 2020;
- 1.055 unieke bewoners van Enschede bereikt;
- Samenwerking gestart met supportersvereniging Glanerbrug om in te zetten voor het positief beïnvloeden van het woongedrag en participatie van bewoners waaronder Dolphia;
- In het project Gezonde Voetbalcursus hebben leerlingen deelgenomen van de scholen De Troubadour, OBS De Esmarke, OBS Glanerbrug Noord en OBS Glanerbrug Zuid;
- Het project Supporter van Elkaar heeft de 1e prijs gewonnen met het Maatschappelijk Project Eredivisie. Supporter van Elkaar is in september 2020 opnieuw van start gegaan waarin gezinnen met multi-problematiek deelnemen en woonachtig zijn in Tweekelerveld;
- Turkse gezinnen uit zowel de Velve-Lindenhof en Tweekelerveld hebben deelgenomen aan het project Turkse Tukkers aan Zet om beter te integreren in de Nederlandse samenleving.

Het doel voor volgend jaar is om nog beter samen te gaan werken, waardoor we elkaar nog meer kunnen versterken. Zo willen wij graag vanuit behoefte van de inwoners van Enschede redeneren en niet vanuit het project.

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 gekomen in Dolphia. Ons Huis en de gemeente hebben een gemeenschappelijk belang in leefbaarheid. Beide partijen zijn van mening dat het buurthuis hierin 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 20 jaar mogen aflossen op drie verschillende manieren:

- Het uitvoeren van commerciële activiteiten;
- Het uitvoeren van activiteiten;
- Realiseren van maatschappelijke impact.

Afgesproken is dat het bewonersbedrijf voor Ons Huis werkzaamheden uitvoert in het wettelijke kader van leefbaarheid in de wijk Dolphia, waarvoor ze van Ons Huis een vergoeding krijgen. Zij moesten in 2020 aantonen welke werkzaamheden zijn uitgevoerd. Dit is slechts ten dele gedaan. Enerzijds hebben er minder activiteiten plaatsgevonden, anderzijds heeft Ons Huis (door de mindere bezetting bij de woonconsulenten) er onvoldoende op toegezien. Om deze redenen is de vergoeding afgelopen jaar voor de helft uitgekeerd. Inmiddels zijn er nieuwe afspraken gemaakt. Er dient vooraf een plan te worden ingediend en goedgekeurd. Als men dit plan ten uitvoer brengt, wat men in januari van het volgende jaar aantoont, zal de bijdrage worden uitgekeerd. Ons Huis heeft nu een vaste consultant aangewezen die dit bespreekt en monitort.

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 helaas door Corona onder druk komen te staan. Met versoepelingen van coronamaatregelen zal dit ook weer normaal worden.

3.1.10 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 2018 is besloten dat corporaties en 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 waaraan woonconsulenten en wijkcoaches elkaar wekelijks spreken en waarbij de multiprobleembenadering 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. In 2020 hebben de eerste bewoners via WoonStAP een woning van Ons Huis betrokken.

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 de volgende relaties werken wij samen op het gebied van wonen, welzijn en zorg:

- Gemeente Enschede;
- Liberein;
- Livio Wonen met Zorg;
- Stichting Aveleijn;
- Mediant, stichting voor Geestelijke Gezondheidszorg Oost- en Midden Twente;
- Stichting De Viermarken;
- Woongemeenschap De Wonne;
- Jarabee;
- Hospice Enschede;
- Zorggroep Manna;
- JP van den Bent stichting;
- ZAZ Welzijn;
- Ambiq;
- 's Heeren Loo;
- Alifa;
- Humanitas;
- RIBW;
- Transfore;
- Dimence Groep;
- Stichting Woonbegeleiding Jong Volwassenen;
- Stichting Zon.

3.2 Woningbezit

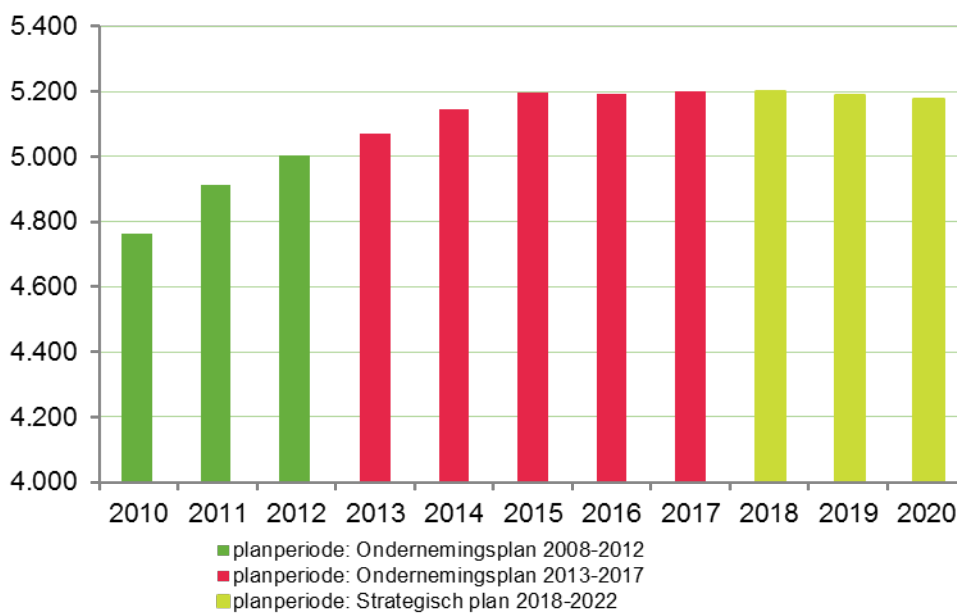
3.2.1 Ontwikkeling samenstelling vastgoed eigen bezit

Ontwikkeling omvang woningbezit Ons Huis

In het Strategisch plan 2018-2022 ligt de focus op de bestaande bouw; de sociale voorraad en het verduurzamen van die voorraad. Wij denken dat onze omvang, met een ondergrens van totaal 4.500 woningen, in Enschede de juiste is.

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

Verloop woningbezit



Vastgoedsturing

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

In 2018 is een start gemaakt met de implementatie van actieve vastgoedsturing binnen Ons Huis. In 2020 zijn wij door het WSW onder bijzonder beheer geplaatst. Een van de aspecten voor het bijzondere beheer is dat onze portefeuillestrategie nog onvoldoende is. Op dit moment zijn wij bezig met de herijking hiervan op basis van de nieuwe demografische ontwikkelingen, de scenario analyses en de strategische koers die hieruit volgt.

De koers op hoofdlijnen heeft de volgende contouren:

Koers 2050



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

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

II. Ons Huis heeft de focus op de sociale doelgroep, dus op de DAEB-voorraad

Het niet-DAEB-bezit van Ons Huis staat in dienst van het DAEB-bezit. Deze mag afnemen, niet groeien

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

Ons Huis trekt zich actief terug uit Hengelo

IV. Ons Huis houdt haar sociale marktaandeel op peil en koerst (bij een stabiel marktaandeel) op een DAEB-streefbezit van 4.000 (+/- 100) woningen

- Er is demografisch geen noodzaak tot afname van het sociale bezit in Enschede
- Ons Huis maakt (met een marktaandeel van 20% t.o.v. collega-corporaties) in kwantitatieve zin niet het verschil in Enschede
- Ons Huis: een stabiele factor in een wispelturige woningmarkt met een significant aandeel sociale verhueringen anders dan door corporaties

V. Ons Huis heeft de focus op de bestaande voorraad

Kwalitatieve instandhouding en (duurzame) verbetering waar mogelijk, kwalitatieve verversing door nieuwbouw waar noodzakelijk

wonen doen we samen

De eerste resultaten zijn positief. Er staat een goed raamwerk. Op onderdelen is er nadere verdieping nodig. De inbreng van de medewerkers is erg waardevol. In 2021 gaan we verder met de implementatie van vastgoedsturing binnen Ons Huis en maken we vastgoedsturing onderdeel van ons dagelijks handelen.

De bereikte resultaten in 2020

De woningvoorraad is in 2020 met 18 afgenomen als gevolg van verkopen, 12 vanuit te verkopen voorraad en 6 vanuit exploitatie. De totale woningvoorraad eind 2020 in exploitatie is 5.178. Daarnaast zijn 5 woningen vrij voor verkoop. Deze te verkopen woningen zijn uit exploitatie genomen en opgenomen als te verkopen voorraad.

Opgeleverde projecten

- **Renovatieproject 108 woningen Velve**
In 2020 is het groot onderhouds-/renovatieproject, 108 woningen Velve afgerond. In het project is de schil (kozijnen, muren dak) aangepakt maar ook aan de binnenkant van de woning zijn werkzaamheden verricht (ventilatie en wtw systemen). Werkzaamheden in de woning zijn ondanks de vertraging door de getroffen maatregelen voor indammen van het coronavirus geheel afgerond. De totale kosten van het project zijn € 3,0 miljoen, begroot was € 3,1 miljoen. Van de werkzaamheden is 59% aangemerkt als verbetering van de woningen (isolatie en ventilatie) en verwerkt als investering. De overige 51% zijn in het kader van vervanging als onderhoudswerkzaamheden verantwoord.

Projecten in uitvoering

- **Project renovatie 236 hobbykamerwoningen Wesselerbrink**
In het renovatie project van de 236 hobbykamerwoningen Wesselerbrink worden naast de vervanging van de badkamers, toiletten en keukens, werkzaamheden uitgevoerd om te komen tot aardgasvrije woningen. Hierbij worden de woningen ook beter geïsoleerd. In 2020 is een start gemaakt met de eerste proefwoningen. De resultaten van de proefwoningen zijn belangrijke input voor het uiteindelijke project. In 2021 en 2022 worden de woningen gerenoveerd. De totale kosten van de renovatie zijn € 10,5 miljoen. Hiervan is twee derde kosten voor verbeteringen (investeringen), een derde is onderhoudskosten.

Projecten in voorbereiding

In voorbereiding zijn het omvangrijke herstructureringsproject 384 woningen Oost Boswinkel en het nieuwbouwplan Ledebouwer.

- Oost-Boswinkel

In Oost-Boswinkel is een herstructureringsplan in voorbereiding voor 98 kleine eengezinswoningen en 286 portiekappartementen zonder lift. In 2015 is besloten om naast de 98 eengezinswoningen ook alle 286 appartementen te slopen. Met de gemeente Enschede zijn afspraken gemaakt over het te realiseren woningprogramma voor nieuwbouw van circa 250 woningen. De samenwerkingsovereenkomst met de gemeente is in 2017 getekend. Op basis hiervan is een uitgebreid participatieproces uitgevoerd met de betrokken bewoners en de gemeente. Het resultaat is een door de betrokken bewoners gedragen nieuw stedenbouwkundig plan (voorlopig ontwerp). Dit plan wordt verder uitgewerkt. Uiteindelijk krijgen we een realisatieovereenkomst met de gemeente. Het tekenen van deze overeenkomst is gepland in de tweede helft van 2021.

De prognose voor de sloop van de 384 woningen is 2022 tot en met deels 2023 en de realisatie van de nieuwbouw is gepland in de periode 2023 tot en met 2026. Een enorm project met een geraamde investering van bijna € 50 miljoen.

- Ledeboer

Het plan Ledeboer betreft nieuwbouw van ongeveer 50 wooneenheden in de binnenstad. In 2017 is besloten om ongeveer de helft van de ontwikkeling aan een ontwikkelaar te laten. De voorbereiding is in 2018 opnieuw opgestart. Het concept om hier een groene “stadstuin” te creëren in de binnenstad is met name om de parkeerverordering bijgesteld. Er ligt nu een plan dat voldoet aan de stedenbouwkundige eisen, parkeerverordering maar ook een groen karakter heeft.

Doel is om in 2021 te starten met de verdere grondexploitatie en in 2022 te starten met de bouw zodat de woningen in 2023 in exploitatie kunnen worden genomen. De geraamde investering bedraagt ongeveer € 12,5 miljoen. Als compensatie voor deze kosten is € 300.000 aan vermindering verhuurderheffing aangevraagd. Medio 2021 besluiten we op basis van de herijkte vastgoedstrategie of we het project uitvoeren.

- Hoekpand Velve

Het Hoekpand aan de Velve is het decor geweest voor een viervoudige moord. Naar aanleiding hiervan is met de gemeente en de drie corporaties het idee opgepakt om de locatie te herontwikkelen. Dit om het gevoel van onveiligheid 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 € 284.000. Op dit moment worden de mogelijkheden voor herontwikkeling verder uitgewerkt. Hierbij zijn alle opties nog open, van renovatie tot sloop/nieuwbouw.

Verkoop

Het project Oogstplein is een renovatie/groot onderhoudsproject van 21 appartementen en commerciële plint, in VvE-verband. Ons Huis had 16 appartementen in bezit. De buitenkant wordt in VvE-verband aangepakt. Vervolgens moeten de eigenaren de appartementen ook van binnen renoveren. De voorbereiding zijn in de eerste helft van 2019 gestart. Na de voorbereiding heeft de eigenaar van de andere appartementen en de commerciële plint ons benaderd om de appartementen te kopen. Gezien de totale kosten van de renovatie hebben wij in april 2020 een koopovereenkomst gesloten. De woningen zijn in september 2020 geleverd. Hierbij is de afspraak vastgelegd dat de geplande renovatie uitgevoerd gaat worden door de belegger en dat woningen beschikbaar blijven voor verhuur. De totale verkoopwaarde was € 1.136.000.

In 2020 zijn 18 woningen verkocht (2019: geen), 12 uit voorraad en 6 uit exploitatie, waarvan 2 aan zittende huurders. Eind 2020 staan 5 woningen leeg voor verkoop (2019: 12 woningen), gerubriceerd onder de voorraad.

In 2019 is het verkoopplan geformaliseerd. 141 woningen zijn gelabeld om te verkopen. De verkoop van woningen is onderdeel van de portefeuillestrategie. Ons Huis heeft enkele complexen waarbij een deel al verkocht is. Dit bemoeilijkt de duurzaamheidsopgave. Om deze reden zijn 141 (40 DAEB en 101 niet-DAEB) woningen gelabeld om te verkopen. Eind 2020 zijn er nog 123 te verkopen. Geheel volgens de Woningwet zijn de verkopen afgestemd met de huurdersorganisatie en de Gemeente Enschede.

3.2.2 Ontwikkeling 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 wij 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 2020 is voor € 97.000 aan asbest uit woningen verwijderd.

Daarnaast zijn en worden brandveiligheidsonderzoeken uitgevoerd in onze hoogbouw. De resultaten uit deze onderzoeken worden vertaald naar uit te voeren maatregelen. In 2020 is € 0,3 miljoen besteed aan verbetering van de brandveiligheid. In 2021 wordt uitvoering van maatregelen ter verbetering van de brandveiligheid naar aanleiding van de uitgevoerde onderzoeken voortgezet.

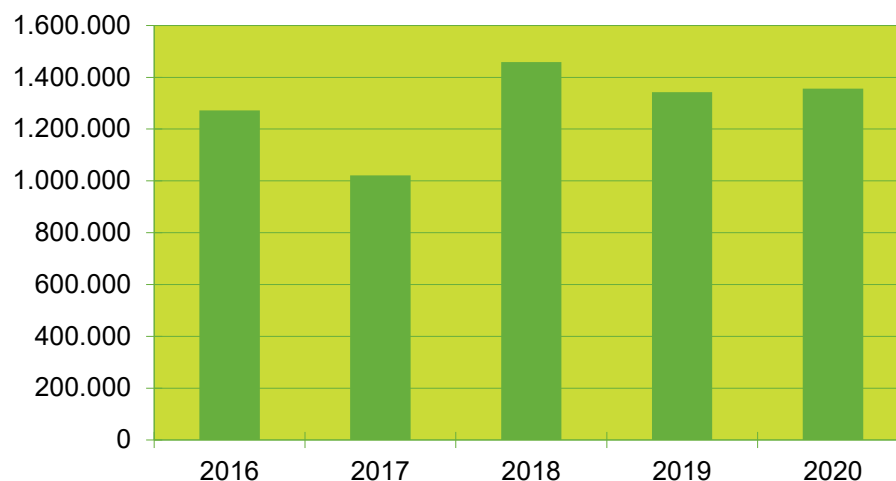
Bij projecten groot onderhoud en woningverbetering worden in overleg met de bewoners in de voorbereidingsfase de woonwensen besproken en voor zover mogelijk in de uitvoering meegenomen. Hiernaast kunnen huurders van de meeste complexen op basis van onderhoud op maat zelf het moment bepalen waarop vervangingsonderhoud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

Dagelijks onderhoud

Klachtenonderhoud

Klachtenonderhoud is onderhoud als gevolg van een reparatieverzoek (klacht). De kosten van reparatieverzoeken zijn in 2020 met € 1,4 miljoen nagenoeg gelijk aan 2019. Er wordt gewerkt naar de opgestelde leidraad basiskwaliteit woningen.

