

Jaarverslag 2019



wonen doen we samen


ons huis

Jaarverslag 2019


Ons Huis

Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag 2019 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 2018;
- 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	5
2 Verslag van de Raad van Commissarissen	17
3 Verslag van de activiteiten	27
3.1 Klant en maatschappij	28
3.2 Woningbezit	38
3.3 Organisatie	44
3.4 Financiële middelen	47
3.5 Kengetallen	56
B Jaarrekening	
4 Financieel verslag	59
4.1 Geconsolideerde balans per 31 december (vóór resultaatbestemming)	60
4.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening	62
4.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht	63
4.4 Grondslagen waardering activa, passiva, resultaatbepaling en kasstroomoverzicht	65
4.5 Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december	79
4.6 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	94
4.7 Enkelvoudige balans per 31 december (vóór resultaatbestemming)	102
4.8 Enkelvoudige winst- en verliesrekening	104
4.9 Enkelvoudig kasstroomoverzicht	105
4.10 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	107
4.11 Enkelvoudige balans DAEB en niet-DAEB per 31 december (vóór resultaatbestemming)	111
4.12 Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB	115
4.13 Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB	117

C *Overige gegevens*

5	Overige gegevens	123
5.1	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	124
5.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	125

Bijlage

Begrippenlijst

A Bestuursverslag

1 *Directieverslag*

1.1 Algemeen

2019 heeft onder andere in het teken gestaan van het verder ontwikkelen van vastgoedsturing, de laatste stappen van het verbeterplan op gebied van Governance en de doorontwikkeling van de beleidswaarde. Daarnaast is er gewerkt aan de implementatie van risicomanagement door het toepassen van het COSO ERM-model en zijn we gevisiteerd.

Er zijn – voor Ons Huis begrippen – in relatief korte tijd grote stappen gezet op gebied van vastgoedsturing. De portefeuillestrategie is bepaald op basis van de nieuwe wensportefeuille. De vastgoedopgave in de toekomst is doorgerekend en er is een eerste planning voor de aankomende 15 jaar gerealiseerd. In 2019 is tevens gestart met de eerste complexplannen.

In 2019 zijn er ook nieuwe stappen gezet voor de verbetering van onze governance. Bijzonder trots waren we toen we van onze externe toezichthouder, de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), complimenten kregen. De laatste ontwikkelingen die de aankomende periode nog verder vorm moeten krijgen hebben betrekking op de open cultuur en externe legitimatie.

Voor Ons Huis is de beklemmende ratio voor de toekomstige investeringen de Loan to Value (LTV). Met de introductie van de beleidswaarde, de maatregelen die de afgelopen jaren zijn genomen en de bijsturing vanuit vastgoedsturing is deze ratio niet meer “doorslaggevend” voor investeringen. Onze ‘polsstok’ blijft echter beperkt vanwege de grote investeringen in Boswinkel (10% van ons bezit) in de aankomende jaren (2021/2022). Desondanks kunnen we onze maatschappelijke opgave realiseren en blijven wij investeren in ons vastgoed en in het verder werken aan CO₂ neutraliteit.

In 2019 hebben we ervoor gekozen om het COSO ERM-model te implementeren, een toonaangevend model op gebied van risicomanagement. Bij elk bestuursbesluit kiezen we ervoor om bewust risico's inzichtelijk te maken en ook keuzes en risicobereidheid te verantwoorden.

Vierjaarlijks is het vanuit de woningwet verplicht voor een corporatie om zich te laten visiteren. We hebben na een selectieprocedure gekozen voor Raeflex. De resultaten vanuit deze visitatie worden verderop weergegeven. Vanwege de ingezette koerswijziging in ons strategisch plan heeft de Aw toestemming gegeven om ook 2018 (jaar 5) mee te nemen. Het is goed om te zien dat deze gezette stappen worden gewaardeerd door belanghebbenden en we worden aangespoord om consistentie te tonen.

De nieuw ingezette strategische koers zal natuurlijk in 2020 maar ook daarna worden voortgezet, ook de aanpassingen op gebied van de governance. Dit echter in 2021 zonder mij als bestuurder, in gezamenlijk overleg is besloten om mijn vierjarig contract niet nogmaals met vier jaar te verlengen. Zoals tijdens de communicatie door de RvC al aangegeven. Ons Huis is een sterke organisatie en Peter kan met vertrouwen het stokje overdragen.

1.2 Beleid

Het door ons gevoerde beleid in 2019 is voor het tweede jaar afgeleid van het strategisch plan 2018-2022. Het jaar 2019 was het eerste volledige jaar waarin we de doelstellingen volledig met behulp van de nieuwe jaarplansystematiek konden uitwerken. Aan de strategische doelstellingen zijn in 2019 als gevolg van de implementatie van het risicomanagementsysteem risico's gekoppeld. Deze geven bij besluitvorming informatie en een afwegingskader.

Open organisatie: gedeelde beleidsvorming

De prestatieafspraken met onze huurders, de gemeente Enschede en de collega corporaties in Enschede zijn van invloed op het gevoerde beleid van Ons Huis. Ook de samenwerking en participatie op het gebied van de Woonvisie, de Strategische Investeringsafweging en de Dynamische Investerings Agenda Twekkelerveld hebben effect op ons dagelijks handelen. Bijzonder is dat we als

corporaties voor het eerst dit jaar meeschreven bij de gemeentelijke Woonvisie. Deze verdienste is op initiatief van Ons Huis door de gemeente opgepakt.

Wettelijk kader

Het externe toezicht is van invloed op ons interne beleid. We hebben in 2019 verdere stappen gezet om de governance meer solide neer te zetten. We zijn verbeterd op het gebied van risicomanagement, vastgoedsturing, onze Planning & Control-cyclus. Het managementteam heeft een visie op HR geformuleerd. Het bespreekbaar maken van een cultuurverandering en een waarden gedreven organisatie blijkt in praktijk lastig.

Eind 2019 is het visitatietraject afgerond en heeft de visitatiecommissie ons de volgende verbeteruggesties meegegeven:

- Volkshuisvestelijke opgave:
Ga door op de ingeslagen weg van investeren in verduurzaming, onderhoud en herstructurering. Stel de lokale volkshuisvestelijke lange termijn opgave centraal en communiceer open over de financiële (on)mogelijkheden;
- Organisatieontwikkeling:
Concretiseer de lijn van het strategisch plan 2018-2022;
- Financiële continuïteit:
Om scherp te kunnen sturen op volkshuisvestelijk doelstellingen in verbinding met de financiële continuïteit verdient het aanbeveling de investeringskaders, het reglement financieel beleid & beheer en het toetsingskader te actualiseren en af te stemmen op de inhoudelijke ambities;
- Governance:
Ontwikkel het toezicht vanuit de RvC en in relatie tot het bestuur zo dat de volkshuisvestelijke opgave van Ons Huis en de daarop toegesneden strategie hierin centraal komen te staan;
- Participatie:
Betrek bewoners nog nadrukkelijker bij het beheer in wijken en buurten.