Kostenverloop klachtenonderhoud



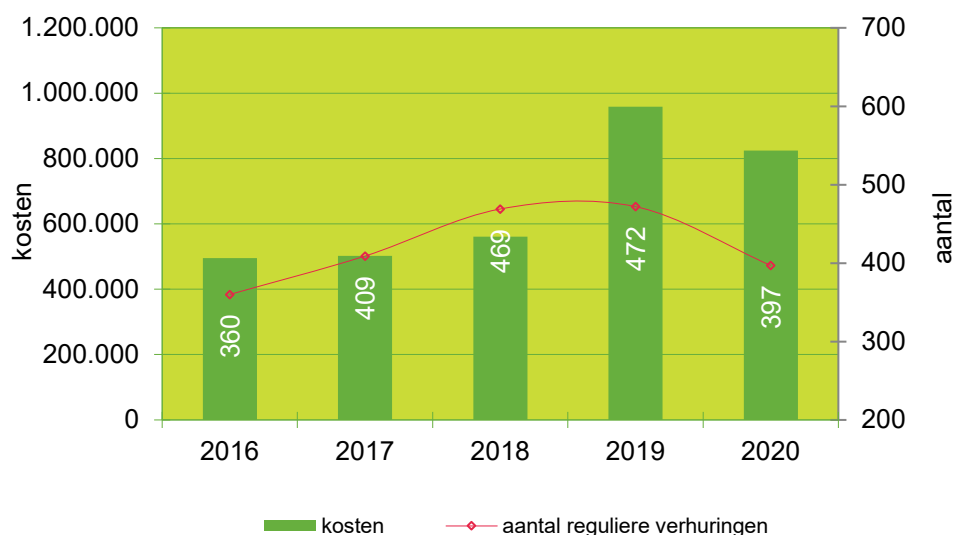
Mutatieonderhoud

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 2020 waren € 0,8 miljoen (€ 1,0 miljoen in 2019). Het aantal mutaties is relatief laag in verhouding tot de afgelopen jaren. De oorzaak hiervoor is de corona uitbraak. Zeker tijdens de eerste golf is het aantal opzeggingen erg laag geweest. De kosten per mutaties zijn wel toegenomen. Dit door toepassing van de basiskwaliteit van woningen. Er worden op basis hiervan meer onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd om de woningen weer aan de minimale eisen te laten voldoen. Met name in langverhuurder woningen kan dit leiden tot hogere kosten.

Kostenverloop mutatieonderhoud



Contractenonderhoud

Het contractenonderhoud heeft onder meer betrekking op de onderhoudskosten van centrale verwarmingen, liftinstallaties, voorzieningen ten behoeve van brandbeveiliging, automatische deuren en zonweringen. De uitgaven hiervoor bedroegen in 2020 € 1,2 miljoen (2019: € 1,0 miljoen).

Individuele woningverbetering

In 2020 zijn 46 woningen (2019: 65) voor een totaalbedrag van € 0,9 miljoen individueel verbeterd (2019: € 1,2 miljoen). De gemiddelde kosten per woning bedroegen circa € 19.000 (2019: € 19.000). Van de individuele woningverbeteringen in 2020 is 8% geactiveerd (2019: 7%).

Onderhoud op maat

In 2020 hebben 53 huurders voor een totaalbedrag van € 0,4 miljoen (2019: 69 huurders; € 0,5 miljoen) een beroep gedaan op onderhoud op maat (OOM).

Tegenover de kosten voor OOM is er totaal € 17.000 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 meerjaren-onderhoudsbegroting. De kosten bedroegen in 2020 € 2,1 miljoen exclusief de bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren (2019: € 2,4 miljoen).

Bijdrage aan Verenigingen van Eigenaren

Ons Huis heeft totaal 545 woningen die onderdeel zijn van 13 Verenigingen van Eigenaren (VvE's). De totale bijdrage ten behoeve van onderhoud van Ons Huis aan de VvE's van deze woningen in 2020 bedroeg € 274.000 (2019: € 260.000).

Verenigingen van Eigenaren

Ons Huis verrichtte in 2020 voor 12 VvE's beheeractiviteiten. Het beheer en onderhoud heeft betrekking op bijna 1.000 woningen. In alle VvE's heeft Ons Huis bezit.

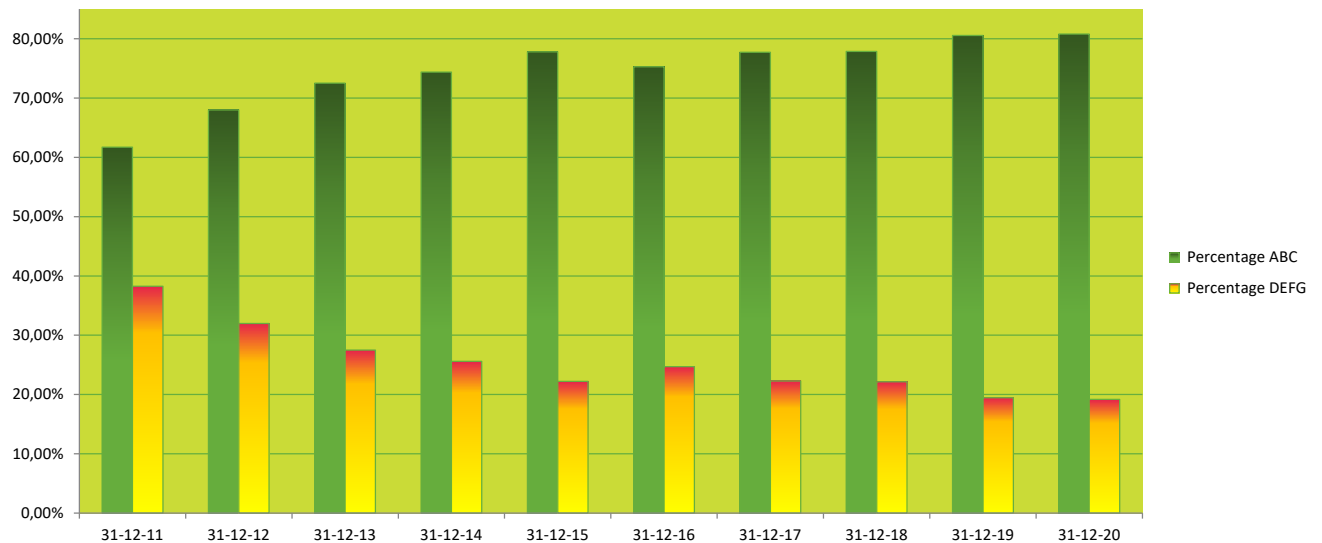
Milieu en duurzaamheid

Energielasten vormen een substantieel deel van de woonlasten van onze huurders. De verwachting is dat deze lasten in de toekomst zullen toenemen. Duurzaamheid is daarom een belangrijk onderdeel in de kwaliteit van het woningbezit en wij investeren hier dan ook in.

Wij streven ernaar het moment van de energie-investering te laten samenlopen met het moment van uitvoering onderhoud, zoals gepland in de meerjaren-onderhoudsbegroting. Dit om overlast voor de bewoners te beperken en kosten te besparen.

Ook wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van subsidies, zoals de STEP-regeling, Nationaal Programma Regionale Energiestrategie en Energiefonds Overijssel.

Ontwikkeling labels over afgelopen tien jaar



Eind 2020 zitten we op een gemiddelde Energie Index van 1,42. De grens voor Label B is 1,40. Ons Huis doet het beter dan het landelijk gemiddelde voor corporaties (1,51 op basis van de Benchmark 2020).

In vastgoedsturing wordt de ambitie naar CO₂ neutraal in 2050 uitgewerkt. Het realiseren van deze stap vergt grotere ingrepen in de woningvoorraad.

Zonnepanelen

Huurders van Ons Huis, die in daarvoor geschikte woningen wonen, kunnen door Ons Huis zonnepanelen laten aanbrengen. In 2020 zijn op 52 woningen zonnepanelen geplaatst (2019: 14). De investering in 2020 is € 194.000 (2019: € 52.000).

3.3 Organisatie

3.3.1 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

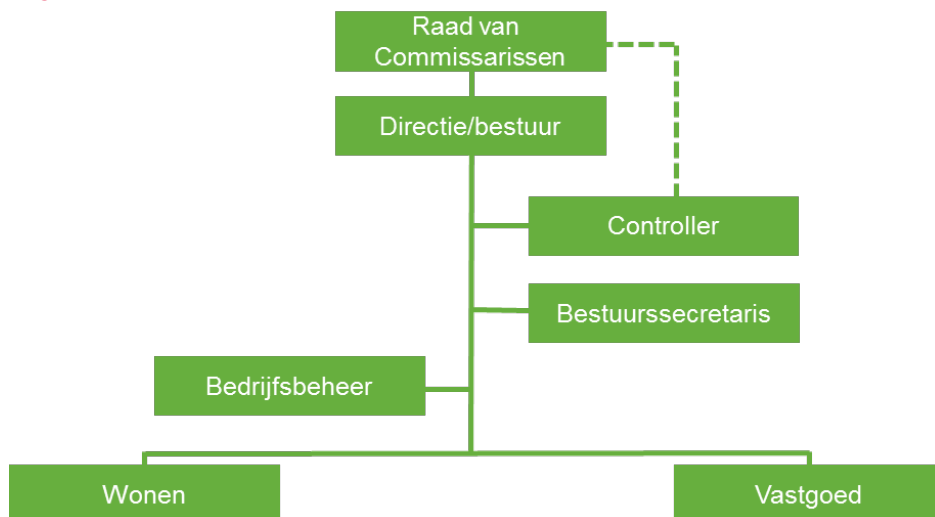
Ons Huis is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Veluwe en Twente te Enschede in het Stichtingenregister d.d. 18 oktober 1993 onder nr. S031347 en in het Handelsregister d.d. 1 september 1965 onder nr. 06032993. Als statutair directeur is van 1 januari 2017 tot 1 januari 2021 ingeschreven de heer P. Winterman. Per 1 februari 2021 is mevrouw Y. Winkelhorst statutair directeur. De heer A. Zandstra was in de tussenliggende periode (januari 2021) waarnemend directeur-bestuurder.

3.3.2 Interne organisatie

Inrichting organisatie

Het organogram van Ons Huis ziet er eind 2020 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 huidige RvC 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. Het bestuur is een man. De invulling van de toezichthoudende- en bestuurlijke functies is gebaseerd 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.

3.3.3 Personeel

Per 31 december 2020 zijn 56 personeelsleden (50,06 fte) in loondienst, als volgt te specificeren:

Personeel onderverdeeld naar afdelingen per 31 december 2020

afdeling	aantal personen		full-time equivalent (fte)	
	eind 2020	eind 2019	eind 2020	eind 2019
Directie/management	4	3	4,00	3,00
Bedrijfsbeheer en staf	14	13	11,49	10,82
Vastgoed	7	8	7,00	7,89
Wonen	31	27	27,57	23,12
totaal vaste formatie	56	51	50,06	44,83
tijdelijke formatie	0	0	0,00	0,00
totaal medewerkers in loondienst	56	51	50,06	44,83

Hiernaast zijn ook nog mensen tijdelijk ingeleend (geen loondienst). Dit zijn eind 2020 drie personen (2,89 fte) in verschillende onderdelen van de organisatie. Eind 2019 waren dit vier personen (3,89 fte).

Sponsoring

In de nieuwe Woningwet is opgenomen dat sponsoring door woningcorporaties niet langer is toegestaan. Ons huis heeft in 2020 geen activiteiten of uitgaven 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.

Het afgelopen jaar heeft de OR vele zaken besproken en ter tafel gebracht, onder andere zijn het afgelopen jaar zaken besproken als:

- Functiehuis
- HR zaken
- Arbo beleid / PMO
- Corona en de gevolgen / thuiswerken
- Organisatie wijzigingen

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.

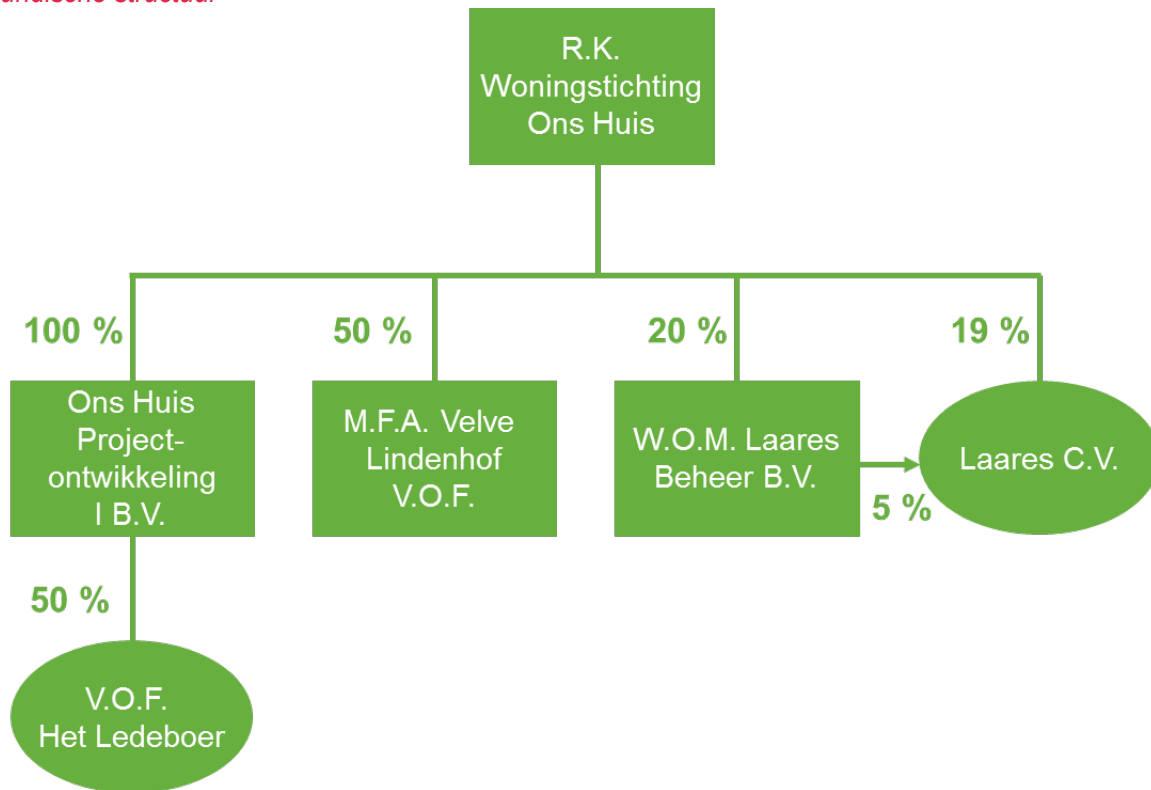
De ondernemingsraad is verheugd een zeer intensieve periode te hebben afgesloten waarbij onlangs een nieuwe start is gemaakt met een nieuwe directeur-bestuurder. Deze aanstelling was een proces

waar ook de OR op constructieve wijze bij betrokken is geweest. Een frisse wind waarbij nu reeds forse stappen zijn gezet, waar de neuzen dezelfde kant op staan, duidelijkheid binnen de organisatie de boventoon voert en medewerkers welke enthousiast werken aan een Ons Huis om trots op te zijn.

3.3.4 Juridische structuur en verbindingen

Hierna wordt 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.

3.4 Financiële middelen

Ons Huis wil haar volkshuisvestelijke opgave realiseren binnen de voorwaarde dat de financiële continuïteit blijft gewaarborgd. 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.

3.4.1 Liquiditeitspositie

Per balansdatum heeft Ons Huis een positieve liquiditeitspositie van € 0,1 miljoen. De liquiditeitspositie is een momentopname en op dat moment geoptimaliseerd op de investeringsverwachting op korte termijn. Ons Huis heeft een rekeningcourantfaciliteit van totaal € 3,0 miljoen zodat wij aan onze verplichtingen kunnen voldoen. Veel belangrijker dan de liquiditeitspositie op balansdatum is de mogelijkheid om in de toekomst in voldoende mate te (her)financieren. Hierover meer in paragraaf 3.4.7 De toezichhouders.

3.4.2 Waardering onroerend goed

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 een 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.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Net als voorgaande jaren is in het jaar 2020 de marktwaarde van het vastgoed sterk toegenomen. Zowel in de koop- als huurmarkt hebben de sterk stijgende tendens van de afgelopen jaren 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 € 34 miljoen gegroeid naar een waarde van € 668 miljoen. Dit is een waardetoeename van 5% ten opzichte van 2019.

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.

3.4.3 Vermogenspositie

Het eigen vermogen eind 2020 bedraagt € 424 miljoen tegen € 377 miljoen eind 2019.

De solvabiliteit van Ons Huis, uitgedrukt als het eigen vermogen in een percentage van het balanstotaal, komt per 31 december 2020 uit op 61,7% (31 december 2019: 57,4%).

3.4.4 Financiering en belegging

Het beleid omtrent financiering en beleggingen is vastgelegd in het Treasurystatuut. Ons beleid is 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 wij of deze faciliteit moet worden bijgesteld.

Ons Huis heeft 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 lening maakt. De risico-opslag heeft de afgelopen jaren bewogen rond de 0,2 en 0,3%. Ons Huis heeft geen afzonderlijke derivaten.

In 2020 is een bedrag van € 15,0 miljoen aan leningen aangetrokken. Dit in verband met herfinanciering. Het totale leningenvolume is in 2020 met € 16,1 miljoen afgenomen. De gewogen gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen is eind 2020 2,1% (eind 2019: 2,1%). De ICR in 2020 bedraagt 2,7 (2019: 2,3). De LtV op basis van marktwaarde in verhuurde staat eind 2020 (38,3%) is zowel door de hogere waardering (+5,0%) als wel door de lagere schuldpositie (-/-5,9%) met 4,6% verbeterd ten opzichte van eind 2019 (42,9%).