De aanbevelingen pakken we in 2020 op.

Onze missie

Wij zorgen dat mensen goed wonen in betaalbare huizen en in een leefbare buurt. Wij richten ons vooral op mensen die financieel niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien. 'Wonen doen we samen' is ons motto.

Onze visie: Wonen doen we samen

Wij voelen ons meer dan een organisatie die alleen woningen verhuurt. Wij zijn een organisatie met een maatschappelijke taak voor de huurders. Wij kunnen en willen deze taak niet alleen vervullen. Samenwerken met belanghebbenden en zichtbaar zijn in Enschede, daar gaan wij voor. 'Wonen doen we samen' heeft inhoud omdat onze huurders bij ons een (t)huis hebben.

Wij hanteren het principe dat iedereen recht heeft op een dak boven zijn hoofd en sluiten geen mensen uit. Wij zijn er allereerst voor de huishoudens die aangewezen zijn op een sociale huurwoning, in het bijzonder de huishoudens die financieel niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien. Daarnaast huisvesten wij mensen die om andere redenen zijn aangewezen op een huurwoning, zoals vanwege flexibiliteit en die daarom willen huren.

Een aanzienlijk deel van onze woningvoorraad bestaat uit zorgvastgoed. In deze woningen wonen ouderen en mensen met een fysieke of geestelijke beperking. Mensen die om diverse redenen kwetsbaar zijn met behoefte aan zorg en begeleiding, vinden ook woonruimte in onze reguliere woningvoorraad.

Wij staan voor een integrale aanpak, waarbij wij steeds een verbinding leggen tussen Ons Huis en onze belanghebbenden. Wij hebben een duidelijke wisselwerking tussen binnen en buiten voor ogen. Onze filosofie is ook dat wij continu willen verbeteren en vernieuwen. De veranderingen in onze omgeving zien wij als kansen om onze dienstverlening te verbeteren en te vernieuwen.

Wij werken met duidelijk gestelde doelen voor de korte en de lange termijn op drie resultaatgebieden; maatschappelijk, operationeel en financieel. De doelen zijn geformuleerd in samenhang en in relatie tot onze missie en visie. Wij sturen op samenhang tussen thema's, en doelen evalueren wij en stellen wij bij.

Kernwaarden

In het strategisch plan hebben wij bepaald vanuit welke waarden wij wensen te handelen, wij zien ze als een soort ethisch kompas. Deze kernwaarden zijn als volgt:

- **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.
- **Ontwikkeland** 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.

In onze gewenste cultuur streven wij naar een open cultuur van waaruit wij meer naar buiten treden, naar de samenleving en naar elkaar. Deze cultuur kenmerkt zich door:

- (Kern)waarden geven de richting;
- Ruimte binnen de (maatschappelijke, operationele en financiële) kaders;
- Vertrouwen en wederzijds respect;
- Wij willen ons verantwoorden en accepteren de controle door de maatschappij en onze interne en externe toezichhouders;
- Interne en externe oriëntatie, van buiten naar binnen en van binnen naar buiten;
- Sturing langs de lijnen van processen;
- Wij durven elkaar aan te spreken op houding, gedrag en resultaten;
- Goed voorbeeld doet goed volgen, wij kennen een open houding van directie en management.

Strategie en doelen

Wij willen een woningcorporatie zijn die haar maatschappelijke verantwoording neemt. Wij zijn en blijven verantwoordelijk voor de leefbaarheid in onze wijken en nemen onze verantwoordelijkheid voor de kwetsbare groepen in onze samenleving.

Onze kernwaarde is niet voor niets 'samen'. Wij kiezen voor samenwerking met onze collega-corporaties om zo gezamenlijk de verantwoordelijkheid te nemen voor de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen. Daarnaast zoeken wij actief contact met de overige actoren die in wijk of buurt actief zijn. Denk daarbij aan huurders, gemeente, politie, en welzijn- en zorginstellingen. Binnen onze wettelijke en principiële kaders werken wij samen met anderen aan leefbare buurten. "Wonen doen we ook samen" met deze partijen. Wij kiezen daarbij 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, maar ook sturend, als een soort ethisch kompas. Kernbegrippen als 'persoonlijk', 'samen', 'betrokken' en 'ontwikkeland', zijn passend in deze bedrijfsfilosofie. Wij stimuleren en faciliteren medewerkers om hun talenten te ontwikkelen en hun capaciteiten in te zetten. Wij investeren nadrukkelijk in de kwaliteiten van ons personeel. Wij kiezen voor inspirerend, coachend en soms dienend leiderschap. Verantwoordelijkheden kunnen daarmee laag in de organisatie worden gelegd. Dicht bij onze huurder en dicht bij onze andere belanghebbenden. Vooral dicht bij de samenleving en maatschappij waarin wij actief zijn.

Speerpunten en kaders Ons Huis uit de jaarnota 2019

Voor het jaar 2019 heeft Ons Huis zich concrete doelen gesteld. De doelstellingen met een hogere urgentie noemen we de speerpunten. De drie speerpunten voor 2019 waren:

1. De Kernwaarde 'Samen' vormgeven;
2. Financiële continuïteit waarborgen bij invoering beleidswaarde;
3. Organisatieontwikkeling en verdere professionalisering.

1. 'Samen'

Het afgelopen jaar hebben we vanuit de kernwaarde 'Samen' in afdeling overstijgende werkgroepen invulling gegeven aan onder andere de klantvisie en de basiskwaliteit van onze huurwoningen. Vanuit deze werkgroepen is het mutatieproces en het proces woningtoewijzing geëvalueerd en zijn verbeteringen aangebracht. Tussen de afdelingen is kennisdeling vergroot.

Samenwerking tussen Ons Huis en gemeente Enschede, de collega corporaties is op het gebied van de Woonvisie, de prestatieafspraken, de Stedelijke investeringsagenda en de Dynamische investeringsafweging geïntensiveerd. Dit is ook het geval waar het gaat om projecten binnen het samenwerkingsverband WOO.N.

2. 'Financiële continuïteit'

Het WSW en de Aw zijn tot een gezamenlijk toetsingskader gekomen. Onze relatief grote leningenportefeuille met daarbij de LtV DAEB ratio zijn in financiële zin (het meest) beperkend. De afgelopen periode hebben wij maatregelen getroffen om de LtV DAEB te verbeteren. Door verkopen van bestaand bezit (met name niet-DAEB) in de projectplanning op te nemen. Daarnaast door een heroverweging van projecten.