Ons Huis heeft eind 2020 geen tijdelijk overtollige middelen. Het beleggingsbeleid van Ons Huis is om tijdelijk overtollige middelen risicomijdend te beleggen (bijvoorbeeld spaarrekeningen). Eind 2019 waren er wel tijdelijk overtollige middelen gestort op spaarrekeningen (€ 4,0 miljoen). In het kasstroomoverzicht (hoofdstuk 4.3) wordt inzicht gegeven in de herkomst en de besteding van de liquide middelen.

3.4.5 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 2020 is een positief jaarresultaat behaald van € 47,4 miljoen, tegen € 65,5 miljoen positief over 2019. In het volgende overzicht worden de belangrijkste verschillen tussen het resultaat na belastingen over 2020 en 2019 weergegeven:

oorzaak verschillen resultaat 2020 t.o.v. 2019 (bedragen x € 1.000)	
hogere huuropbrengsten	400
lager saldo servicecontracten	200
hogere lasten verhuur en beheeractiviteiten	-200
lagere lasten onderhoudsactiviteiten	700
hogere overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-300
lager gerealiseerd verkoopresultaat vastgoedportefeuille	500
waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-17.800
lagere saldo rente baten en lasten	400
verschil resultaat voor belastingen	-16.100
lagere belastinglast	-1.400
lager resultaat deelnemingen	-100
verschil resultaat t.o.v. voorgaand verslagjaar	-17.600

De hogere huuropbrengsten zijn veroorzaakt door het effect van de jaarlijkse huurverhoging 2019 (1,6%) en 2020 (2,6%).

De onderhoudslasten zijn € 1,0 miljoen lager dan in 2019. De lagere lasten zijn veroorzaakt door lagere kosten voor individuele woningverbeteringen en minder kosten voor planmatig onderhoud en minder voor groot onderhoud.

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit betreffen de kosten voor verzekering, heffingen en belastingen. Met name door de stijging van de verhuurderheffing zijn deze kosten met € 0,3 miljoen toegenomen ten opzichte van 2019.

In 2020 is voor € 5,3 miljoen aan onroerende goederen verkocht. Het verkoopresultaat op deze verkopen bedraagt 0,5 miljoen. In 2019 waren er geen verkopen en was het verkoopresultaat nihil.

Veruit het grootste verschil in de vergelijking van het resultaat 2020 ten opzichte van het resultaat 2019 zijn de waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille. De vastgoedmarkt heeft zich positief ontwikkeld in 2020. De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed is in 2020 hierdoor met 5% toegenomen. De waardeveranderingen hebben zich met € 33 miljoen positief ontwikkeld ten opzichte van 2019, dit is echter een minder grote ontwikkeling dan in 2019 (-/- € 18,1 miljoen).

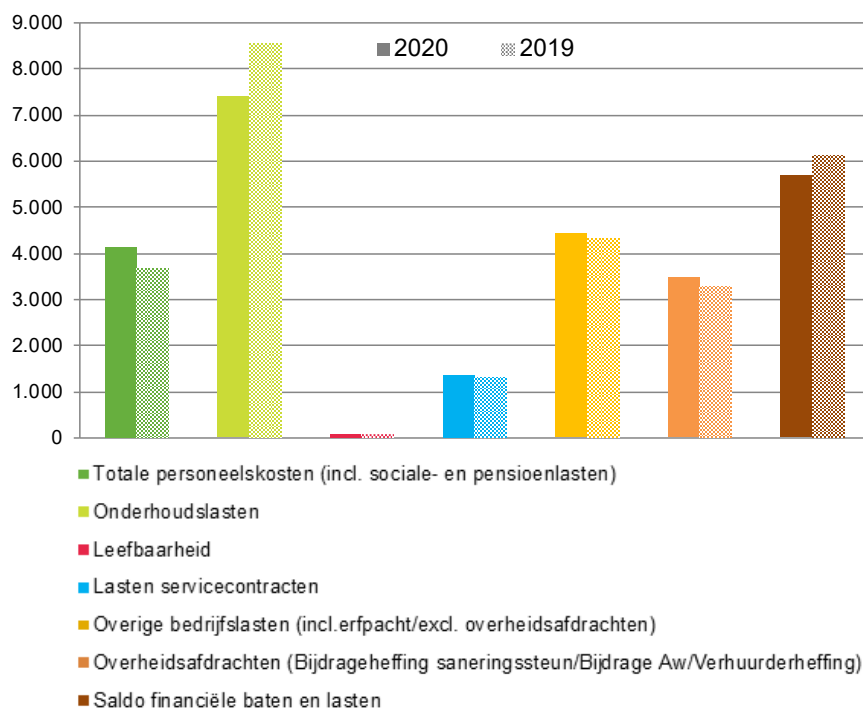
De marktrente blijft laag. De rentelasten zijn met € 0,4 miljoen gedaald ten opzichte van 2019. Dit omdat in het verleden afgesloten leningen met de hogere rente van dat moment worden afgelost.

In 2019 is een belastingbate geboekt van € 1,7 miljoen. Dit door gemaakte afspraken met de belastingdienst over de afwaardering voor sloop van het bezit Boswinkel en de afwaardering voor lagere WOZ-waarde.

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 2020 en 2019 per kostensoort volgens het categoriale model.

Lasten categoriaal



3.4.6 Ontwikkeling financiële positie

Ontwikkeling financiële positie tot en met 2025

In het onderstaande overzicht is het verloop van de geprognoseerde operationele kasstroom van de komende vijf jaar opgenomen. De indeling van het overzicht is gelijk aan die van de jaarlijkse uitvraag door de toezichthouders WSW en Aw (dPi). Deze verantwoording is gebaseerd op de financiële meerjarenprognose uit het Bedrijfsplan 2021.

In de financiële meerjarenprognose zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Uitgangspunten prognose	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
huurprijsstijging	1,10%	1,30%	1,00%	1,00%	1,50%
lastenstijging	1,40%	1,90%	1,90%	1,90%	2,50%
bouwkostenstijging	3,00%	2,50%	2,00%	2,00%	2,50%
rente lang (geborgd)	0,55%	0,55%	0,95%	1,25%	1,60% *
rente kort (geborgd)	-0,09%	-0,27%	-0,07%	n.v.t.	n.v.t.
woz waardeontwikkeling	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

*De rente loopt jaarlijks op tot 3,10% in 2040.

Verder is in de prognose rekening gehouden met actuele tarieven voor bijvoorbeeld de onroerende zaak belasting en verhuurderheffing. De onderhoudskosten zijn gebaseerd op de meerjaren-onderhoudsbegroting.

(bedragen x € 1.000)					
Operationele kasstromen TI enkelvoudig	2021	2022	2023	2024	2025
Ontvangsten operationele kasstromen:					
Huur	39.538	39.109	38.506	39.063	39.754
Ontvangsten servicecontracten	1.511	1.540	1.569	1.599	1.639
Geactiveerde productie eigen bedrijf	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	276	278	278	283	292
Renteontvangsten	23	7	0	0	1
Saldo ingaande kasstromen	41.348	40.934	40.353	40.945	41.686
Uitgaven operationele kasstromen:					
Erfpacht	11	11	12	12	12
Personeelsuitgaven	4.338	4.140	4.219	4.299	4.407
Onderhoudsuitgaven	10.364	10.116	9.844	8.804	9.114
Overige bedrijfsuitgaven	4.072	3.930	3.707	3.760	3.882
Renteuitgaven	5.562	5.779	5.012	4.967	4.839
Sectorspecifieke heffingen	510	481	434	418	462
Verhuurderheffing	3.627	3.813	3.586	3.717	3.878
Leefbaarheid	104	108	113	116	118
Uitgaven servicecontracten	1.592	1.622	1.653	1.684	1.727
Vennootschapsbelasting	3.418	2.923	2.937	3.174	3.295
Mutaties balansposten	-2.148	56	-63	-59	-59
Saldo uitgaande kasstromen	31.450	32.979	31.454	30.892	31.675
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.898	7.955	8.899	10.053	10.011

Uit het overzicht blijkt dat de gemiddelde jaarlijkse operationele kasstroom de komende vijf jaar ongeveer € 9 miljoen is.

Nederland heeft momenteel ingrijpende maatregelen genomen om Corona te beheersen. Het vaccinatieprogramma loopt, maar het is ook niet denkbeeldig dat in de komende periode maatregelen

worden verlengd of dat nieuwe maatregelen worden genomen. De crisis treft ons allemaal. Tot en met heden kan Ons Huis haar dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren van betaalbare woningen aan mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien, regulier voortzetten rekening houdende met de maatregelen die noodzakelijk zijn om de verspreiding van het coronavirus (waar mogelijk) te beperken. Economisch gezien heeft de crisis voor Ons Huis op dit moment gevolgen voor de huurinkomsten van met name de bedrijfspanden. Hiervoor leveren wij maatwerk. Hier tegenover staat dat onderhoudswerkzaamheden in de woningen beperkt zijn uitgevoerd. Op dit moment is niet goed mogelijk om in te schatten wat de invloed van het coronavirus is op de financiële prestaties en gezondheid van de corporatie op langere termijn. De continuïteit is niet in gevaar maar het is niet ondenkbaar dat als gevolg van de crisis andere keuzes moeten worden gemaakt. Op dit moment heeft de coronacrisis nog niet geleid tot aanpassingen in de investeringen behalve dat processen langer duren.

3.4.7 De toezichthouders

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn de toezichthouders op corporaties.

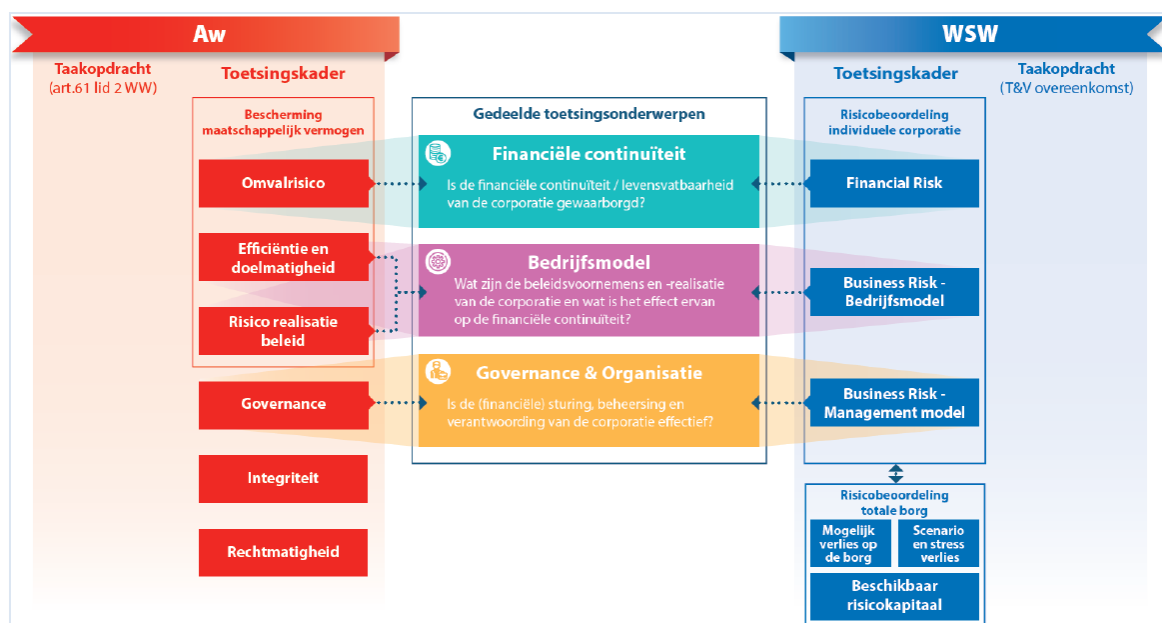
Gezamenlijk beoordelingskader

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 Aw en 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?

De gedeelde beoordelingsonderwerpen van de Aw en WSW zijn samen te vatten in het volgende schema:



Bron: Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW

Financiële continuïteit:

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?

De basis beoordeling van de financiële positie vindt plaats op basis van vier financiële ratio's:

1. ICR (liquiditeit): maakt inzichtelijk of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen;
2. LtV (vermogen): maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van de corporatie;
3. Solvabiliteit (vermogen): geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie;
4. Dekkingsratio (onderpand): beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen.

De ratio's dienen aan de gestelde norm te voldoen op totaalniveau, voor DAEB en niet-DAEB-tak en voor geconsolideerde verbindingen. Dit geldt zowel voor de laatste gerealiseerde en afgesloten jaarrekening als voor de vijf-jaars prognose aansluitend met de meerjarenbegroting (zie tabel ratio's hierna). De beoordeling van WSW ten behoeve van borging vindt plaats op geconsolideerd niveau (enkelvoudig indien geconsolideerd niet van toepassing) en niet per tak.

Eind april 2020 is er een 5^e financiële ratio toegevoegd, het onderpandratio. 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. Deze ratio wordt dus niet afzonderlijk beschouwd voor de DAEB en niet-DAEB-tak.

Op basis van de jaarrekening 2020 en de meerjarenbegroting 2021 en verder komen wij tot de volgende ratio's:

Ratio's	Onderdeel	Norm	2020 *1)	2021 *2)	2022 *2)	2023 *2)	2024 *2)	2025 *2)
Interest Coverage Ratio (ICR)	DAEB	Min. 1,4	2,3	2,1	1,9	2,3	2,6	2,7
Interest Coverage Ratio (ICR)	niet-DAEB	Min. 1,8	5,9	6,9	8,1	8,5	8,3	9,3
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	DAEB	Min. 15%	43,5	42,2	39,9	35,2	34,8	34,6
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	niet-DAEB	Min. 40%	70,5	71,6	74,4	77,5	81,2	85,1
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	DAEB	Max. 85%	62,8	64,6	69,5	74,0	75,0	75,2
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	niet-DAEB	Max. 75%	31,9	28,8	25,9	22,5	18,9	15,2
Dekkingsratio marktwaarde o.b.v. marktwaarde leningen	DAEB	Max. 70%	50,7	50,4	53,1	53,9	52,2	50,4
Dekkingsratio marktwaarde o.b.v. marktwaarde leningen	niet-DAEB	Max. 70%	27,1	22,6	20,2	17,4	14,5	11,6
Onderpandratio (WSW)	DAEB+niet-DAEB*3)	Max. 70%	55,4	54,2	56,5	56,8	54,6	52,3

*1) is op basis van de jaarrekening 2020

*2) is op basis van de meerjarenbegroting 2021 en de laatst ingeleverde dPi (dPi2020)

*3) omdat op ons niet-DAEB bezit door het WSW geen hypotheek is gevestigd maakt het niet-DAEB bezit geen onderdeel uit van de onderpandratio.

Wij blijven binnen het gestelde financiële kader op basis van de ratio's.

Door onze relatief grote leningenportefeuille is de LtV voor onze DAEB-tak de meest kritieke norm op dit moment. De komende periode wordt nog veel geïnvesteerd, met name in de wijk Boswinkel. In het jaar 2025 gaan wij door onze eigen maximale streefwaarde voor de LtV DAEB tak van 75%.

Bedrijfsmodel & governance

Het bovengemiddeld risicoprofiel vanuit de financiële positie en de business risks heeft het WSW doen besluiten om Ons Huis over te plaatsen naar Bijzonder 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.

Hiernaast hebben wij als organisatie ook de opdracht om stappen te zetten zodat er voldoende waarborgen getroffen worden op de business risks.

Beleidswaarde

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 in paragraaf 3.4.2 Waardering onroerend goed 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 waardebeoordeling 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:

- 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;
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2020 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en 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. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken;
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten;
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

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

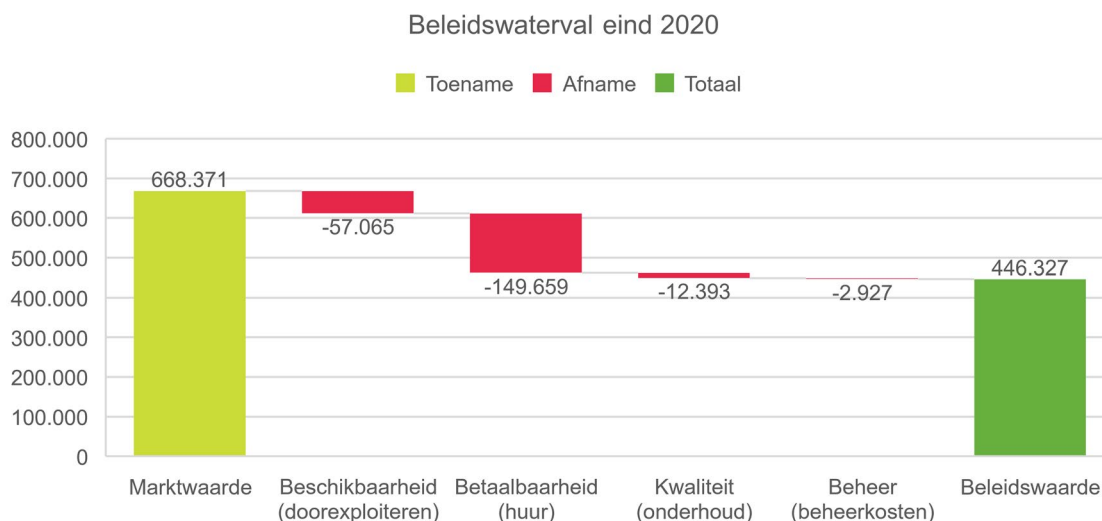
Het bestuur van Ons Huis heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt € 222 miljoen (2019 € 212 miljoen). Dit impliceert dat 52% (2019 56%) 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 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 netto contante waardeberekening 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 de volgende vier afslagen gehanteerd:

1. Beschikbaarheid: Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen;
2. 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;
3. 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 € 753 en € 3.709 per woning;
4. Beheer: De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer in de 15-jaars DCF-periode. De ingerekende beheerskosten zijn tussen de € 690 en € 971 per woning.

Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen (bedragen x € 1.000):



In de jaarrekening op pagina's 90 en 91 is een verdere uitsplitsing van de beleidswaarde naar soort vastgoed opgenomen.

3.5 Kengetallen

Omschrijving	2020	2019	2018	2017	2016
Aantal verhuureenheden in exploitatie:					
- Woningen (excl. intramurale zorgeenheden)	4.442	4.453	4.465	4.465	4.458
- Zorgeenheden intramuraal	736	736	736	736	736
- Bedrijfspannen	72	70	70	70	67
- Maatschappelijk vastgoed	64	64	64	64	67
- Garages en berguimten	179	179	179	179	179
- Parkeerplaatsen	76	76	76	76	75
Totaal	5.569	5.578	5.590	5.590	5.582
Mutaties woningbezit in het boekjaar:					
- Opgeleverd	0	0	0	9	0
- Verkocht	6	0	0	2	2
- Uit exploitatie genomen t.b.v.verkoop	5	12	0	0	0
- In ontwikkeling	2	2	18	19	13
Aantal woningen per huurklasse:					
- Goedkoop (≤ € 433)	821	844	879	949	940
- Betaalbaar (> € 433 ≤ € 619)	2.230	2.282	2.252	2.222	2.204
- Middelduur (> € 619 ≤ € 737)	1.143	1.083	1.096	1.070	1.094
- Duur (DAEB) (> € 737)	7	5	2	2	13
- Duur (niet-DAEB) (> € 737)	241	239	236	222	207
- Intramurale zorgeenheden	736	736	736	736	736
Verhuur en incasso:					
- Huurachterstand in % van huren en vergoedingen	0,8	1,4	0,7	0,8	0,8
- Huurderving in % van huren en vergoedingen (geschoond)	0,9	0,6	0,6	1,0	1,0
- Aantal verhuringen	344	467	460	405	360
- Mutatiegraad in %*1)	7,7	9,1	9,0	7,2	7,3
- Leegstandspercentage ongeschoond (december)	2,0	1,4	1,0	0,8	1,4
- Leegstandspercentage geschoond (december)	1,3	0,7	0,6	0,6	0,9
- Gemiddelde kale huurprijs per woning per maand	582	574	558	556	552
- Gemiddelde huurverhoging in %	2,3	1,6	1,3	0,3	1,0
- Huurkapitalisatiefactor *2)	17,3	16,6	15,7	14,0	14,0
- Percentage gemiddelde huurprijs in verhouding tot de gemiddelde maximaal redelijke huurprijs	71	71	71	71	71
- Gemiddeld aantal punten per woning	152	152	152	152	152
- Gemiddelde restant levensduur woningbezit	24	25	26	26	26

*1) 2018 en 2019 hoger door gedwongen verhuizingen i.v.m. toekomstig sloop.

*2) Vastgoedbeleggingen in exploitatie gedeeld door de jaarhuur.

Omschrijving*1)	2020	2019	2018	2017	2016
Financiële continuïteit:					
- Liquiditeit (current ratio)	0,8	0,3	0,1	0,8	1,0
- Solvabiliteit in %	61,7	57,4	52,2	46,6	45
- Rentabiliteit eigen vermogen in %	11,9	19,0	23,0	4,0	15
- Rentabiliteit totaal vermogen in %	6,2	9,5	10,2	0,4	5
- Loan to value marktwaarde in %	38,3	42,9	46,6	53,3	55
- Loan to value WOZ-waarde in %	33,0	37,4	40,3	42,4	44,0
- Loan to value beleidswaarde in %	57,5	64,3	62,8	69,0	n.b.
- Interest Coverage Ratio (ICR)	2,7	2,3	1,9	2,5	2,5
- Operationele kasstroom in € per verhuureenheid	1.732	1.471	1.108	2.104	2.272
Balans en winst- en verliesrekening					
(in € per verhuureenheid):					
- Vastgoedbeleggingen in exploitatie	120.016	113.782	104.605	92.244	91.997
- Eigen vermogen	76.136	67.507	55.650	44.178	42.521
- Langlopende schulden	41.889	43.718	49.046	49.424	51.124
- Totaal opbrengsten (excl. waardeveranderingen)	7.322	7.110	6.980	6.911	6.919
- Personeelskosten	745	660	661	607	584
- Onderhoudslasten	1.331	1.533	1.774	990	1.154
- Overige bedrijfslasten (excl. sectorspecifieke heffingen)	1.051	1.020	957	981	890
- Sectorspecifieke heffingen	625	586	629	489	446
- Financiële lasten (na aftrek baten)	1.022	1.095	1.247	1.312	1.463

*1) Waar "n.b." staat zijn de kengetallen niet bekend bij de huidige waarderingsgrondslagen.

B *Jaarrekening*

4 *Financieel verslag*

4.1 Balans per 31 december (vóór resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

Activa	2020	2019
<u>Vaste activa</u>		
1. Vastgoedbeleggingen		
• DAEB vastgoed in exploitatie	570.729	542.229
• Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	97.642	92.445
• Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.557	1.973
	670.928	636.647
2. Materiële vaste activa		
• Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.734	5.021
	4.734	5.021
3. Financiële vaste activa		
• Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	0
• Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.118	1.118
• Andere deelnemingen	2.385	2.227
• Latente belastingvorderingen	3.800	293
	7.303	3.638
<u>Totaal vaste activa</u>	682.965	645.306
<u>Vlottende activa</u>		
4. Voorraden		
• Vastgoed bestemd voor de verkoop	843	3.620
• Overige voorraden	135	124
	978	3.744
5. Vorderingen		
• Huurdebiteuren	143	421
• Overheid	3	1
• Belastingen en premies sociale verzekering	2.374	2.160
• Overige vorderingen	19	82
• Overlopende activa	274	310
	2.813	2.974
6. Liquide middelen	124	4.107
<u>Totaal vlottende activa</u>	3.915	10.825
Totaal activa	686.880	656.131

Passiva

	2020	2019
7. Eigen vermogen		
• Herwaarderingsreserves	238.308	199.870
• Overige reserves	138.247	111.216
• Resultaat na belastingen van het boekjaar	47.448	65.468
<u>Totaal eigen vermogen</u>	<u>424.003</u>	<u>376.554</u>
8. Voorzieningen		
• Overige voorzieningen (deelnemingen)	75	44
• Overige voorzieningen (uitgestelde beloningen)	86	103
<u>Totaal voorzieningen</u>	<u>161</u>	<u>147</u>
9. Langlopende schulden		
• Schulden aan overheid	7.105	7.105
• Schulden aan kredietinstellingen *1)	225.182	235.745
• Overige schulden (Waarborgsommen)	993	1.008
<u>Totaal langlopende schulden</u>	<u>233.280</u>	<u>243.858</u>
10. Kortlopende schulden		
• Schulden aan overheid	2	2
• Schulden aan kredietinstellingen *1)	24.563	30.127
• Schulden aan leveranciers en handelskredieten	353	872
• Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	13
• Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekering	244	312
• Schulden ter zake van pensioenen	49	82
• Overige schulden	25	21
• Overlopende passiva	4.200	4.143
<u>Totaal kortlopende schulden</u>	<u>29.436</u>	<u>35.572</u>
Totaal passiva	686.880	656.131

*1) Presentatiewijziging, zie hoofdstuk 4.4 onder "Presentatiewijzigingen".

4.2 Winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000

	2020	2019
11. Huuropbrengsten	38.571	38.160
12. Opbrengsten servicecontracten	1.428	1.160
13. Lasten servicecontracten	-1.363	-1.286
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.114	-1.952
15. Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.183	-10.168
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.832	-5.524
<u>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</u>	21.507	20.390
17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.340	55
18. Toegerekende organisatiekosten	-66	-7
19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.771	-73
<u>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</u>	503	-25
20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-913	564
21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	33.628	50.282
<u>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	32.715	50.846
22. Opbrengst overige activiteiten	185	172
23. Kosten overige activiteiten	-157	-190
<u>Netto resultaat overige activiteiten</u>	28	-18
24. Overige organisatiekosten	-870	-796
25. Kosten omtrent leefbaarheid	-791	-733
26. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	21	24
27. Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.714	-6.130
<u>Saldo financiële baten en lasten</u>	-5.693	-6.106
Resultaat voor belastingen	47.399	63.558
28. Belastingen	-79	1.727
29. Resultaat deelnemingen	128	183
Resultaat na belastingen	47.448	65.468

4.3 Kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1.000

	2020	2019
1. Operationele activiteiten		
<u>Ontvangsten</u>		
Huurontvangsten	38.846	37.995
Vergoedingen	1.196	1.172
Overige bedrijfsontvangsten	200	231
Ontvangen interest	21	25
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	40.263	39.423
<u>Uitgaven</u>		
Erfpacht	11	11
Betalingen aan werknemers	4.010	3.759
Onderhoudsuitgaven	7.696	8.293
Overige bedrijfsuitgaven	5.752	5.562
Betaalde interest	5.834	6.554
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	37	50
Verhuurderheffing	3.446	3.227
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	35	39
Vennootschapsbelasting	3.799	3.721
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	30.620	31.216
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.643	8.207
2. (Des)investeringsactiviteiten		
<u>Materiële vaste activa ingaande kasstroom</u>		
(A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten)		
A. Verkoopontvangsten bestaande huur	1.570	54
B. Verkoopontvangsten bestaande huur	3.752	0
B. Verkoopontvangsten grond	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom materiële vaste activa</i>	5.322	54
<u>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</u>		
(A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten)		
A. Nieuwbouw huur	359	0
A. Verbeteruitgaven	2.053	2.337
B. Verbeteruitgaven	3	265
A. Sloopuitgaven	245	431
A. Investerings overig	2	36
B. Investerings overig	177	293
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom materiële vaste activa</i>	2.839	3.362
Kasstroom uit (des) investeringen	2.483	-3.308

	2020	2019
3. Financieringsactiviteiten		
<u>Ingaand</u>		
Nieuwe te borgen leningen	15.000	20.000
<u>Uitgaand</u>		
Aflossingen geborgde leningen	31.127	20.149
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-16.127	-149
4.1 Toename (afname) van geldmiddelen	-4.001	4.750
4.2 Wijziging kortgeld	18	-9
5.1 Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.107	-634
5.2 Geldmiddelen aan het einde van de periode	124	4.107

4.4. 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 2020, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2020.

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.

Consolidatie

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 met de 100% dochter Ons Huis Project Ontwikkeling I BV. Het betreft hier een stelselwijziging, zie "Stelselwijzigingen" pagina 69.

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.

Impact Covid-19

In maart 2020 is de impact van Covid-19 op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen.

Het Covid-19 virus heeft impact op onze bedrijfsvoering. Het overgrote deel van de medewerkers kan de werkzaamheden vanuit huis voortzetten. Daar waar dit niet mogelijk is zijn passende maatregelen genomen. In principe vinden alle bedrijfsprocessen onverminderd plaats. Onderhouds- en investeringsactiviteiten worden daar waar noodzakelijk uitgesteld. Voor zover nu bekend zijn daar geen claims of nadelige financiële gevolgen uit te verwachten.

Wij verwachten een impact op onze operationele kasstromen door vertraagde ontvangst van huurstromen. Wij schatten op dit moment in dat deze impact dusdanig beperkt zal zijn dat hierdoor geen liquiditeitstekorten ontstaan. Onze huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.

Onze financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere processen. Wij hebben voldoende ruimte in onze kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen mocht dat noodzakelijk zijn. Wij zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen. De sectorbanken zijn naar verwachting in staat om in onze mogelijke financiële behoefte te voorzien. Daarnaast beschikken wij over instrumenten als uitstel van onderhoud en investeringen om onze kasstromen positief te beïnvloeden. Indien noodzakelijk zullen wij ook gebruik maken van de overheidsmaatregelen ter ondersteuning van de economie. Op dit moment verwachten wij geen gebruik te hoeven maken van de maatregelen zoals hierboven beschreven.

Wat wij niet in de hand hebben is een mogelijke uitval van personeel door ziekte. Indien dit zich op grote schaal gaat voordoen, wat nu niet het geval is, verwachten wij vertraging in de uitvoering van onze voorgenomen activiteiten en ook vertraging of mogelijk zelfs aanpassing van de realisatie van onze voorgenomen doelstellingen.

De omstandigheden zoals hiervoor omschreven bevatten onze verwachtingen met de kennis van nu. Deze omstandigheden zijn nog steeds omgeven met grote onzekerheden met betrekking tot de uiteindelijke impact van de pandemie op zowel de samenleving als de economie. Het is daarom ook redelijkerwijs niet mogelijk om de toekomstige effecten in te schatten.

Rekening houdend met bovenstaande, zien wij geen reden om te twijfelen aan de continuïteit van Ons Huis en hebben wij de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteit en achten wij de ingenomen standpunten in de jaarrekening nog steeds passend.

Presentatiewijzigingen

Waar we eerder het kortlopende deel (korter dan één jaar) van de langlopende schulden tekstueel toelichtten onder de post langlopende schulden is dit kortlopende deel nu verantwoord onder de kortlopende schulden.

De presentatiewijziging heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2020 is gebruik gemaakt van de consolidatievrijstelling (zie ook "Consolidatie" pagina 67). Dit betreft een stelselwijziging in het kader van RJ 140. Door toepassing van de vrijstelling vervalt de geconsolideerde jaarrekening. Er is geen sprake van impact op het enkelvoudig resultaat dan wel de vermogenspositie over boekjaar 2019 als gevolg van deze stelselwijziging.

Schattingswijziging

De waardering van de vastgoedbeleggingen per 31 december 2020 is opgesteld conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020, per 31 december 2019 op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019. De belangrijkste uitgangsposities en wijzigingen daarin zijn toegelicht vanaf pagina 87.

Fouterstel

Met betrekking tot de jaarrekening 2019 is, nadat deze is vastgesteld, een niet-materiële fout geconstateerd met betrekking tot de vorming van de latente belastingvordering (met betrekking tot het afschrijvingspotentieel). Op 31 december 2019 is deze latentie te laag gewaardeerd: het saldo per 31 december 2019 had € 3.630.000 moeten bedragen (gerapporteerd: € 44.000). Ons Huis heeft deze fout geconstateerd, geanalyseerd en geconcludeerd dat het een niet-materiële fout betreft. In overeenstemming met RJ 150 is de niet-materiële fout gecorrigeerd in de eerste jaarrekening die op het moment van constateren nog moet worden opgemaakt, zijnde de jaarrekening over 2020. De invloed op het eigen vermogen bedraagt op 31 december 2019 € 3.586.000 (respectievelijk 1 januari 2019 € 5.177.000). Indien de latentie per ultimo 2019 juist was gevormd was de belastinglast in 2020 vanwege de mutatie in de latentie EUR 251.000 geweest. Aangezien de vorming van de latentie nu geheel ten gunste komt van het boekjaar 2020 is er sprake van een belastingbate van € 3.335.000 en is het resultaat over het boekjaar EUR 3.586.000 hoger dan het geval zou zijn geweest bij een juiste verwerking in de jaarrekening van 2019. De genoemde aanpassingen hebben geen impact op het kasstroomoverzicht.

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 vervolgwaaarding 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 voornemen 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 treasury statuut is het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) niet toegestaan. Ons Huis heeft per 31 december 2020 geen derivaten. Wel heeft Ons Huis twee basisrenteleningen (zie toelichting paragraaf 3.4.4 Financiering en belegging).

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 markttrente.

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 3.4 Financiële middelen.

Liquiditeitsrisico

Ons Huis loopt liquiditeitsrisico over alle vorderingen en liquide middelen. Het totale risico is bijna € 7,9 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.

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 herstructureren. 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 in paragraaf Activeren van rentelasten (verderop in deze paragraaf 4.4). 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 waarderingcomplex 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 bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2016 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020').

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 waarden marktwaarde toe. Dit betreft circa 16% van de waarde van het vastgoed.

Ons Huis hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woonegelegenheden 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 waarden 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 waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van 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;
- o 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);
 - o 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;
 - o In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat;
 - o 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:

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

Ons Huis heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Voor een verdere informatie over de uitgangspunten en parameters verwijzen wij naar het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020.

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 waarden marktwaarde 2020. 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)	6,75% - 11,00%
Disconteringsvoet	6,85% - 10,24%	5,57% - 9,82%
Markthuur	n.v.t.	Eén complex *2)
Onderhoud	n.v.t.	Eén complex *3)

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

*2) In een complex is de markthuur per m2 naar beneden bijgesteld van € 75 naar € 40

*3) In een monumentaal complex is € 110.000 extra (achterstallig) onderhoud ingerekend

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 2020 is de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie dat op basis van full versie wordt gewaardeerd door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie.

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).

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 woongelegenheden) 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 waarden. 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 beklemmingen 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 marktuitgangspunten 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 herstructureringsprojecten.

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'. Hiervan 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-beurs-genoteerd) 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.

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 1,6% gehanteerd (2019: 1,7%). 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.

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.

Voorraden

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 incurrantheid 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 incurrantheid.