Medio 2019 hebben we al onze eigen streefwaarden bepaald voor de financiële ratio's. Dit om operationeel meer stabiliteit te krijgen. Met name om bij ongunstige marktcondities en lagere marktwaarde niet direct door de ratiogrenzen te schieten hebben wij een veiligheidsmarge ingebouwd van 5% voor marktschommelingen voor de LtV DAEB beleidswaarde.

3. 'Organisatieontwikkeling'

Naast de hierboven genoemde ontwikkelingen is het gebruik van de woningcartotheek en viewpoint geoptimaliseerd. De in 2019 uitgevoerde RIE, geeft ons in 2020 input om de werkomstandigheden te verbeteren. Diverse beleidsuitgangspunten zijn herijkt of aan bestaand beleid toegevoegd. Denk aan het huurbeleid, het verkoopbeleid en de toekomstvisie bedrijfsmatig onroerend goed.

De algemene doelstellingen voor 2019 zijn grotendeels gerealiseerd, het gaat met name om:

- de inrichting en optimalisering van het proces vastgoedsturing;
- de implementatie van het COSO ERM-model;
- de verbetering van de managementrapportage.

Wij werken met duidelijke doelen voor de korte en de lange termijn. Dit doen wij voor drie resultaatgebieden: maatschappelijk, operationeel en financieel. In het **groen** worden de doelen verantwoord voor het jaar 2019.

Maatschappelijke doelen

In 2019 hebben de gemeente, de huurdersorganisaties en woningcorporaties intensief samengewerkt aan een nieuwe woonvisie met daarop volgend meerjarige prestatieafspraken.

De meerjarige prestatieafspraken richten zich specifiek op adaptief programmeren, monitoring, armoede als gevolg van woonlasten en tot slot wonen en sociaal domein. Gezamenlijk streven we naar een goede en passende woningvoorraad 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 (ruimtelijke) kwaliteit van de stad. In 2019 hebben we meer aandacht gezet op de specifieke doelgroepen en op armoede als gevolg van woonlasten.

De maatschappelijke doelen die we in het strategisch plan hebben geformuleerd passen binnen deze woonvisie.

- Wij zijn er voor de huishoudens in Enschede die aangewezen zijn op een sociale huurwoning en wij sluiten niemand uit. Onze kernvoorraad bestaat uit 3.500 woningen in Enschede onder de aftoppingsgrens om de beschikbaarheid te kunnen garanderen;

Ook in 2019 is onze woningvoorraad nagenoeg gelijk gebleven. Ook zijn er voldoende huurwoningen beschikbaar geweest voor de doelgroep (gemiddelde wachttijd 6-12 maanden in Enschede). Binnen de groep Stedelijke Investeringsagenda (SIA) wordt op strategisch niveau de woningvoorraad in Enschede tussen de verschillende partners, waaronder de gemeente Enschede, afgestemd. Als Ons Huis participeren we in dit overleg en nemen we de hieruit verkregen informatie mee in onze eigen investeringsplannen/portefeuillestrategie.

- Wij geven inhoud aan de duurzaamheidsopgave en leveren zo een bijdrage aan de betaalbaarheid;

De in 2018 opgestelde routekaart naar CO₂ neutraal in 2050 is gebruikt voor onze portefeuillestrategie binnen vastgoedsturing. De 160 gerenoveerde woningen op de Hertmebrink zijn volledig gasloos en bijna CO₂ neutraal. Deze renovatie heeft niet tot een huurverhoging geleid.

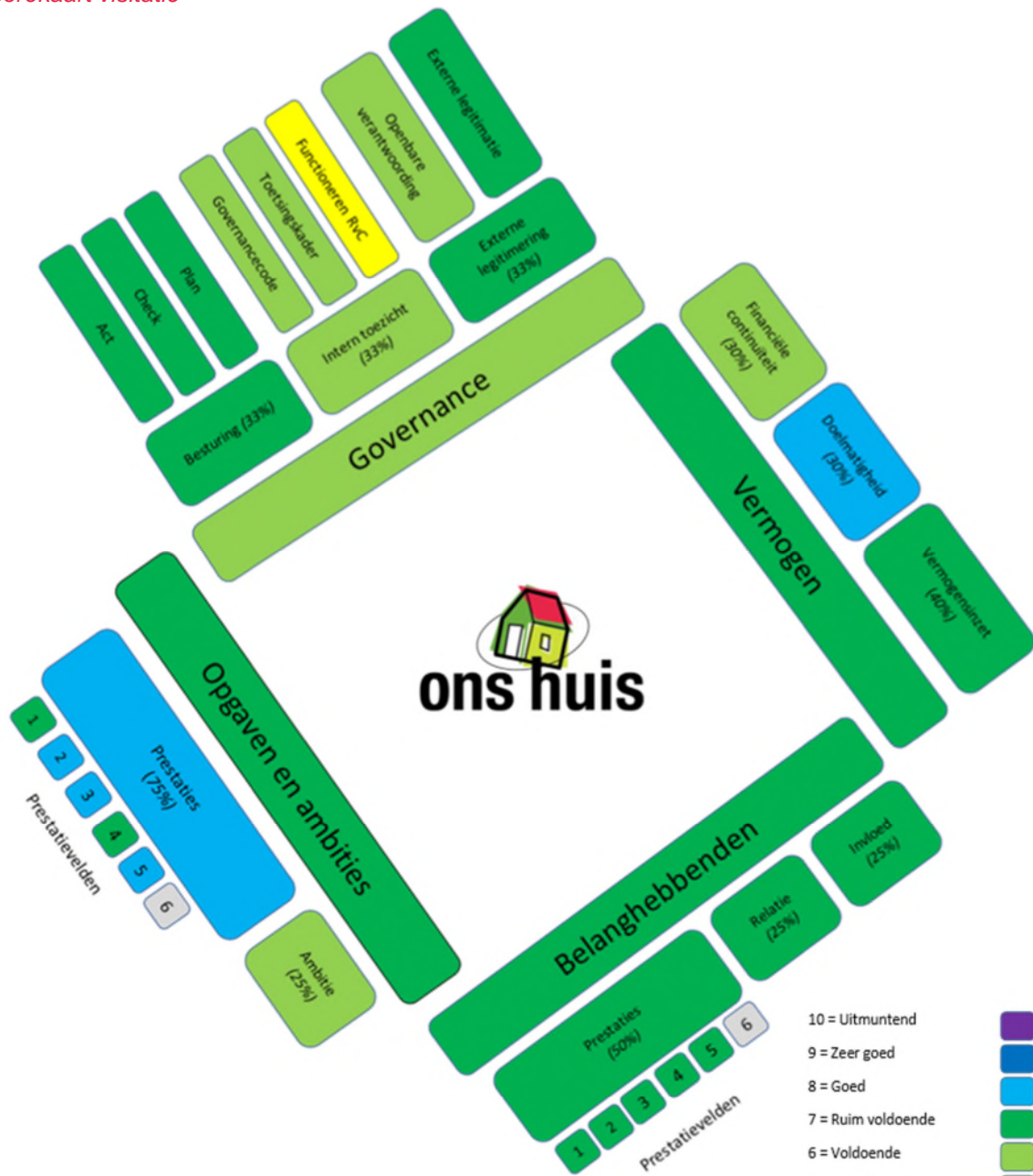
- Onze woningen zijn betaalbaar en veilig voor huidige en nieuwe huurders;