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.

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%, 2019: 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 openingbalans 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.

4.5 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	352.094	350.437
Af: Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	39.627	47.128
Bij: Herwaardering naar actuele waarde	229.762	193.051

Boekwaarde per 1 januari	542.229	496.360
--------------------------	---------	---------

Mutaties in boekwaarde:

Bij: Investerings	2.001	1.895
Herwaarderingen	19.746	36.877
Terugnemen waardeverminderingen	7.364	7.473
Af: Naar voorraden vastgoed bestemd voor de verkoop	611	376

Boekwaarde per 31 december	570.729	542.229
----------------------------	---------	---------

Cumulatieve herwaarderingen per 31 december	249.293	229.762
---	---------	---------

- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Aanschafwaarde per 1 januari	100.286	101.755
Af: Cumulatieve waardeverminderingen	16.486	20.191
Bij: Herwaardering naar actuele waarde	8.645	6.820

Boekwaarde per 1 januari	92.445	88.384
--------------------------	--------	--------

Mutaties in boekwaarde:

Bij: Investerings	62	205
Herwaarderingen	4.828	2.227
Terugnemen waardeverminderingen	1.691	3.705
Af: Desinvesteringen	1.193	0
Af: Naar voorraden vastgoed bestemd voor de verkoop	191	2.076

Boekwaarde per 31 december	97.642	92.445
----------------------------	--------	--------

Cumulatieve herwaarderingen per 31 december	13.230	8.645
---	--------	-------

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 waarderen 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	2.137	268.805
Woongelegenheden - meergezinswoning (MGW)	Basis	2.249	288.877
Woongelegenheden - extramuraal zorgeenheid	Full	56	6.671
Intramuraal zorgvastgoed	Full	736	78.447
Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	Full	72	14.027
Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	Full	64	10.423
Parkeergelegenheden - parkeerplaats	Basis	76	210
Parkeergelegenheden - garage	Basis	179	911
Totaal		5.569	668.371

De waarde van het vastgoed in exploitatie is ten opzichte van 2019 met € 33,7 miljoen toegenomen. In onderstaande overzicht zijn per soort de mutaties in marktwaarde van 2019 naar 2020 opgenomen.

Verloopoverzicht marktwaarde 2019 naar 2020 (bedragen x € 1.000)	
Marktwaarde 2019	634.674
Voorraadmutaties	-1.678
Methodische wijzigingen	-4.732
Mutatie objectgegevens	25.512
Mutatie waarderingsparameters a.g.v. validatie handboek	-13.766
Mutatie waarderingsparameters a.g.v. marktonwikkelingen	28.361
Marktwaarde 2020	668.371

Onderstaand het overzicht van de parameters die op zichzelf een waardemutatie groter dan plus of min 0,5% hebben veroorzaakt in de marktwaarde van 2019 naar 2020.

Oorzaak (bedragen x € 1.000)	Mutatie	Vershil	Soort wijziging
Contractuur en leegstand	8.505	1,34%	Mutatie objectgegevens
WOZ-waarde	21.559	3,40%	Mutatie objectgegevens
Mutatiekans	-4.323	-0,68%	Mutatie objectgegevens
Overdrachtskosten	-6.856	-1,08%	Methodische wijzigingen
Disconteringsvoet na validatie	-13.475	-2,12%	Mutatie parameters a.g.v. validatie
Markthuur	5.972	0,94%	Mutatie parameters a.g.v. markt
Leegwaardestijging	9.926	1,56%	Mutatie parameters a.g.v. markt
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-5.078	-0,80%	Mutatie parameters a.g.v. markt
Disconteringsvoet	29.233	4,61%	Mutatie parameters a.g.v. markt
Exit yield	-12.153	-1,91%	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		4.016	475.188	856	95.541
Niet-DAEB		625	83.615	72	14.027
Totaal		4.641	558.803	928	109.568

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

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%	
Looninflatie	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%	
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	
Leegwaardestijging (Overijssel)	9,00%	5,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Huurstijging boven prijsinflatie (woningen)	n.v.t.	1,20%	1,20%	1,00%	0,50%	0,50%	
Verhuurderheffing (% van de WOZ) zelfstandige woongelegenheden gereguleerde verhuur	0,556%	0,562%	0,563%	0,537%	0,537%	0,537%	

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

Woongelegenheden	EGW	MGW	Extramuraal
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 558 - € 971	€ 434 - € 730	€ 1.553 - € 1.656
Mutatieonderhoud per vhe	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerlasten per vhe	€ 590 - € 1.276	€ 552 - € 1.410	€ 685 - € 877
Disconteringsvoet	6,74% - 7,15%	6,86% - 7,27%	5,57% - 7,32%

Bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	BOG	MOG	Intramuraal
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 146 - € 16.831	€ 114 - € 8.073	€ 291 - € 3.625
Mutatiekosten per vhe	€ 610 - € 55.075	€ 346 - € 16.848	€ 822 - € 6.165
Beheerlasten per vhe	€ 299 - € 22.570	€ 233 - € 8.050	€ 312 - € 2.398
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6
Disconteringsvoet	8,32% - 9,82%	6,82% - 9,82%	6,82% - 9,32%

Toelichting waardering bezit (marktwaarde en beleidswaarde)

DAEB (x € 1.000)	EGW / MGW	extra muraal	intra muraal zorg vastgoed	MOG	totaal 2020	totaal 2019
Variant waarderingshandboek	Basis	Full	Full	Full		
Aantal	4.016	56	736	64	4.872	4.876
Marktwaarde	475.188	6.671	78.447	10.423	570.729	542.229
Beleidswaarde						
● Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	-45.445	1.601	n.v.t.	n.v.t.	-43.844	-63.276
● Afslag betaalbaarheid (huur)	-140.821	-2.660	n.v.t.	n.v.t.	-143.481	-118.628
● Afslag kwaliteit (onderhoud)	-5.960	-1.971	n.v.t.	n.v.t.	-7.931	-761
● Afslag beheer (beheerkosten)	-4.286	-203	n.v.t.	n.v.t.	-4.489	-151
Totaal van beleidswaarde	278.676	3.438	78.447	10.423	370.984	359.413
Gegevens marktwaarde (moment waarden)						
● Totaal markt jaarhuur	36.093	683				
● Totaal actuele contracthuur	25.939	467				
● Totaal onderhoudskosten	2.649	89				
● Totaal beheerkosten	3.116	39				
● Totaal leegwaarde	645.971	8.118				
● Totaal NCW verhuurderheffing	25.719	247				
● Gemiddelde disconteringsvoet	7,08%	7,13%				
Gegevens beleidswaarde (moment waarden)						
● Totaal actuele streefhuur	27.217	474				
● Totaal onderhoudskosten	6.299	181				
● Totaal beheerkosten	3.154	47				
● Totaal NCW verhuurderheffing	35.792	436				
● Gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren	6,51%	7,13%				

Niet-DAEB (x € 1.000)	EGW / MGW	BOG	parkeer- gelegen- heid en overig	totaal 2020	totaal 2019
Variant waarderingshandboek	Basis	Full	Basis		
Aantal	370	72	255	697	702
Marktwaarde	82.493	14.027	1.122	97.642	92.445
Beleidswaarde					
● Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	-13.221	n.v.t.	n.v.t.	-13.221	-14.389
● Afslag betaalbaarheid (huur)	-6.178	n.v.t.	n.v.t.	-6.178	-10.236
● Afslag kwaliteit (onderhoud)	-4.462	n.v.t.	n.v.t.	-4.462	-4.212
● Afslag beheer (beheerkosten)	1.562	n.v.t.	n.v.t.	1.562	1.615
Totaal van beleidswaarde	60.194	14.027	1.122	75.343	65.223
Gegevens marktwaarde (moment waarden)					
● Totaal markt jaarhuur	4.488				
● Totaal actuele contracthuur	3.632				
● Totaal onderhoudskosten	251				
● Totaal beheerkosten	366				
● Totaal leegwaarde	99.045				
● Totaal NCW verhuurderheffing	941				
● Gemiddelde disconteringsvoet	6,85%				
Gegevens beleidswaarde (moment waarden)					
● Totaal actuele streefhuur	4.176				
● Totaal onderhoudskosten	781				
● Totaal beheerkosten	286				
● Totaal NCW verhuurderheffing	1.319				
● Gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren	6,28%				

De marktwaarde 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 marktwaarde-berekening.

Sensitiviteit marktwaarde			
Categorie	Aanpassing	Vershil	x € 1.000
disconteringsvoet	toename van 0,5% in de jaren	-4,49%	-29.985
markthuur	toename 1% in basisjaar	0,32%	2.106
leegwaarde	toename 1% in basisjaar	0,52%	3.448

Toelichting beleidswaarde

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.

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 2019 met € 21,7 miljoen toegenomen. De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten (zie toelichting marktwaarde) overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

In onderstaande overzicht zijn per soort de mutaties in beleidswaarde (exclusief BOG/MOG/ZOG) van 2019 naar 2020 opgenomen.

Verloopoverzicht beleidswaarde 2019 naar 2020 (bedragen x € 1.000)	
Beleidswaarde 2019	424.636
Af: Beleidswaarde 2019 BOG/MOG/ZOG	-97.811
Beleidswaarde 2019 EGW/MGW/Extramuraal	326.825
Voorraadmutaties	-1.316
Methodische wijzigingen	1.105
Mutatie objectgegevens	511
Mutatie waarderingsparameters marktwaarde	13.980
Mutatie waarderingsparameters beleidswaarde	1.203
Beleidswaarde 2020 EGW/MGW/Extramuraal	342.308
Bij: Beleidswaarde 2020 BOG/MOG/ZOG	104.019
Beleidswaarde 2020	446.327

Onderstaand het overzicht van de parameters die op zichzelf een waardemutatie groter dan plus of min 0,5% hebben veroorzaakt in de beleidswaarde (exclusief BOG/MOG/ZOG) van 2019 naar 2020.

Oorzaak (bedragen x € 1.000)	Mutatie	Vershil	Soort wijziging
Contracthuur en leegstand	5.505	1,68%	Mutatie objectgegevens
WOZ-waarde	-5.016	-1,53%	Mutatie objectgegevens
Verhuurderheffing	5.405	1,65%	Mutatie parameters marktwaarde
WOZ-waarde ontwikkeling	-2.284	-0,70%	Mutatie parameters marktwaarde
Disconteringsvoet	10.376	3,17%	Mutatie parameters marktwaarde
Aanpassing streefhuurbeleid	25.250	7,73%	Mutatie parameters beleidswaarde
Aanpassing onderhoudskosten (incl. achterstallig onderhoud)	-18.614	-5,70%	Mutatie parameters beleidswaarde
Aanpassing beheerkosten	-5.433	-1,66%	Mutatie parameters beleidswaarde

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

Woongelegenheden	EGW	MGW	Extramuraal
Beleidsuur per vhe (range)	€ 391-€ 1.208	€ 252-€ 1.500	€ 640-€ 737
Beleidsuur per vhe (gemiddeld)	€ 623	€ 571	€ 705
Onderhoudskosten per vhe (range)	€ 753-€ 3.597	€ 777-€ 3.709	€ 1.017-€ 3.495
Onderhoudskosten per vhe (gemiddeld)	€ 1.439	€ 1.780	€ 3.229
Beheerkosten per vhe (range)	€ 690-€ 971	€ 725-€ 870	€ 788-€ 855
Beheerkosten per vhe (gemiddeld)	€ 778	€ 790	€ 848
Disconteringsvoet (range)	6,17%-6,58%	6,29%-6,70%	5,57%-7,32%
Disconteringsvoet (gemiddeld)	6,48%	6,51%	7,13%
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	-8,02%	-35.780
streefhuur	streefhuur + € 25	3,93%	17.533
afslag kwaliteit	toename onderhoudsnorm + € 100	-2,61%	-11.669
afslag beheer	toename beheernorm + € 100	-2,56%	-11.433

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 2020 (peildatum 1 januari 2020) / 2019 (peildatum 1 januari 2019):

WOZ-waarde	2020		2019	
	x € 1.000	Aantal	x € 1.000	Aantal
• DAEB vastgoed: woningen	718.098	4.808	662.032	4.812
• DAEB vastgoed: maatschappelijk	12.709	64	13.652	64
totaal DAEB	730.807	4.872	675.684	4.876
• niet-DAEB vastgoed: woningen	93.144	370	86.737	377
• niet-DAEB vastgoed: bedrijfsmatig	15.724	72	14.754	70
• niet-DAEB vastgoed: overig	1.640	255	1.536	255
totaal niet-DAEB vastgoed	110.508	697	103.027	702
totaal DAEB/niet-DAEB vastgoed	841.315	5.569	778.711	5.578
gemiddelde per DAEB woning	€ 149.000		€ 138.000	
gemiddelde per niet-DAEB woning	€ 252.000		€ 230.000	

	2020	2019
• Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Aanschafwaarde DAEB vastgoed per 1 januari	1.726	1.272
Af: Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Boekwaarde per 1 januari DAEB vastgoed	1.726	1.272
Mutaties in boekwaarde:		
Bij: Investerings in nieuwbouw	360	80
Investerings in herstructureringsprojecten	224	454
Af: Afboeking onrendabele toppen (via overige waardeveranderingen W&V)	0	-1.332
Afboeking onrendabele toppen uit voorziening	0	286
Naar voorraden vastgoed bestemd voor de verkoop	0	1.126
Boekwaarde per 31 december DAEB vastgoed	2.310	1.726

	2020	2019
Aanschafwaarde niet-DAEB vastgoed per 1 januari	247	246
Af: Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Boekwaarde per 1 januari niet-DAEB vastgoed	247	246
Mutaties in boekwaarde:		
Bij: Investerings in nieuwbouw	0	1
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	10.516	10.460
Af: Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	5.495	5.289
Boekwaarde per 1 januari	5.021	5.171
Mutaties in boekwaarde:		
Bij: Investerings	131	277
Af: Afschrijvingen	418	423
Desinvesteringen	0	4
Boekwaarde per 31 december	4.734	5.021

De boekwaarde per 31 december 2020 bestaat voor € 502.000 uit overige bedrijfsmiddelen (31 december 2019: € 580.000). De gedane investeringen zijn volledig toe te rekenen aan de overige bedrijfsmiddelen (2019: idem). De afschrijving op overige bedrijfsmiddelen betreft € 209.000 (2019: € 213.000). De opstellen ten dienste van de exploitatie zijn eind 2020 voor € 5,2 miljoen verzekerd (eind 2019: € 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	-30	-31
Bij: Mutatie in voorziening tekorten deelneming	30	31
Saldo per 31 december	0	0
● Vorderingen op groepsmaatschappijen		
	1.118	1.118

Aan Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. zijn t/m 2021 leningen verstrekt groot € 1.118.000. Over het saldo van deze leningen wordt 2,1% rente per jaar berekend.

	2020	2019
• Andere deelnemingen		
Saldo per 1 januari	2.227	2.013
Resultaten in het boekjaar	158	214
Saldo per 31 december	2.385	2.227

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.	-75	0	100,0 %	-44	-31	-75
<i>Andere deelnemingen:</i>						
W.O.M. Laares Beheer B.V.	4.678	0	20,0 %	936	0	936
Laares C.V.	3.685	329	19,0 %*2)	640	61	701
MFA Velve Lindenhof V.O.F.	1.498	303	50,0 %	651	97	748
totaal				2.183	127	2.310
opgenomen onder voorziening deelnemingen				-44	-31	-75
opgenomen onder deelnemingen				2.227	158	2.385

*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 2020 € 75.000 negatief. In 2020 is een negatief resultaat geboekt van € 31.000. Er is een voorziening gevormd van € 75.000.

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

Het aandeel van Ons Huis in het resultaat over 2020 is nihil.

Laares C.V.

Het positieve resultaat van € 319.000 komt ten gunste van het kapitaal van de Laares C.V. Het aandeel van Ons Huis in het resultaat 2020 is € 61.000.

MFA Velve Lindenhof V.O.F.

Het resultaat over 2020 van de V.O.F is € 194.000 positief. Het aandeel van Ons Huis in het resultaat 2020 is € 97.000.

	2020	2019
• Latente belastingvorderingen	3.800	293

Waarderingsverschillen	Commercieel	Fiscaal	Verskil	Nominale waarde	Contante waarde
vastgoedbeleggingen in exploitatie:					
- doorexplotatie	0	1.083	1.083	271	200
- afschrijvingspotentieel	0	15.045	15.045	3.761	3.379
roerende zaken ten dienste van de exploitatie	502	505	3	1	1
leningen o/g	20.719	21.131	412	103	94
niet aftrekbare rente	0	128	128	128	126
totaal	21.221	37.892	16.671	4.264	3.800

De latente belastingvordering eind 2020 heeft net als eind 2019 betrekking op tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen voor:

- Onroerende en roerende zaken in exploitatie die in de komende jaren naar verwachting in exploitatie blijven bedraagt nominaal € 271.000 (2019: € 214.000) en is gewaardeerd tegen de contante waarde van € 200.000 miljoen (2019: € 158.000).
De looptijd is 8 tot 23 afhankelijk van het actief.
- Het afschrijvingspotentieel bedraagt nominaal € 3,7 miljoen (2019: € 46.000) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 3,4 miljoen (2019: € 44.000). In 2020 hebben we fouterstel gepleegd op deze post, zie "Fouterstel" onder hoofdstuk 4.4.
De looptijd is tot 40 jaar afhankelijk van het actief.
- Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt nominaal € 1.000 (2019: € 1.000) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 1.000 (2019: € 1.000).
De looptijd is 5 jaar.
- De leningenportefeuille bedraagt nominaal € 103.000 en (2019: € 101.000) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 94.000 (2019: € 90.000).
De looptijd is 6 jaar.
- De fiscale beperking van rente aftrek ATAD bedraagt nominaal € 128.000 (2019: nihil) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 126.000 miljoen (2019: € nihil).
De looptijd is 3 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 -/- € 81,0 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 Huis heeft in haar verkoopbeleid 123 woningen opgenomen waarvan 48 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 48 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 209 nieuwbouwwoningen toegevoegd aan de vastgoedportefeuille die bestemd is voor doorexploitatie. 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.

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 om nog wel de rechten hierop te behouden voordat de ATAD in werking treedt. Mocht in een later stadium blijken dat onze methodiek wel toegestaan is kunnen we de onderhoudsvoorziening alsnog opvoeren. Het geschatte bedrag van de onderhoudsvoorziening eind 2020 is ongeveer € 18,0 miljoen. En dus een € 4,5 miljoen lagere te betalen vennootschapsbelasting. De kans dat de onderhoudsvoorziening toch gevormd mag worden kunnen wij niet betrouwbaar inschatten. Gezien de onzekerheid hebben wij in onze fiscale grondslagen geen onderhoudsvoorziening toegepast in onze jaarrekening van 2020.

Vlottende activa

4. Voorraden

- Vastgoed bestemd voor de verkoop

	2020	2019
Beginsaldo	3.620	86
Bij: Bestede kosten in het boekjaar	0	29
Van vastgoed in exploitatie	801	2.452
Van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	1.126
Af: Verkopen	3.578	55
	843	3.638
Resultaat (naar W&V rekening)	0	-18
Totaal vastgoed bestemd voor de verkoop	843	3.620

Het saldo eind 2020 betreft een grondkavel aan de Mekkelholtsweg (€ 42.000) en vijf voor verkoop uit exploitatie genomen woningen (€ 801.000), alle verkocht in 2021 voor totaal € 944.000. In 2020 zijn 12 woningen uit voorraad verkocht, evenals een ontwikkellocatie aan het Oogstplein. Het saldo vastgoed bestemd voor verkoop bevat geen rente activering.

- Overige voorraden

Onderhoudsmaterialen	135	124
----------------------	-----	-----

5. Vorderingen

- Huurdebiteuren

Te vorderen	305	578
Af: Voorzieningen voor dubieuze (ex)huurders	162	157

Totaal huurdebiteuren	143	421
-----------------------	-----	-----

- Overheid

- Belastingen en premies sociale verzekering

- Vennootschapsbelasting

Totaal belastingen en premies sociale verzekering	2.374	2.160
---	-------	-------

- Overige vorderingen

Te vorderen	19	82
Af: Voorzieningen oninbare vorderingen	0	0

Totaal overige vorderingen	19	82
----------------------------	----	----

	2020	2019
● Overlopende activa		
○ Nog te ontvangen vergoedingen schades	0	69
○ Overig vooruit betaald	273	239
○ Diversen	1	2
Totaal overlopende activa	274	310
De looptijd van alle vorderingen is korter dan een jaar.		
6. Liquide middelen		
Kas en rekening courant banken	124	107
Spaarrekeningen	0	4.000
Totaal liquide middelen	124	4.107

Al onze liquide middelen staan ter vrije beschikking.

Passiva

7. Eigen vermogen

- Herwaarderingsreserves

	2020	2019
Saldo per 1 januari	199.871	157.536
Uit resultaatbestemming respectievelijk 2019 en 2018	39.104	42.334
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. verkopen	-667	0
Saldo per 31 december	238.308	199.870

Specificatie herwaarderingsreserve eind 2020:

- Vastgoed in exploitatie	€	238.066.000
- Voorraden vastgoed bestemd voor de verkoop*	€	242.000
	€	238.308.000

* Het betreft hier 5 uit exploitatie genomen woningen in voorraad ten behoeve van de verkoop.

- Overige reserves

Saldo per 1 januari	111.216	89.417
Uit resultaatbestemming respectievelijk 2019 en 2018	26.364	21.799
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. verkopen	667	0
Saldo per 31 december	138.247	111.216

Bij het bepalen van de reserve is geen rekening gehouden met verschuldigde belastingen bij realisatie van herwaarderingsreserves.

De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald op basis van het positieve verschil tussen de boekwaarde tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, zonder rekening te houden met afschrijvingen of waardeverminderingen.

- Resultaat na belastingen van het boekjaar

	47.448	65.468
--	--------	--------

Specificatie totaal resultaat 2020:

- Resultaat boekjaar (excl. herwaardering)	€	22.875.000
- Resultaat boekjaar (herwaardering vastgoed)	€	24.457.000
- Resultaat boekjaar (herwaardering voorraad)*	€	116.000
	€	47.448.000

* Het betreft hier 5 uit exploitatie genomen woningen in voorraad ten behoeve van de verkoop.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De directeur-bestuurder stelt aan de RvC voor het resultaat over het boekjaar 2020 in zijn geheel ten gunste te brengen aan de reserves. De herwaarderingsreserve neemt met € 24.573.000 toe. Het overige deel € 22.875.000 wordt aan de overige reserves toegevoegd. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de vergadering van de RvC gehouden op 22 juni 2020. 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 2020 is in totaal € 262,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2019: € 239,0 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen 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 € 222,0 miljoen (2019: € 210,0 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van 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

Saldo per 1 januari

Bij: Dotatie in het boekjaar
Af: Vrijval voorziening

Saldo per 31 december

- Overige voorzieningen (deelnemingen)

Saldo per 1 januari

Bij: Dotatie in het boekjaar
Af: Onttrekkingen in het boekjaar

Saldo per 31 december

	2020	2019
Saldo per 1 januari	0	286
Bij: Dotatie in het boekjaar	0	0
Af: Vrijval voorziening	0	286
Saldo per 31 december	0	0
Saldo per 1 januari	44	13
Bij: Dotatie in het boekjaar	31	31
Af: Onttrekkingen in het boekjaar	0	0
Saldo per 31 december	75	44

Vanwege de negatieve nettovermogenswaarde van Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. is een voorziening gevormd van € 75.000 met een verwachte looptijd korter dan 5 jaar.

	2020	2019
• Overige voorzieningen (uitgestelde beloningen)		
Saldo per 1 januari	103	95
Bij: Dotatie in het boekjaar	0	8
Af: Onttrekkingen in het boekjaar	2	0
Vrijval	15	0
Saldo per 31 december	86	103

Circa € 2.000 heeft een verwachte looptijd korter dan 1 jaar, € 16.000 korter dan 5 jaar.

9. Langlopende schulden

• Schulden aan overheid		
Saldo per 1 januari	7.105	27.105
Bij: Nieuwe leningen	0	0
Af: Oversluiting overheidslening naar lening kredietinstelling	0	20.000
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
• Schulden aan kredietinstellingen		
Saldo per 1 januari	235.745	225.872
Bij: Nieuwe leningen	15.000	20.000
Oversluiting overheidslening naar lening kredietinstelling	0	20.000
Af: Extra aflossingen	1.000	0
Saldo per 31 december	249.745	265.872
Af: Aflossingsverplichting komend boekjaar (naar kortlopende schulden)	24.563	30.127
Saldo langlopend deel per 31 december	225.182	235.745

De directe overheidsrisico's van de geldleningen o/g zijn allen overgenomen door het WSW.

Van de leningen heeft circa € 232,3 miljoen een looptijd langer dan 1 jaar en € 150,0 miljoen een looptijd langer dan 5 jaar. De gewogen gemiddelde rentevoet van de langlopende schulden bedraagt 2,1% (2019: 2,1%). Het aflossingsbestanddeel in 2021 is € 24,6 miljoen en is verantwoord onder de kortlopende schulden.

De reële waarde (ofwel de tegen geldende marktrente contant gemaakte waarde van rente en aflossingsbedragen) van de langlopende schulden is € 316 miljoen (2019: € 328 miljoen). De geldende marktrente eind 2020 is -0,04% op basis van 8 jaar fixe (2019: 0,41%; 9 jaar fixe).

De leningportefeuille eind 2020 bestaat voor € 30,5 miljoen uit twee leningen met een vaste basisrente en een variabele kredietopslag (zogenaamde basisrenteleningen). Eén basisrentelening heeft een nominale waarde van € 18,0 miljoen met een basisrente van 3,43% en een restant looptijd tot half 2051, de andere heeft een nominale waarde van € 12,5 miljoen met een basisrente van 3,31% en een restant looptijd tot eind 2046. De kredietopslag voor beide leningen is in 2016 herzien voor een periode van 5 jaar van 0,29% en 0,3% naar respectievelijk 0,325% en 0,19%. Deze leningen zijn op de renteherzieningsdata boetevrij om te zetten naar een vaste rente. Als op het moment van herziening kredietop-

slag geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan, is de lening opeisbaar. Hierbij wordt aferekend op basis van de geldende marktwaarde van de lening. De marktrente eind 2020 is lager. De marktwaarde van de betreffende leningen is derhalve hoger zijnde respectievelijk € 37,6 miljoen en € 23,5 miljoen (2019: € 31,7 miljoen en € 19,9 miljoen).

	2020	2019
● Overige schulden (Waarborgsommen)		
Saldo per 1 januari	1.008	1.040
Mutatie in het boekjaar	-15	-32
Saldo per 31 december	993	1.008

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

10. Kortlopende schulden

● Schulden aan overheid		
○ Overige schulden aan overheid	2	2
Totaal schulden aan overheid	2	2
● Schulden aan kredietinstellingen		
○ Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	24.563	30.127
Totaal schulden aan kredietinstellingen	24.563	30.127
● Schulden aan leveranciers en handelskredieten	353	872
● Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	13
● Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekering		
○ BTW	92	184
○ Loonheffing	107	87
○ Premies sociale verzekeringen	45	41
Totaal schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekering	244	312
● Schulden ter zake van pensioenen	49	82
● Overige schulden	25	21

	2020	2019
• Overlopende passiva		
○ Niet vervallen rente geldleningen	2.908	3.027
○ Overig nog te betalen	848	677
○ Vooruitontvangen bedragen huurders	410	410
○ Overige vooruitontvangen bedragen	34	29
	4.200	4.143

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 2020 heeft Ons Huis geen gebruik gemaakt van deze kredietfaciliteit.

WSW

Ons Huis heeft een obligo aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) uit hoofde van door het WSW geborgde leningen, die opeisbaar wordt indien blijkt dat het aan WSW betaalde disagio en achtergestelde leningen bij elkaar niet voldoende zijn om de aanspraken op het WSW te dekken. Het obligo voor Ons Huis komt eind 2020 uit op € 9,9 miljoen (2019: € 10,5 miljoen).

Voor de door het WSW geborgde leningen is in de dVi2019 € 784 miljoen aan WOZ-waarde (peildatum 1 januari 2019) 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 € 0,5 miljoen (2019: € 1,6 miljoen).

Nieuw-/verbouw en overige investeringen

Voor nieuw- en verbouwwerkzaamheden zijn verplichtingen aangegaan voor € 82.000 (2019: € 1,0 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 2020 103,1% (2019: 110,7%), 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.

Verstrekte 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.

4.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

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

	2020	2019
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	36.141	35.767
Overige ruimten	2.885	2.835
	39.026	38.602
Huurderiving	-434	-360
	38.592	38.242
Dubieuze debiteuren	-21	-82
Per saldo	38.571	38.160

De nettohuur is per 1 juli 2020 verhoogd met gemiddeld 2,3% (2019: 1,6%). Wij hanteren maximaal een inflatievoldende huurverhoging. De huursombenadering wordt door ons niet toegepast.

12. Opbrengsten servicecontracten		
Overige zaken, leveringen en diensten	1.449	1.179
Vergoedingsderiving	-21	-19
Per saldo	1.428	1.160
13. Lasten servicecontracten	-1.363	-1.286
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Overige kosten VvE's	-110	-118
Verdeeld o.b.v. personeelskosten: 2020: 0,3048 / 2019: 0,3048		
• Lonen en salarissen	-1.029	-888
• Sociale lasten	-114	-123
• Pensioenlasten	-122	-110
• Overige personeelskosten	-53	-74
Verdeeld o.b.v. fte's: 2020: 0,3276 / 2019: 0,3276		
• Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-137	-139
• Huisvestingskosten	-56	-62
• Algemene kosten	-332	-332
• Diverse bedrijfslasten	-154	-104
• Diversen	-12	-18
• Overige opbrengsten	5	16
Per saldo	-2.114	-1.952
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Dagelijks onderhoud	-3.294	-3.264
Planmatig onderhoud (incl. bijdragen VvE's)	-2.413	-2.686
Groot onderhoud	-690	-1.099
Woningverbeteringen	-1.139	-1.639
Ter zake reeds verantwoord onder "personeelslasten"	125	135
Doorberekening interne kosten	34	37

	2020	2019
Verdeeld o.b.v. personeelskosten: 2020: 0,2757 / 2019: 0,2757		
• Lonen en salarissen	-931	-804
• Sociale lasten	-103	-111
• Pensioenlasten	-110	-99
• Overige personeelskosten	-48	-67
Verdeeld o.b.v. fte's: 2020: 0,293 / 2019: 0,293		
• Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-122	-124
• Huisvestingskosten	-50	-56
• Algemene kosten	-297	-297
• Diverse bedrijfslasten	-138	-93
• Diversen	-11	-16
• Overige opbrengsten	4	15
Per saldo	-9.183	-10.168
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Erfpacht	-11	-11
Bedrijfslasten:		
• Belastingen	-1.680	-1.659
• Verzekeringen	-208	-200
• Branchelidmaatschappen	-52	-48
• Bijdrageheffing saneringssteun	0	0
• Bijdrage Aw	-38	-39
• Verhuurderheffing	-3.446	-3.227
Overige lasten:		
• Diversen	-397	-340
Per saldo	-5.832	-5.524
17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.340	55
18. Toegerekende organisatiekosten	-66	-7
19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.771	-73

Verkopen 2020	
Opbrengst verkoop ontwikkellocatie Oogstplein uit voorraad	€ 1.136.000
Opbrengst verkoop 12 woningen uit voorraad	€ 2.738.000
Opbrengst verkoop 6 woningen uit exploitatie	€ 1.466.000
Verkoopkosten	€ -66.000
Boekwaarde verkoop ontwikkellocatie Oogstplein uit voorraad	€ -1.126.000
Boekwaarde verkoop 12 woningen uit voorraad	€ -2.452.000
Boekwaarde verkoop 6 woningen uit exploitatie	€ -1.193.000
Boekresultaat verkopen	€ 503.000

	2020	2019
20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverminderingen investeringen in verslagjaar	0	1.332
Toegerekende toezichtskosten	0	67
Verdeeld o.b.v. personeelskosten: 2020: 0,1499 / 2019: 0,1499		
• Lonen en salarissen	-506	-437
• Sociale lasten	-56	-60
• Pensioenlasten	-60	-54
• Overige personeelskosten	-26	-36
Verdeeld o.b.v. fte's: 2020: 0,1266 / 2019: 0,1266		
• Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-53	-54
• Huisvestingskosten	-22	-24
• Algemene kosten	-128	-129
• Diverse bedrijfslasten	-59	-40
• Diversen	-5	-7
• Overige opbrengsten	2	6
Per saldo	-913	564
21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	33.628	50.282

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen 2020 vastgoedportefeuille	
Mutatie herwaarderingen DAEB	€ 19.745.000
Mutatie herwaarderingen niet-DAEB	€ 4.828.000
Mutatie afwaarderingen DAEB	€ 7.364.000
Mutatie afwaarderingen niet-DAEB	€ 1.691.000
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 33.628.000

22. Opbrengst overige activiteiten		
Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie	185	172
Per saldo	185	172
23. Kosten overige activiteiten		
Directe kosten		
• Overig	0	-46
Verdeeld o.b.v. personeelskosten: 2020: 0,0242 / 2019: 0,0242		
• Lonen en salarissen	-82	-70
• Sociale lasten	-9	-10
• Pensioenlasten	-10	-9
• Overige personeelskosten	-4	-6
Verdeeld o.b.v. fte's: 2020: 0,0252 / 2019: 0,0252		
• Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-11	-11
• Huisvestingskosten	-4	-5
• Algemene kosten	-24	-25
• Diverse bedrijfslasten	-12	-8
• Diversen	-1	-1
• Overige opbrengsten	0	1
Per saldo	-157	-190

	2020	2019
24. Overige organisatiekosten		
Directe kosten		
• Kosten RvC	-88	-82
Verdeeld o.b.v. personeelskosten: 2020: 0,1351 / 2019: 0,1351		
• Lonen en salarissen	-456	-394
• Sociale lasten	-50	-54
• Pensioenlasten	-54	-49
• Overige personeelskosten	-24	-33
Verdeeld o.b.v. fte's: 2020: 0,0943 / 2019: 0,0943		
• Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-39	-40
• Huisvestingskosten	-16	-18
• Algemene kosten	-96	-96
• Diverse bedrijfslasten	-45	-30
• Diversen	-3	-5
• Overige opbrengsten	1	5
Per saldo	-870	-796
25. Kosten omtrent leefbaarheid		
Directe kosten	-35	-41
Verdeeld o.b.v. personeelskosten: 2020: 0,1103 / 2019: 0,1103		
• Lonen en salarissen	-372	-322
• Sociale lasten	-41	-44
• Pensioenlasten	-44	-40
• Overige personeelskosten	-19	-27
Verdeeld o.b.v. fte's: 2020: 0,1333 / 2019: 0,1333		
• Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-56	-56
• Huisvestingskosten	-23	-25
• Algemene kosten	-135	-135
• Diverse bedrijfslasten	-63	-42
• Diversen	-5	-7
• Overige opbrengsten	2	6
Per saldo	-791	-733
26. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	21	24
27. Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.714	-6.130
28. Belastingen	-79	1.727

De belastinglast is als volgt opgebouwd:

Belastinglast 2020:	
- verschuldigde vennootschapsbelasting over het fiscale resultaat 2020	€ 2.979.000
- opbouw actieve latentie uit hoofde van waarderingsverschillen commercieel/fiscaal en ATAD	€ -3.506.000
- correcties voorgaand jaar	€ 606.000
Per saldo last (+/+)	€ 79.000

Het verschil tussen de effectieve (21%) 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:	€	47.399.000
Verschillen commercieel/fiscaal:		
- afwijkende afschrijvingen	€	-1.745.000
- afwijkende boekwaarde verkopen	€	865.000
- overige waardeveranderingen en herwaarderingen	€	-33.218.000
- dotatie herinvesteringsreserve	€	-1.385.000
- overige	€	71.000
	€	-35.412.000
Fiscaal resultaat 2020	€	11.987.000

	2020	2019
29. Resultaat deelnemingen		
● Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.	-30	-31
● W.O.M. Laares Beheer B.V.	0	6
● Laares C.V.	61	181
● M.F.A. Velve-Lindenhof V.O.F.	97	27
	128	183

Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

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

	2020	2019
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	418	423

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	2.666	2.491
Personeel derden	711	447
	3.377	2.938
Ontvangen ziekengeld /Arbeidsongeschiktheidsuitkering	0	22
	3.377	2.916
Sociale lasten	373	402
Pensioenlasten	399	361

Het totaal aantal werknemers ultimo 2020 is 56 (2019: 51). Geen van de werknemers is in het buitenland werkzaam.