In 2019 hebben we voor het eerst huishoudens met de laagste inkomens de mogelijkheid gegeven om met huurbevrozing (geen huurverhoging) of huurverlaging de woonlasten meer betaalbaar te maken. Dit volgens het sociaal huurakkoord. Dit is een gericht middel om op gestructureerde basis de betaalbaarheid te verbeteren welke is opgesteld door de woonbond en AEDES. De brandveiligheidsaanpassingen zijn voor (bijna) alle complexen beoordeeld en uitgevoerd. Daarnaast is de basiskwaliteit voor alle woningen bepaald en wordt er naar gehandeld.

- Wij willen ons verantwoorden en geven vorm aan stakeholdermanagement in het kader van de legitimatie en meten dit elke vier jaar door middel van visitatie en elke twee jaar met een stakeholderbijeenkomst.

In 2019 is het eind 2018 gestarte visitatiegesprek afgerond. In de scorekaart hierna leest u de resultaten hiervan. De visitatie richtte zich op de jaren 2014 tot en met 2018. De visitatie is in onafhankelijkheid uitgevoerd door Raeflex.

Scorekaart visitatie



Pre statievelen:

1. Huisvesting van de primaire doelgroep
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen
3. Kwaliteit van woningen en woningbeheer
4. (Des)investeringen in vastgoed
5. Kwaliteit van wijken en buurten
6. Overige/andere prestaties

Het volledige visitatierapport is terug te vinden op onze website.

Operationele doelen

- Wij meten voortdurend en objectief het klantoordeel en werken meteen aan verbetering als het klantoordeel negatief is of als wij zelf punten ter verbetering zien. Wij gaan voor de 8 (benchmark A);

Wij laten het Klantenoordeel uitvoeren door een onafhankelijke organisatie; KWH. De waardering op de verschillende resultaatgebieden is rond de acht. Voor de uitkomsten over 2019 wordt verwezen naar paragraaf 3.1.4 Huurdersoordeel.

- Nieuwbouw (DAEB) kenmerkt zich door vervanging en afname in aantal woningen en voldoet aan de toekomstige vraag;

Om goed onderbouwde beslissingen te kunnen nemen is een vastgoedstrategie nodig met heldere kaders. In 2019 is de portefeuillestrategie vastgesteld. Om te komen tot de wensportefeuille is de portefeuillestrategie om jaarlijks 50 woningen hoogwaardig te renoveren, 45 woningen voorwaardelijk te renoveren, verkoop van versnipperd bezit en vervangende nieuwbouw (25 per jaar) na 2024 (na de herstructurering van Oost-Boswinkel, zie projecten in voorbereiding). In het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp van de wijk Boswinkel Oost wordt hieraan invulling gegeven.

- Het niet-DAEB bezit staat in dienst van het DAEB-bezit en wordt in de toekomst mogelijk in omvang kleiner;

In onze portefeuillestrategie is verkoop als 'knop' toegevoegd. In 2019 hebben we verkoopbeleid geformuleerd. We hebben een verkoopvijver samengesteld waarin versnipperd niet-DAEB bezit en een kleiner deel DAEB-bezit is opgenomen. De daadwerkelijke verkoop van woningen is in 2020 gestart vanwege de doorlooptijd van de procedures.

- Wij professionaliseren het bestaande strategisch voorraadbeleid naar vastgoedsturing en bepalen 'de stip op de horizon'. De belangrijkste stap is gemaakt in 2018;

De portefeuillestrategie is in 2019 goedgekeurd met een voorlopige planning van de uitvoering van de hieruit voortvloeiende projecten. Ook is een beheerstrategie geformuleerd voor de sloopcomplexen.

- Wij geven inhoud aan de kernwaarden: persoonlijk, samen, betrokken en ontwikkelend en willen beschikken over een "open" cultuur en vertalen dit in ons dagelijks handelen.

In alle afdelingsjaarplannen zijn activiteiten opgenomen ten behoeve van de kernwaarde Samen(werken).

Financiële doelen

- Wij hebben een duurzaam, financieel beleid voor de korte en de lange termijn (bij voorkeur A in de benchmark op gebied van beheerlasten);

Onze beheerlasten zijn ook voor 2019 weer laag. Wij zien wel dat ook andere corporaties sturen op beheerlasten.

- Wij voldoen aan de voorwaarden en ratio's volgens de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Wij zoeken de aankomende periode naar meer ruimte (buffer en investeringsmogelijkheden).

Zie toelichting speerpunt financiële continuïteit.

1.3 *Het bestuur*

De directeur-bestuurder van Ons Huis is Peter Winterman. Hij is sinds 2017 voor de periode van vier jaar benoemd (conform governancecode en Wet- en regelgeving).

De directeur-bestuurder is belast met het besturen van Ons Huis, wat onder meer inhoudt dat de directeur-bestuurder verantwoordelijk is voor:

- de realisatie van de maatschappelijke, strategische, operationele doelstellingen van Ons Huis zoals beschreven in het strategisch plan;
- de strategie;
- de financiering;
- het beleid;
- de resultatenontwikkeling;
- het beleid ten aanzien van deelnemingen van Ons Huis;
- de interne risicobeheersingsmaatregelen (o.a. COSO ERM-model).

De directeur-bestuurder legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen (RvC). Hij is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving. De directeur-bestuurder verschaft de RvC tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van zijn toezichthoudende taak en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlemaatregelen met de RvC.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de directeur-bestuurder zijn in artikel 7 van de statuten beschreven.

In 2015 is de zogenaamde PE-verplichting ingegaan, waarbij PE staat voor Permanente Educatie. Bestuurders moeten in een periode van 3 kalenderjaren een aantal van 108 punten behalen. Peter Winterman heeft in de periode 2016 t/m 2018 139 punten behaald. In 2019 heeft hij 39 punten behaald.

Naast zijn functie als bestuurder is Peter eveneens voorzitter van het Platform Enschedese Woningcorporaties (PEW) en lid deelnemersraad WSW (beiden onbezoldigd).