Het gemiddeld aantal fte's van 2020 is 45,5 (2019: 44,7).

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:

Functie: directeur-bestuurder / Naam: dhr. P. Winterman	2020	2019
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 129.593	€ 117.762
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.216	€ 20.307
Totaal bezoldiging (gewezen) topfunctionarissen	€ 151.809	€ 138.069
Functiecategorie (beide jaren)	Leidinggevende topfunctionarissen	
Functie (beide jaren)	Directeur-bestuurder	
Is er sprake van een dienstverband?	Ja	Ja
Eerste dag van het dienstverband in het verslagjaar	01-01-20	01-01-19
Laatste dag van het dienstverband in het verslagjaar	31-12-20	31-12-19
Duur van het dienstverband in het verslagjaar (in dagen)	366	365
Omvang van het dienstverband in het verslagjaar (in fte)	1	1
Individueel WNT-maximum (bezoldigingsklasse F)	€ 168.000	€ 162.000
Overschrijding individueel WNT-maximum?	nee	nee
Einde dienstverband	n.v.t.	n.v.t.
Jaar waarin het dienstverband is geëindigd	n.v.t.	n.v.t.
In het boekjaar verrichte uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	n.v.t.	n.v.t.

De toename van de bezoldiging van € 14.000 kan als volgt worden verklaard:

- Als gevolg van het beëindigen van het dienstverband per 1 januari 2021 is er € 5.000 vakantietoeslag uitbetaald (opbouw juni 2020 t/m december 2020).
- Het ter beschikking stellen van een andere auto heeft voor de directeur-bestuurder geleid tot een hogere bijtelling van € 4.000.
- Overige toename betreft met name het effect van CAO-stijging en toename werkgeversdeel pensioenpremie

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van commissarissen aan dat deze per 1 januari 2020 maximaal 15% (voorzitter) of 10% (lid) mag bedragen van de hiervoor genoemde maximale bezoldiging van de bestuurder van € 168.000. Voor voorzitter en lid is dit respectievelijk € 25.200 en € 16.800.

De bezoldiging van de commissarissen (excl. BTW) in 2020 is als volgt:

Naam: dhr. J.P.H.M. Pierey (voorzitter vanaf 26-05-2020)		2020	2019
Bezoldiging	€	8.590	n.v.t.
Functie		voorzitter	n.v.t.
Eerste dag van het dienstverband in het verslagjaar		26-05-20	n.v.t.
Laatste dag van het dienstverband in het verslagjaar		31-12-20	n.v.t.
Duur van het dienstverband in het verslagjaar (in dagen)		220	n.v.t.
Individueel WNT-maximum (bezoldigingsklasse F)	€	15.148	n.v.t.
Overschrijding individueel WNT-maximum?		nee	n.v.t.
Naam: dhr. J.P.H.M. Pierey (lid t/m 25-05-2020)		2020	2019
Bezoldiging	€	4.225	€ 10.028
Functie		lid	lid
Eerste dag van het dienstverband in het verslagjaar		01-01-20	01-01-19
Laatste dag van het dienstverband in het verslagjaar		25-05-20	31-12-19
Duur van het dienstverband in het verslagjaar (in dagen)		146	365
Individueel WNT-maximum (bezoldigingsklasse F)	€	6.702	€ 16.200
Overschrijding individueel WNT-maximum?		nee	nee
Naam: dhr. A.J. Voskamp (vicevoorzitter)		2020	2019
Bezoldiging	€	11.676	€ 11.135
Functie		lid	lid
Eerste dag van het dienstverband in het verslagjaar		01-01-20	01-01-19
Laatste dag van het dienstverband in het verslagjaar		31-12-20	31-12-19
Duur van het dienstverband in het verslagjaar (in dagen)		366	365
Individueel WNT-maximum (bezoldigingsklasse F)	€	16.800	€ 16.200
Overschrijding individueel WNT-maximum?		nee	nee
Naam: mevr. J.J.M. Pinnars (voorzitter t/m 25-05-2020)		2020	2019
Bezoldiging	€	5.974	€ 13.714
Functie		voorzitter	voorzitter
Eerste dag van het dienstverband in het verslagjaar		01-01-20	01-01-19
Laatste dag van het dienstverband in het verslagjaar		25-05-20	31-12-19
Duur van het dienstverband in het verslagjaar (in dagen)		146	365
Individueel WNT-maximum (bezoldigingsklasse F)	€	10.052	€ 24.300
Overschrijding individueel WNT-maximum?		nee	nee
Naam: mevr. J.J.M. Pinnars (lid vanaf 26-05-2020)		2020	2019
Bezoldiging	€	6.144	n.v.t.
Functie		lid	n.v.t.
Eerste dag van het dienstverband in het verslagjaar		26-05-20	n.v.t.
Laatste dag van het dienstverband in het verslagjaar		31-12-20	n.v.t.
Duur van het dienstverband in het verslagjaar (in dagen)		220	n.v.t.
Individueel WNT-maximum (bezoldigingsklasse F)	€	10.098	n.v.t.
Overschrijding individueel WNT-maximum?		nee	n.v.t.

Naam: mevr. C.M. Sonneveld-Pierik (lid)			
	2020		2019
Bezoldiging	n.v.t.	€	5.110
Functie	n.v.t.		lid
Eerste dag van het dienstverband in het verslagjaar	n.v.t.		01-01-19
Laatste dag van het dienstverband in het verslagjaar	n.v.t.		30-06-19
Duur van het dienstverband in het verslagjaar (in dagen)	n.v.t.		181
Individueel WNT-maximum (bezoldigingsklasse F)	n.v.t.	€	8.033
Overschrijding individueel WNT-maximum?	n.v.t.		nee
Naam: mevr. S. Vrieze (lid)			
	2020		2019
Bezoldiging	€	10.530	€ 10.028
Functie		lid	lid
Eerste dag van het dienstverband in het verslagjaar		01-01-20	01-01-19
Laatste dag van het dienstverband in het verslagjaar		31-12-20	31-12-19
Duur van het dienstverband in het verslagjaar (in dagen)		366	365
Individueel WNT-maximum (bezoldigingsklasse F)	€	16.800	€ 16.200
Overschrijding individueel WNT-maximum?		nee	nee
Naam: mevr. K.M. Cornelissen (lid)			
	2020		2019
Bezoldiging	€	10.533	n.v.t.
Functie		lid	n.v.t.
Eerste dag van het dienstverband in het verslagjaar		01-01-20	n.v.t.
Laatste dag van het dienstverband in het verslagjaar		31-12-20	n.v.t.
Duur van het dienstverband in het verslagjaar (in dagen)		366	n.v.t.
Individueel WNT-maximum (bezoldigingsklasse F)	€	16.800	n.v.t.
Overschrijding individueel WNT-maximum?		nee	n.v.t.
Totaal bezoldiging			
	2020		2019
Totaal bezoldiging	€	57.672	€ 50.015

Accountantshonoraria ten laste van resultaat boekjaar

Accountantshonoraria (incl. BTW)	2020		2019	
a. onderzoek van de jaarrekening	€	132.000	€	75.000
b. andere controleopdrachten	€	13.000	€	16.000
	€	145.000	€	91.000

Bovenstaande honoraria van KPMG Accountants N.V. (2019: PwC 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 2020 (2019) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2020 (2019), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2020 (2019) zijn verricht.

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

4.7.1 Balans DAEB per 31 december

Bedragen x € 1.000

Activa

Vaste activa

1. Vastgoedbeleggingen

- DAEB vastgoed in exploitatie
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

2020	2019
570.729	542.229
2.310	1.726
573.039	543.955

2. Materiële vaste activa

- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

4.232	4.441
4.232	4.441

3. Financiële vaste activa

- Latente belastingvorderingen
- Interne lening
- Netto vermogenswaarde niet-DAEB

1.878	253
24.016	26.677
82.139	70.683
108.033	97.613

Totaal vaste activa

685.304	646.009
----------------	----------------

Vlottende activa

4. Voorraden

- Vastgoed bestemd voor de verkoop
- Overige voorraden

611	1.502
123	113
734	1.615

5. Vorderingen

- Huurdebiteuren
- Overheid
- Belastingen en premies sociale verzekering
- Overige vorderingen
- Overlopende activa

79	410
3	1
2.766	2.476
19	1
259	297
3.126	3.185

6. Liquide middelen

-2.792	4.765
--------	-------

Totaal vlottende activa

1.068	9.565
--------------	--------------

Totaal activa

686.372	655.574
----------------	----------------

Passiva

	2020	2019
7. Eigen vermogen		
• Herwaarderingsreserves	229.762	193.051
• Overige reserves	146.792	118.035
• Resultaat na belastingen van het boekjaar	47.448	65.468
<u>Totaal eigen vermogen</u>	<u>424.002</u>	<u>376.554</u>
8. Voorzieningen		
• Overige voorzieningen (uitgestelde beloningen)	78	94
<u>Totaal voorzieningen</u>	<u>78</u>	<u>94</u>
9. Langlopende schulden		
• Schulden aan overheid	7.105	7.105
• Schulden aan kredietinstellingen *1)	225.182	235.745
• Overige schulden (Waarborgsommen)	752	766
<u>Totaal langlopende schulden</u>	<u>233.039</u>	<u>243.616</u>
10. Kortlopende schulden		
• Schulden aan overheid	2	2
• Schulden aan kredietinstellingen *1)	24.563	30.127
• Schulden aan leveranciers en handelskredieten	323	823
• Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekering	222	285
• Schulden ter zake van pensioenen	45	74
• Overige schulden	23	20
• Overlopende passiva	4.075	3.979
<u>Totaal kortlopende schulden</u>	<u>29.253</u>	<u>35.310</u>
Totaal passiva	686.372	655.574

*1) Presentatiewijziging, zie hoofdstuk 4.4 onder "Presentatiewijzigingen".

4.7.2 Balans niet-DAEB per 31 december

Bedragen x € 1.000

Activa

Vaste activa

1. Vastgoedbeleggingen

- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

2. Materiële vaste activa

- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

3. Financiële vaste activa

- Vorderingen op groepsmaatschappijen
- Andere deelnemingen
- Latente belastingvorderingen

Totaal vaste activa

Vlottende activa

4. Voorraden

- Vastgoed bestemd voor de verkoop
- Overige voorraden

5. Vorderingen

- Huurdebiteuren
- Overige vorderingen
- Overlopende activa

6. Liquide middelen

Totaal vlottende activa

Totaal activa

	2020	2019
1. Vastgoedbeleggingen		
• Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	97.642	92.445
• Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	247	247
	97.889	92.692
2. Materiële vaste activa		
• Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	502	580
	502	580
3. Financiële vaste activa		
• Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.118	1.118
• Andere deelnemingen	2.385	2.227
• Latente belastingvorderingen	1.922	40
	5.425	3.385
Totaal vaste activa	103.816	96.657
4. Voorraden		
• Vastgoed bestemd voor de verkoop	232	2.118
• Overige voorraden	12	11
	244	2.129
5. Vorderingen		
• Huurdebiteuren	64	11
• Overige vorderingen	0	81
• Overlopende activa	15	13
	79	105
6. Liquide middelen	2.916	-658
Totaal vlottende activa	3.239	1.576
Totaal activa	107.055	98.233

Passiva

	2020	2019
7. Eigen vermogen		
• Herwaarderingsreserves	8.646	6.819
• Overige reserves	62.037	54.859
• Resultaat na belastingen van het boekjaar	11.456	9.005
<u>Totaal eigen vermogen</u>	<u>82.139</u>	<u>70.683</u>
8. Voorzieningen		
• Overige voorzieningen (deelnemingen)	75	44
• Overige voorzieningen (uitgestelde beloningen)	8	9
<u>Totaal voorzieningen</u>	<u>83</u>	<u>53</u>
9. Langlopende schulden		
• Overige schulden (Waarborgsommen)	241	242
• Interne lening	24.016	26.677
<u>Totaal langlopende schulden</u>	<u>24.257</u>	<u>26.919</u>
10. Kortlopende schulden		
• Schulden aan leveranciers en handelskredieten	30	49
• Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	13
• Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekering	413	343
• Schulden ter zake van pensioenen	5	8
• Overige schulden	2	1
• Overlopende passiva	126	164
<u>Totaal kortlopende schulden</u>	<u>576</u>	<u>578</u>
Totaal passiva	107.055	98.233

4.8 Winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB

4.8.1 Winst- en verliesrekening DAEB

Bedragen x € 1.000

	2020	2019
11. Huuropbrengsten	33.262	32.869
12. Opbrengsten servicecontracten	1.201	991
13. Lasten servicecontracten	-1.162	-1.119
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.868	-1.729
15. Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.266	-9.402
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.345	-5.052
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	17.822	16.558
17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.588	55
18. Toegerekende organisatiekosten	-18	-1
19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.503	-73
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	67	-19
20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-810	657
21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.109	44.350
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26.299	45.007
22. Opbrengst overige activiteiten	118	130
23. Kosten overige activiteiten	-139	-170
Netto resultaat overige activiteiten	-21	-40
24. Overige organisatiekosten	-777	-711
25. Kosten omtrent leefbaarheid	-696	-639
26. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-4	0
26.A Rentebaten interne lening	562	614
27. Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.712	-6.128
Saldo financiële baten en lasten	-5.154	-5.514
Resultaat voor belastingen	37.540	54.642
28. Belastingen	-1.548	1.821
29.A Resultaat niet-DAEB tak	11.456	9.005
Resultaat na belastingen	47.448	65.468

4.8.2 Winst- en verliesrekening niet-DAEB

Bedragen x € 1.000

	2020	2019
11. Huuropbrengsten	5.309	5.291
12. Opbrengsten servicecontracten	227	169
13. Lasten servicecontracten	-201	-167
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-246	-223
15. Lasten onderhoudsactiviteiten	-917	-766
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-487	-472
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.685	3.832
17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.752	0
18. Toegerekende organisatiekosten	-48	-6
19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.268	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	436	-6
20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-103	-93
21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.519	5.932
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.416	5.839
22. Opbrengst overige activiteiten	67	42
23. Kosten overige activiteiten	-18	-20
Netto resultaat overige activiteiten	49	22
24. Overige organisatiekosten	-93	-85
25. Kosten omtrent leefbaarheid	-95	-94
26. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	24	24
27. Rentelasten en soortgelijke kosten	-2	-2
27.A Rentelasten interne lening	-562	-614
Saldo financiële baten en lasten	-540	-592
Resultaat voor belastingen	9.858	8.916
28. Belastingen	1.470	-94
29. Resultaat deelnemingen	128	183
Resultaat na belastingen	11.456	9.005

4.9 Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB

4.9.1 Kasstroomoverzicht DAEB

Bedragen x € 1.000

	2020	2019
1. Operationele activiteiten		
<u>Ontvangsten</u>		
Huurontvangsten	33.615	32.686
Vergoedingen	1.010	991
Overige bedrijfsontvangsten	121	163
Ontvangen interest (excl. interne lening)	-3	1
Ontvangen interest interne lening	562	614
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	35.305	34.455
<u>Uitgaven</u>		
Erfpacht	7	7
Betalingen aan werknemers	3.656	3.422
Onderhoudsuitgaven	6.974	7.755
Overige bedrijfsuitgaven	5.049	4.927
Betaalde interest	5.832	6.552
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	34	45
Verhuurderheffing	3.274	3.060
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	30	26
Vennootschapsbelasting	3.464	3.387
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	28.320	29.181
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.985	5.274
2. (Des)investeringsactiviteiten		
<u>Materiële vaste activa ingaande kasstroom</u> (A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten)		
A. Verkoopontvangsten bestaande huur	1.570	54
<i>Tussentelling ingaande kasstroom materiële vaste activa</i>	1.570	54
<u>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</u> (A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten)		
A. Nieuwbouw huur	359	0
A. Verbeteruitgaven	2.053	2.337
A. Aankoop	0	0
A. Sloopuitgaven	245	431
A. Investerings overig	2	36
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom materiële vaste activa</i>	2.659	2.804
<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	1.572	-89