Voor de huidige gegevens verwijzen wij naar onze website (www.onshuis.com).

1.4 *Het personeel en de organisatie*

In 2019 zien we dat we samen met onze medewerkers goede stappen kunnen zetten en veel hebben gerealiseerd. We werken aan houvast en vertrouwen. Echter we ervaren ook dat we onderweg bij een groep medewerkers vertrouwen hebben verloren. De afgelopen periode hebben we hierin onder begeleiding stappen gezet. Maar zoals het gezegde zegt: Vertrouwen komt te voet en gaat te paard.

1.5 *Het toezichthoudend orgaan*

Conform de bepalingen in de statuten kent Ons Huis een intern toezichthoudend orgaan; de Raad van Commissarissen. Voor een verslag van de werkzaamheden wordt verwezen naar het "Verslag van de Raad van Commissarissen" dat u aantreft in hoofdstuk 2 van dit jaarverslag.

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 2019 behaalde prestaties op genoemde criteria wordt verwezen naar hoofdstuk 3 "Verslag van de activiteiten".

1.7 Risico en risicobeheersing

Risicomanagement geeft op een systematische wijze inzicht in de risico's die Ons Huis bedreigen en de maatregelen gericht op het beheersen van deze risico's. Risico's horen bij het ondernemen en de mogelijkheden om ze uit te sluiten of ons er tegen te verzekeren zijn beperkt. Ons Huis is zich bewust van de risico's. Het beleid van Ons Huis is erop gericht deze risico's beheersbaar te houden. De grootste risico's die wij lopen zijn strategisch van aard en niet door ons te beïnvloeden, zoals politieke ontwikkelingen en maatschappelijke ontwikkelingen. Geconstateerde risico's worden intern besproken en risicoanalyses worden gezamenlijk uitgevoerd. Periodiek worden risico's en beheermaatregelen gerapporteerd aan de directie en de Raad van Commissarissen.

COSO ERM-model

In 2019 is de implementatie van het COSO Enterprise Risk Management-model (COSO ERM-model) afgerond.

Dit managementsysteem integreert governance, risico en control zaken bij de sturing en beheersing van de organisatie. De relatie tussen het in het strategisch plan geformuleerde doelstellingen en de dagelijkse gang wordt door middel van dit systeem geborgd. Ook ondersteunt dit systeem de organisatie bij het nemen van beslissingen en het reageren op risicovolle ontwikkelingen. De implementatie heeft geleid tot een strategische kaart met risico's behorende bij de organisatiedoelstellingen. Daarnaast wordt inmiddels aan alle MT- en RvC-besluiten een risicoparagraaf toegevoegd.

Jaarplansystematiek

In 2019 hebben we de in 2018 geïmplementeerde Planning & Control-cyclus voortgezet.

Risicoparagraaf

- Governancecode woningcorporaties 2020

Met ingang van januari 2020 is de herziene versie Governancecode woningcorporaties 2020 in werking getreden. Nieuw in deze code is het waardenmodel met daarin een vertaling van de principes uit de code. Het model kan als startpunt voor een interne dialoog dienen, of ingezet worden bij het bespreken van dilemma's. De brede invoering van de governancecode binnen Ons Huis en de inbedding van het gedrag behorende bij de waarden volgens de governancecode is van belang. Verantwoording hierover in het jaarverslag 2020 wordt gevraagd. Daarnaast is er een Commissie Governancecode Woningcorporaties opgericht. Wanneer getwijfeld wordt aan de toepasbaarheid van een 'leg-uit' bepaling kan de corporatie deze commissie om een uitspraak vragen. Ook kunnen belanghebbenden met een klacht over de uitvoering van de governancecode bij deze commissie terecht. De overige wijzigingen hebben vooral betrekking op wijzigingen van 'leg uit'-bepaling naar 'pas toe'-bepaling, dit is met name het geval bij een aantal artikelen behorende bij principe 3 'Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar'.

- Covid-19 (Coronavirus)

In 2020 heeft het coronavirus niet alleen grote gevolgen gekregen voor de volksgezondheid en het maatschappelijk leven, maar ook voor de economie in Nederland en mondiaal. Wij zien dit nu met name terug bij de verhuur van bedrijfspanden in de binnenstad. Deze hebben het moeilijk. Wij proberen bij deze huurders maatwerk te leveren. Het effect op onze huurders (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 maar wij verwachten wel dat meer mensen een beroep op ons zullen moeten doen.

Ook heeft de crisis gevolgen voor de overheidsfinanciën. Dit zou Ons Huis kunnen raken in de vorm van belastingverhoging of verlaging van de toeslagen voor onze huurders.

Op dit moment is de vastgoedmarkt mede door de lage rente nog steeds stabiel. Het is niet ondenkbaar dat de coronacrisis uiteindelijk ook gevolgen kan hebben op de vastgoedmarkt. Dit betekent voor Ons Huis met name dat de op marktwaarde gebaseerde ratio's kunnen verslechteren, waardoor wij wellicht genoodzaakt worden andere (investerings) keuzes te moeten 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.

Medio 2019 hebben we al onze eigen streefwaarden bepaald voor de financiële ratio's. Wij hebben een veiligheidsmarge ingebouwd van 5% voor marktschommelingen voor de LtV DAEB beleidswaarde. In het voorjaar van 2020 is het normenkader aangepast. De LtV DAEB beleidswaarde is aangepast van 75% naar 85%. Hierdoor is meer ruimte ontstaan. Een deel van deze ruimte gebruiken wij voor het verhogen van de veiligheidsmarge van 5% naar 10%.

- Oost-Boswinkel

Het project Oost-Boswinkel is in voorbereiding. Wij verwachten in 2020 de realisatie overeenkomst met de gemeente te kunnen sluiten. Het project Oost-Boswinkel betreft sloop van bijna 400 woningen en het terugbouwen van 200 woningen alsmede de verkoop van 50 bouwkvelds. Dit is een voor Ons Huis groot project van bijna € 50 miljoen en zo'n 8% van het bezit. Een dergelijk project brengt risico's met zich mee op het gebied van volkshuisvesting als gevolg van het uithuizen van de bewoners maar ook financiële risico's zoals de financierbaarheid en kostenontwikkeling.

Met goede beheersmaatregelen zoals extra personele inzet en faseren van de bouw mitigeren wij deze risico's.

1.8 Governance

De Governancecode voor Woningcorporaties van Aedes en Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties is leidend voor de inrichting van het bestuur en toezicht binnen Ons Huis. Deze wordt volledig onderschreven door de bestuurder en de RvC van Ons Huis. Hieronder volgt een korte toelichting op deze toepassing op basis van de vijf principes.