	2020	2019
3. Financieringsactiviteiten		
<u>Ingaand</u>		
Nieuwe geborgde leningen	15.000	20.000
<u>Uitgaand</u>		
Aflossingen geborgde leningen	31.127	20.149
	<hr/>	<hr/>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-16.127	-149
	<hr/>	<hr/>
4.1 Toename (afname) van geldmiddelen	-7.570	5.036
	<hr/>	<hr/>
4.2 Wijziging kortgeld	13	3
	<hr/>	<hr/>
5.1 Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.765	-274
	<hr/>	<hr/>
5.2 Geldmiddelen aan het einde van de periode	-2.792	4.765

4.9.2 Kasstroomoverzicht niet-DAEB

Bedragen x € 1.000

	2020	2019
1. Operationele activiteiten		
<u>Ontvangsten</u>		
Huurontvangsten	5.231	5.309
Vergoedingen	186	181
Overige bedrijfsontvangsten	79	68
Ontvangen interest	24	24
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	5.520	5.582
<u>Uitgaven</u>		
Erfpacht	4	4
Betalingen aan werknemers	354	337
Onderhoudsuitgaven	722	538
Overige bedrijfsuitgaven	703	635
Betaalde interest (excl. interne lening)	2	2
Betaalde interest interne lening	562	614
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	3	5
Verhuurderheffing	172	167
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	5	13
Vennootschapsbelasting	335	334
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	2.862	2.649
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.658	2.933
2. (Des)investeringsactiviteiten		
<u>Materiële vaste activa ingaande kasstroom</u>		
(A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten)		
B. Verkoopontvangsten bestaande huur	3.752	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom materiële vaste activa</i>	3.752	0
<u>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</u>		
(A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten)		
B. Verbeteruitgaven	3	265
B. Investeringen overig	177	293
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom materiële vaste activa</i>	180	558
Kasstroom uit (des) investeringen	3.572	-558

	2020	2019
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	3.569	-286
4.2 Wijziging kortgeld	5	-12
5.1 Geldmiddelen aan het begin van de periode	-658	-360
5.2 Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.916	-658

Enschede, 23 juni 2021,

Raad van Commissarissen:

Directeur-bestuurder:

Jos Pierey (voorzitter)

Yolanda Winkelhorst

Jan Voskamp

Stefanie Vrieze

Karin Cornelissen

Herbert Prins

C *Overige gegevens*

5 *Overige gegevens*

5.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

5.2 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 2020

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 2020 en van het resultaat over 2020 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 2020 van R.K. Woningstichting Ons Huis (hierna: 'de toegelaten instelling') te Enschede gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2020;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2020;
- 3 het kasstroomoverzicht over 2020; en
- 4 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 2020 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 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 6,65 miljoen
- 1% van de totale activa

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie met behulp van basisvariant
- Waardering vastgoed in exploitatie met behulp van fullvariant
- Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie
- Bijzonder 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 6,65 miljoen. Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (ongeveer 1%). Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan van de toegelaten instelling.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom, een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 780 duizend. Voor de bepaling van de materialiteit voor de transactiestromen wordt uitgegaan van het genormaliseerd totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (2%).

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 328 duizend rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de verantwoorde (operationele) transactiestromen boven de EUR 39 duizend en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Onze focus op het risico van fraude en het niet voldoen aan wet- en regelgeving

Onze doelstellingen

De doelstellingen van onze controle op het gebied van fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving zijn:

Met betrekking tot fraude:

- het identificeren en inschatten van risico's op een afwijking van materieel belang in de financiële overzichten die het gevolg is van fraude;
- het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden ter verkrijging van voldoende en geschikte controle-informatie; en
- het op passende wijze inspelen op fraude of vermoede fraude die tijdens de controle wordt geïdentificeerd.

Met betrekking tot het niet-naleven van wet- en regelgeving:

- het identificeren en inschatten van risico's op een afwijking van materieel belang in de financiële overzichten als gevolg van het niet-naleven van wet- en regelgeving; en
- het verkrijgen van een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid dat de jaarrekening als geheel, geen afwijkingen van materieel belang bevatten als gevolg van fraude of fouten, rekening houdend met het toepasselijke wet- en regelgevingskader.

De primaire verantwoordelijkheid voor het voorkomen en detecteren van fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving berust bij het bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen.

Onze risicobeoordeling

Als onderdeel van onze risico-inschattingswerkzaamheden hebben wij frauderisicofactoren met betrekking tot frauduleuze financiële verslaglegging, het oneigenlijk toe-eigenen van activa en het risico op omkoping en corruptie in acht genomen. Wij hebben, mede gebaseerd op een sector brede evaluatie met onze forensische specialisten, de frauderisicofactoren geëvalueerd om na te gaan of deze factoren duiden op een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.

Daarnaast hebben we werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de wet- en regelgeving die op de toegelaten instelling van toepassing is en hebben we het bestuur en de Raad van Commissarissen verzocht om inlichtingen te verstrekken omtrent de naleving van dergelijke wet- en regelgeving en hebben we correspondentie, indien van toepassing, met vergunningverlenende en regelgevende autoriteiten geïnspecteerd, waaronder de door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangewezen bevoegde instanties.

De potentiële impact van de geïdentificeerde wet- en regelgeving op de jaarrekening varieert aanzienlijk.

Ten eerste is de toegelaten instelling onderworpen aan wet- en regelgeving die direct van invloed is op de jaarrekening, inclusief belastingen en financiële verslaglegging. Wij hebben de mate waarin aan deze wet- en regelgeving wordt voldaan vastgesteld als onderdeel van onze controlewerkzaamheden voor de relevante elementen in de jaarrekening en derhalve zijn er geen aanvullende controlewerkzaamheden nodig.

Ten tweede is de toegelaten instelling onderhevig aan diverse wet- en regelgeving waarbij niet-voldoen aan deze wet- en regelgeving indirect van invloed kan zijn op de jaarrekening ten aanzien van elementen verantwoord of toegelicht in de jaarrekening, of beide, bijvoorbeeld als gevolg van het ontvangen van boetes of claims. Wij hebben de volgende categorieën geïdentificeerd als wetgeving die indirect, redelijkerwijs een materiële impact op de jaarrekening zou kunnen hebben:

- Woningwet;
- Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

In overeenstemming met de toepasselijke controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's:

- het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management (een verondersteld risico);
- de niet-zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkoop.

We hebben het, in de toepasselijke controlestandaarden, veronderstelde frauderisico met betrekking tot de opbrengstverantwoording weerlegd, omdat wij op basis van onze werkzaamheden geen gebeurtenissen of omstandigheden met betrekking tot de opbrengstverantwoording hebben geïdentificeerd die wijzen op een stimulans of druk om fraude te plegen of die een gelegenheid scheppen om te frauderen.

Geïdentificeerde risico's op het gebied van fraude en het niet voldoen aan wet- en regelgeving is besproken binnen het controleteam en wij bleven alert op aanwijzingen voor fraude en/of het niet-voldoen aan wet- en of regelgeving gedurende de controle.

Bij al onze controles hebben we aandacht besteed aan het risico dat het management de interne beheersingsmaatregelen doorbreekt, inclusief een evaluatie van aanwijzingen van mogelijke tendenties van het management, wat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude kan betekenen. We verwijzen naar de kernpunten van de controle 'Waardering vastgoed in exploitatie (woningen) met behulp van de basisvariant', 'Waardering vastgoed in exploitatie (BOG/ZOG/MOG) met behulp van de fullvariant', 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie' en 'Bijzonder beheer situatie vanuit toezichthouder WSW', met hierin onze aanpak met betrekking tot gebieden met een hoger risico vanwege schattingen waarbij het management zich baseert op significante oordeelsvorming.

We hebben onze risico-inschatting en controleaanpak gecommuniceerd aan het bestuur en de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen. Onze controlewerkzaamheden verschillen van een specifiek forensisch fraudeonderzoek, dat vaak een meer diepgaand karakter heeft.

Onze controlewerkzaamheden

We hebben de volgende controlewerkzaamheden (niet uitputtend) uitgevoerd om in te spelen op de ingeschatte risico's:

- We hebben de opzet en het bestaan getoetst van de interne beheersingsmaatregelen die de frauderisico's dienen te mitigeren. In het geval van tekortkomingen in de fraude-mitigerende interne beheersingsmaatregelen, hebben we aanvullende gegevensgerichte werkzaamheden verricht welke zijn ingericht aan de hand van onze risico-inschatting.
- We hebben data-analyses uitgevoerd op journaalposten met een hoger risico en we hebben de belangrijkste schattingen beoordeeld op de aanwezigheid van mogelijke tendenties van het management van de toegelaten instelling, inclusief het uitvoeren van retrospectieve beoordelingen van schattingen van het voorgaande boekjaar. Waar we gevallen van onverwachte journaalboekingen of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben we aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om in te spelen op elk geïdentificeerd risico. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Het beoordelen van meldingen die zijn gerapporteerd in het klachtenoverzicht van de toegelaten instelling en de gekozen afhandeling door het management van deze meldingen.
- Ten aanzien van het frauderisico met betrekking tot de niet-zakelijk totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij de beheersingsmaatregelen en procedures van de toegelaten instelling geëvalueerd, zoals de inkoop- en/of aanbestedings-procedures. Hierbij hebben we de mogelijkheid tot zelfverrijking in de privé-sfeer door betrokken functionarissen van de toegelaten instelling betrokken en hebben we gedetailleerde testen uitgevoerd gericht op het vaststellen van de zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen.
- We hebben een zekere mate van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, inherent aan een controle van een eerste jaarrekening, zoals de werkzaamheden met betrekking tot het boven beschreven frauderisico en een andere aanpak ten aanzien van de controle van de schattingsposten.
- We hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden in overweging genomen en geëvalueerd of bevindingen, dan wel afwijkingen indicatief waren voor fraude of niet-naleving van wet- en regelgeving. Indien dit het geval was, hebben wij onze beoordeling van de relevante risico's en de daaruit voortvloeiende gevolgen voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

- We hebben controle-informatie verkregen met betrekking tot de naleving van die bepalingen van de wet- en regelgeving waarvan algemeen wordt aangenomen dat ze een direct effect hebben op de bepaling van materiële bedragen en toelichtingen in de jaarrekening.

We merken op dat onze controle is gebaseerd op de procedures die zijn beschreven in overeenstemming met de toepasselijke controlestandaarden. Naast de vereisten uit de controlestandaarden hebben we de volgende aanvullende procedures uitgevoerd:

- In het licht van mogelijke risico's op het gebied van belangenverstrengeling hebben wij nevenfuncties van het bestuur geëvalueerd en hebben daarbij aandacht besteed aan de opzet van de interne beheersingsmaatregelen.

Onze procedures om in te spelen op geïdentificeerde risico's op het gebied van fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving, hebben niet geleid tot een 'kernpunt van de controle'.

Verder merken we op dat onze controle niet primair is opgezet om fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving te detecteren en dat het management verantwoordelijk is voor de opzet van een zodanige interne beheersing als het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude, waaronder het voldoen aan wet- en regelgeving.

Indien de gevolgen voor de financiële overzichten van het niet-voldoen aan indirecte wet- en regelgeving (onregelmatigheden) minder direct van invloed zijn op gebeurtenissen en transacties die in de jaarrekening tot uitdrukking komen, hoe minder waarschijnlijk het ook is dat de inherent beperkte controlewerkzaamheden, zoals vereist door de controlestandaarden, dit zouden identificeren. Bovendien bestaat er, zoals bij elke controle, een hoger risico op het niet-detecteren van onregelmatigheden indien deze het gevolg zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, opzettelijke onjuistheden, verkeerde representaties of de doorbreking van interne beheersmaatregelen.

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.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Waardering vastgoed in exploitatie met behulp van basisvariant

Omschrijving

Zoals toegelicht op pagina 87 en verder van de jaarrekening bedraagt het vastgoed in exploitatie, die volgens de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020' (het Handboek) wordt gewaardeerd, per 31 december 2020 EUR 559 miljoen. Dat komt neer op 81% 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 basisvariant 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 ingemeten vierkante meters overeenkomstig NEN2580, de huurovereenkomsten en WOZ-beschikkingen;
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed 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 2019 en het evalueren van de mogelijke effecten van de uitkomsten van de validatie op de modelmatige waardering voor 2020;
- het toetsen van het toereikend zijn van de toelichtingen in de jaarrekening op pagina 87 en verder zoals vereist volgens de Woningwet.

Onze observatie

De uitkomsten van onze werkzaamheden en de toelichting zijn toereikend.

Waardering vastgoed in exploitatie met behulp van full-variant

Omschrijving

Zoals toegelicht op pagina 88 en verder van de jaarrekening bedraagt het vastgoed in exploitatie, die volgens de full-versie van het Handboek wordt gewaardeerd, per 31 december 2020 EUR 110 miljoen. Dat komt neer op 16% 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 het vastgoed in exploitatie zijn markthuur(stijging) en de disconteringsvoet de belangrijkste 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 vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

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 totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- het evalueren van de deskundigheid en onafhankelijkheid van de taxateur die is ingeschakeld door management;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de externe taxatiewerkzaamheden, het toetsen, onder andere op basis van deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de ingemeten vierkante meters overeenkomstig NEN2580 en de huurovereenkomsten;
- het toetsen, onder andere op basis van deelwaarneming, van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden, aan onder andere marktreferenties;
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed 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 door middel van data-analyse en inzet van eigen vastgoedwaarderingsexperts;

- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening op pagina 87 en verder aan de Woningwet.

Onze observatie

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

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening op pagina 87 toereikend is.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Volgens RJ645 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. Op pagina 91 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 beleidswaarde vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

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 totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed 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 woonegelegenhedenportefeuille 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 woonegelegenhedenportefeuille op 0% zijn ingesteld;

- het toetsen van de afslag voor betaalbaarheid (huuropbrengsten) door vast te stellen dat op eenhedenniveau de markthuur is vervangen voor de streefhuur in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling zoals opgenomen in de meerjarenbegroting;
 - het toetsen van de afslag voor kwaliteit (onderhoudskosten), met name dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van het onderhoudsbegrip vastgesteld.
 - 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 het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in het bestuursverslag en de jaarrekening op pagina 56, respectievelijk pagina 91, toereikend is.

Bijzonder Beheer situatie vanuit toezichthouder WSW

Omschrijving

Zoals toegelicht op pagina 11 van het bestuursverslag is Ons Huis in december 2020 door het WSW overgeplaatst naar Bijzonder Beheer. Het WSW geeft aan geen nieuwe borgingsruimte beschikbaar te stellen voor de door Ons Huis gewenste omvangrijke investeringen omdat ze onvoldoende vertrouwen heeft in de aansturing en interne beheersing van de organisatie ten aanzien van projecten die de toegelaten instelling zich komende jaren heeft voorgenomen te starten, inclusief intern toezicht daarop. Deze situatie heeft invloed op 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 Bijzonder 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 11) met onze kennis verkregen uit de controle van de jaarrekening of anderszins.

Onze observatie

De uitkomsten van onze werkzaamheden zijn acceptabel en wij achten de toelichting in het bestuursverslag op pagina 11 toereikend.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 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 van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij 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 zoals vereist op grond van artikel 36 van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de Raad van Commissarissen in 2019 benoemd als accountant van de toegelaten instelling voor de controle van het boekjaar 2020 en zijn sinds dat boekjaar 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.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde 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 gereede 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 de controle van de jaarrekening is opgenomen als bijlage bij deze controleverklaring. Deze beschrijving vormt onderdeel van onze controleverklaring.

Enschede, 23 juni 2021

KPMG Accountants N.V.

A.G. Lohuis RA

Bijlage:

Beschrijving van onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Bijlage

Beschrijving van onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Wij communiceren met de Raad van Commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van Organisaties van Openbaar Belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.


Wij bevestigen aan de Raad van Commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met Raad van Commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Bijlage

Begrippenlijst

Begrippenlijst

 Wanneer op het icoon hiernaast wordt geklikt opent deze begrippenlijst in een aparte pdf naast het jaarverslag.

- **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, informatieverwerking 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 toezichthouder. 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 beheersingssystemen.

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

https://nl.wikipedia.org/wiki/Current_ratio
- 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).
$$\text{Dekkingsratio} = \frac{\text{Netto schuldpositie}}{\text{Marktwaarde}}$$

<https://wsw.nl/corporaties/risicobeoordelingbeheersing> en
https://www.wsw.nl/fileadmin/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.

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.

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 waarden 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 verhuring 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.

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.
$$\text{Rentabiliteit eigen vermogen} = \frac{\text{Resultaat na belastingen}}{\text{Gemiddeld eigen vermogen}}$$

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

$$\text{Solvabiliteit} = \frac{\text{Eigen vermogen}}{\text{Totaal vermogen}}$$

<https://wsw.nl/corporaties/risicobeoordelingbeheersing>

- 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>

- 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 - borg 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>