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

RvC en bestuurder beschikken over een visie op bestuur en toezicht. De interne gedragscode is geactualiseerd. Klachten vanuit o.a. de onafhankelijke klachtencommissie zijn besproken. Iedereen heeft voldaan aan de PE-verplichting.

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

Ons Huis beschikt over een actueel strategisch plan met daarin maatschappelijke, operationele en financiële doelen. De verantwoording van deze doelen leest u in dit jaarverslag. In 2018/2019 liet Ons Huis zich visiteren. De verantwoording aan onze huurdersvereniging en de gemeente Enschede maken onderdeel uit van het doorlopende proces van de totstandkoming van de prestatieafspraken.

Principe 3 Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak

Bestuurder en RvC voldoen aan de termijnen voor benoeming en herbenoeming. Bestuurder en RvC leden zijn allemaal “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 zouden kunnen worden. De RvC beschikt over een actueel reglement. Er heeft tevens een zelfevaluatie plaatsgevonden binnen de RvC. Overige zaken zijn weergegeven in het verslag van de RvC.

Principe 4 Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbenden

Binnen Ons Huis is inzichtelijk wie onze belanghebbenden zijn. Met de belangrijkste vertegenwoordiger van de belangrijkste stakeholder, de huurders, wordt minimaal drie keer per jaar in een regulier overleg gesproken. Daarnaast is er ook contact tussen huurdersorganisatie en de huurderscommissarissen. Ons Huis beschikt over een professionele huurdervertegenwoordiging in de vorm van de Stichting Huurdersbelang Ons Huis. In tripartite vinden de gesprekken inzake de prestatieafspraken plaats. In dit jaarverslag wordt uitvoerig stilgestaan bij dit principe

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

Aan de strategische doelstelling zijn in 2019 risico's gekoppeld. In 2019 is de implementatie van het risicomanagementmodel afgerond. 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 heeft de accountant benoemd. Voor meer informatie verwijzen wij naar de risicoparagraaf in dit bestuursverslag en het verslag van de RvC.

In 2019 zijn geen meldingen binnengekomen bij de vertrouwenspersoon in het kader van de meldregeling of de regeling ongewenst gedrag, ook is niet gebleken dat sprake zou zijn van schending van de integriteit. Vanwege het vertrek van de vertrouwenspersoon (andere baan) wordt in 2020 gestart met de werving van een nieuwe vertrouwenspersoon.

Enschede, 22 juni 2020,

Peter Winterman
Directeur-bestuurder

2 *Verlag van de Raad van Commissarissen*

2.1 Voorwoord en dankwoord

De Raad van Commissarissen (RvC) kijkt deels met gemengde gevoelens terug op het jaar 2019. We hebben met tevredenheid kunnen vaststellen dat de volkshuisvestelijke prestaties worden geleverd. En dat er binnen de financiële kaders voldoende ruimte is gevonden om de sociale voorraad in stand te houden en te muteren. De raad heeft diverse keren met het bestuur en de organisatie van gedachten gewisseld over de duurzaamheidsopgave, we zien er op toe dat in de komende herstructurerings- en hoogwaardige renovatieprojecten het belang hiervan terugkomt. De doelstellingen met betrekking op betaalbaar en passend wonen worden gerealiseerd. We hebben vastgesteld dat naast de prestatieafspraken in 2019 met de huurders, gemeente en collega corporaties ook een constructieve bijdrage is geleverd aan de woonvisie van de gemeente Enschede. We zien belangrijke aspecten zoals beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid terug. We kunnen ten slotte vaststellen dat er sprake is van financiële continuïteit.

De interne organisatie van Ons Huis is meerdere malen onderwerp van gesprek geweest met de bestuurder. We zien helaas dat veranderingen gepaard gaan met weerstand en emoties. In goed onderling overleg tussen de RvC en Peter Winterman is medio mei 2020 gezamenlijk vastgesteld dat Ons Huis in de volgende fase een ander type bestuurder nodig heeft. Ons Huis is een sterke organisatie en Peter Winterman kan met vertrouwen het stokje overgeven.

Ons Huis zorgt 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 Ontwikkelend vastgelegd. Wij stellen als RvC van Ons Huis in samenwerking met de bestuurder, het managementteam en andere betrokkenen ons handelen ten dienste van deze bedoeling van Ons Huis. Wij staan gezamenlijk achter de Strategische visie en de daarbij behorende kernwaarden.

De RvC bedankt de bestuurder, alle medewerkers en stakeholders van harte voor de door hun getoonde inzet en betrokkenheid bij Ons Huis het afgelopen jaar.

Jos Piercy
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 Ontwikkelend vastgelegd. Ook als RvC van Ons Huis willen wij ons handelen ten dienste stellen van de bedoeling van Ons Huis en staan wij achter de Strategische visie en de daarbij behorende kernwaarden.

Wij conformeren ons als RvC aan de vier rollen die door de Vereniging van Toezichthouders zijn geformuleerd. Dat betekent dat wij onszelf zien 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.

Wij oefenen op een onafhankelijke wijze toezicht uit. Daarnaast adviseren wij gevraagd en ongevraagd vanuit onze verschillende achtergronden en competenties het bestuur. Het contact met de organisatie is er natuurlijk tijdens de vele formele momenten. Het contact ontstaat ook als gevolg van spontane gelegenheden waarin we gezamenlijk beschouwen, reflecteren, adviseren en tot steun kunnen zijn.

Legitimatie

Wij handelen als RvC op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de RvC is beschreven in een visie op bestuur en toezicht en in reglementen voor de RvC, auditcommissie en remuneratiecommissie (zie website).

Wij hebben geconstateerd dat onze eigen visie op toezichthouden dateert uit 2015 en destijds doorleefd is door de toenmalige RvC en directeur-bestuurder. In 2020 herijken we deze visie met alle huidige (en toekomstige) betrokkenen. Bij deze herijking van onze visie betrekken we tegelijkertijd de vijf principes van de Governancecode zoals die door Aedes en de VTW in februari van dit jaar is vastgesteld.

Wij conformeren ons als RvC aan deze code en passen deze toe bij de uitoefening van de vier rollen.

In 2019 zijn onder meer de navolgende governance activiteiten ondernomen:

- Wij hebben diverse keren getoetst of de externe communicatie via de website overeenkomt met de Governancecode;
- Wij hebben de invulling van het stakeholdermanagement en de meldcode geëvalueerd;
- Wij hebben doorlopend aandacht gehad voor nevenfuncties.

Goedkeuring is verleend voor:

- Treasury- en beleggingsstatuut;
- Portefeuillestrategie;
- Verkoopbeleidsplan;
- Bedrijfsplan;
- Jaarplanning met daarin de governance agenda;
- Risicoanalyse zorgvastgoed.

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 – 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 financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van Ons Huis.

We ontvangen mede via de viermaands rapportages informatie over onder meer:

- de voortgang van het verbeteren van de governance;
- vastgoedsturing en met portefeuillestrategie de hieruit voortvloeiende vastgoedplanning;
- de voortgang van de vastgoedprojecten, mede in relatie tot de financiering hiervan;
- de status van de fase-documenten van de vastgoedprojecten;
- samenwerking met onze partners, in het kader van stakeholdermanagement;
- bijzonderheden in de bedrijfsvoering (w.o. wijzigingen ICT, bijzondere vastgoedverkoop) huurprijsaanpassingen;
- follow up van actiepunten vanuit het visitatietraject;
- de prestatieafspraken;
- Intensivering participatie van corporaties en huurdersverenigingen bij de totstandkoming van de woonvisie van de gemeente Enschede;
- kwaliteit van de dienstverlening;
- de beschikbaarheid, betaalbaarheid en huisvesting van doelgroepen;
- duurzaamheid;
- financiële resultaten;
- treasury;
- verkoopbeleid;
- voortgang Planning & Control cyclus;
- voortgang wijzigingen in waarderingssystematiek;

- voortgang implementatie risicomangement;
- risicomangement;
- nevenfuncties;
- intern beheersplan.

Wij houden ook toezicht op (de totstandkoming van) de strategie van Ons Huis en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd. De RvC heeft bijzondere aandacht voor het spanningsveld tussen ambities en huidige financiële mogelijkheden. De benodigde (her)investeringen staan in een spanningsveld ten opzichte van de ratio's, met name loan to value (= het leningsbedrag in verhouding tot het actief). Dat maakt scherp inzicht en toezicht op de balans tussen ambitie en mogelijkheden noodzakelijk.

Wij nemen vanuit onze klankbordrol deel aan de interne werkgroep vastgoedsturing en buigen ons over dit spanningsveld. Ten behoeve van de verbinding met de organisatie heeft de voormalig voorzitter als toehoorder aan het overleg tussen directeur-bestuurder en het managementteam bijgewoond. Daarnaast heeft de voormalig voorzitter deelgenomen aan een overleg met bestuurders en voorzitters RvC van de grotere corporaties binnen WoON.

2.4 Commissies binnen de RvC

Binnen de RvC van Ons Huis zijn er twee commissies die adviserend acteren voor de RvC. Deze commissies zijn de auditcommissie (twee leden) en de remuneratiecommissie (twee leden).

Auditcommissie

De auditcommissie bestaat per ultimo 2019 uit Jan Voskamp (voorzitter) en Jos Pierey (lid). De auditcommissie heeft in 2019 een zevental keren vergaderd, daarbij waren de directeur-bestuurder, manager bedrijfsbeheer en de controller aanwezig.

In februari 2019 zijn het treasurystatuut, de voortgang van het risicomangementsysteem, de voortgang van het intern beheersplan en de follow-up van de managementletter besproken. In de maart-vergadering zijn fiscale ontwikkelingen en ontwikkelingen ten aanzien van de vastgoedwaardering besproken. Ook de follow-up van de managementletter en het intern beheersplan kwamen aan de orde.

In aanwezigheid van de accountants zijn in de mei-vergadering het accountantsverslag en de jaarrekening 2018 besproken. In deze vergadering kwamen ook het WSW-borgingsplanfond en de bedrijfsrapportage aan de orde. In de augustus-vergadering lag de nadruk op de implementatie van de portefeuillestrategie.

In de oktober-vergadering werden de financiële positie van de verbindingen en de risicoanalyse van het zorgvastgoed besproken. In november is de begroting 2020 als onderdeel van het bedrijfsplan besproken. In deze laatste vergadering van de auditcommissie in 2019 is in aanwezigheid van de accountant PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (PwC) de managementletter 2019 besproken. Waarna de auditcommissie ook met de manager bedrijfsbeheer en de controller (zonder de directeur-bestuurder) hebben gereflecteerd op het jaar 2019.

Remuneratiecommissie

De RvC vervult zijn rol als werkgever van de bestuurder. Na het vertrek van de voorzitter van de remuneratiecommissie in juni 2019, wordt de remuneratiecommissie gevormd door alle RvC-leden. Stefanie Vrieze is voorzitter van de remuneratiecommissie.

Voor een nadere toelichting op de verantwoordelijkheden en gedelegeerde bevoegdheden van de remuneratiecommissie wordt verwezen naar het reglement van de remuneratiecommissie (bijlage D reglement RvC september 2018).

De remuneratiecommissie is onder meer belast met (regie voeren over het proces van) selectie en benoeming van de RvC-leden en de bestuurder, de vaststelling van de bezoldiging van de RvC-leden en van de bestuurder.

Het belangrijkste dilemma van de remuneratiecommissie was of het cultuurveranderingsproces binnen Ons Huis gebaat zou zijn bij continuïteit van de huidige directeur-bestuurder, of dat juist een nieuwe directeur-bestuurder meer helpend zou zijn. Uiteindelijk is in mei 2020 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.

De remuneratiecommissie vergaderde in 2019 diverse keren. Met de bestuurder zijn afspraken gemaakt ten aanzien van een beoordelingscyclus. De RvC houdt zich uiteraard aan de wet- en regelgeving op het gebied van bezoldiging van de bestuurder. De bestuurder, Peter Winterman, kwam in 2019 ruim onder de maximum bezoldiging uit. De commissie ging in december 2019 akkoord met de overeengekomen salarisverhoging voor de bestuurder per 1 januari 2020 conform zijn arbeidscontract en mede in relatie tot de WNT. Daarnaast sprak de commissie met de bestuurder over de wijze waarop de bestuurder invulling geeft aan permanente educatie en over zijn nevenfunctie(s). Permanente educatie is niet vrijblijvend. Bestuurders moeten binnen drie jaar 108 PE-punten behalen, wat neerkomt op 108 studiebelastingsuren. Bestuurders kunnen die punten alleen halen bij geaccrediteerde opleiders die hun aanbod koppelen aan PE-punten in de volgende aandachtsgebieden: strategie, beleid en communicatie, veranderingkunde en innovatie, leiderschap en cultuur, governance en risk, vastgoed en financiën en maatschappelijke verankering. Peter Winterman behaalde in 2019 39 punten. Dat is voldoende in het licht van het vereiste van 108 punten in drie jaar.

Elk jaar organiseert de remuneratiecommissie de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC-leden die dit keer heeft plaatsgevonden op 11 december 2019. In de zelfevaluatie beoordeelt de RvC zijn eigen functioneren en dat van de individuele leden van de Raad geheel volgens de Governancecode. Dit jaar hebben we op basis van een zelf opgestelde vragenlijst vooraf uitvoerige input gevraagd van de bestuurder, de OR, de bestuurssecretaris en de controller. Deze vragen waren gericht op belangrijke aspecten voor de kwaliteit van toezicht: de werkwijze en het functioneren van de RvC, audit- en remuneratiecommissie, de samenwerking en het contact met de RvC, de verschillende rollen van de RvC, interactie met stakeholders en verschillende organisatorische zaken. Daarnaast hebben alle leden van de RvC dezelfde vragenlijst ingevuld en voor de zelfevaluatie met elkaar gedeeld. Deze vragenlijst was nog uitgebreid met de persoonlijke high five en de ontwikkelpunten voor de RvC voor 2020. Dat heeft geleid tot een aantal afspraken die we met elkaar gemaakt hebben voor 2020. We pakken de klankbordrol actiever op, met name op het onderdeel vastgoed. Verder willen we meer toezicht houden op de strategische hoofdlijnen en minder op de details, hoewel sommige onderwerpen daar het afgelopen jaar wel om vroegen. Door het opstellen van een jaarplanning in januari hebben we ons activiteitenoverzicht voor geheel 2020 al in beeld. Vervolgens bekijken we samen met de bestuurssecretaris hoe we haar rol nog beter kunnen benutten. Wat betreft onze belangrijke stakeholder, de Stichting Huurdersbelang Ons Huis (SHOH), organiseren we in 2020 een themabijeenkomst waarin we met elkaar discussiëren over belangrijke volkshuisvestingsonderwerpen. We blijven kritisch, open en als team opereren. De RvC voelt de veiligheid om alles in openheid met elkaar te bespreken.

Vooruitlopend op het vertrek van Juliette Pinners per ultimo 2020 heeft Jos Pierrey medio mei 2020 het voorzitterschap van de RvC overgenomen van Juliette Pinners.

In 2019 heeft de RvC Karin Cornelissen als lid RvC benoemd per 1 januari 2020. Daarnaast is Ceciel Sonneveld-Pierik per 1 juli 2019 gestopt als RvC-lid. Vanaf dat moment heeft Stefanie Vrieze het voorzitterschap van de remuneratiecommissie overgenomen. Daarnaast was ook Juliette Pinners (voorzitter RvC tot 25-5-2020) lid van deze commissie. In 2019 bestond de auditcommissie uit Jan Voskamp en Jos Pierrey.

2.5 Enkele onderwerpen nader belicht

Vergaderingen

De RvC vergaderde in 2019 zeven 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:

- Vaststellen jaarverslag en jaarrekening 2018, mede op basis van de controleverklaring, controlerapport van PwC;
- Evaluatie werkzaamheden PwC betreffende de controle van het jaarverslag en de jaarrekening 2018 en bijbehorende Assurance-werkzaamheden;
- Vaststellen intern beheersplan 2019 en voortgang hiervan;

- Verbeterplan ten behoeve van Aw en voortgang hiervan;
- Doorontwikkelplan van de organisatie (einde 2019);
- Vaststellen Directiereglement, Reglement RvC, Auditcommissie en Remuneratiecommissie;
- Benoeming Karin Cornelissen als lid RvC;
- Visitatie 2018;
- Goedkeuring bedrijfsplan 2020.

Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag

Op 26 juni 2019 is het jaarverslag 2018, de jaarrekening 2018 en het accountantsverslag in de RvC-vergadering vastgesteld.

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 2019.

Aandelen, leningen, garanties

Er zijn in 2019 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.

Ontwikkeling organisatie

Naar aanleiding van de governance inspectie van de Aw in 2017 heeft de Aw de organisatie verzocht een verbeterplan op te stellen om met name projectrisico's te voorkomen. De RvC heeft bij de totstandkoming van dit plan haar klankbordfunctie uitgeoefend. Waarna zij ook in 2019 toezicht houdt op de verdere implementatie van de verbetervoorstellen. De Aw heeft zich 14 januari 2019 positief geuit over de inmiddels gezette stappen. In november 2019 heeft de directeur-bestuurder een doorontwikkelplan gepresenteerd als vervolg op het verbeterplan.

2.6 Beloningskader bestuurder en beloning

De wet- en regelgeving ten aanzien van bezoldiging van bestuurders wordt door de RvC in acht genomen bij het voeren van bezoldigingsbeleid. Conform de Wet Normering Topinkomens (WNT) is op basis van het aantal eenheden en de omvang van de gemeente, de bezoldigingsklasse "F" van toepassing voor Ons Huis met een bezoldigingsmaximum van € 162.000. De beloning van de per 1 januari 2017 aangestelde bestuurder lag in 2019 beneden dit maximum.

naam functionaris	Peter Winterman
functie	bestuurder
duur dienstverband gedurende boekjaar	1-1/31-12
deeltijdfactor (percentage) gedurende boekjaar	100,00%
beloning uit dienstbetrekking	€ 117.762
belaste onkostenvergoeding (vast en variabel)	n.v.t.
voorzieningen tbv beloningen betaalbaar op termijn	€ 20.307
gedeclearde bezoldiging (indien niet in dienstbetrekking)	n.v.t.
totaal bezoldiging in kader van de WNT	€ 138.069

2.7 Samenstelling RvC en onafhankelijkheid Raad

De RvC is in 2019 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 haar 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 2019 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.

Benoemingen

Karin Cornelissen is na een positieve zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid (Aw/ILT, 16 oktober 2019) op 20 november 2019 per 1 januari 2020 voor vier jaar benoemd op de functie van lid RvC.

De procedure kan als volgt worden samengevat.

Op 24 april besluit de RvC een werving- en selectiecommissie in te stellen met Stefanie Vrieze als voorzitter. Volgens een eerdere afspraak met de huurdersorganisatie SHOH is het bestuur betrokken bij het aantrekken van elk nieuw RvC-lid. Bovendien is de OR gevraagd, overeenkomstig haar wettelijke taak, advies te geven. Peter Winterman heeft een adviesrol bij de selectie.

Gezocht is naar een kandidaat met kennis van en ervaring op het gebied van governance, bedrijfskunde/ HRM.

We ontvingen (>) 25 reacties, waaruit vier kandidaten zijn uitgenodigd voor een selectiegesprek op 12 september 2019 met de voltallige RvC, de voorzitter SHOH en Peter Winterman (adviesrol). Unaniem heeft de RvC gekozen voor Karin Cornelissen.

Op 16 oktober 2019 ontvingen we een positieve zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid van de Aw.

Schema samenstelling & rooster van aftreden

Samenstelling RvC

naam	geboortedatum	beroep	nevenfunctie(s) medio 2020
Jos Pierey (voorzitter)	15-02-56	adviseur	<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)
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 museumfabriek, Enschede
Juliette Pinnars (lid)	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)

Rooster van aftreden

naam	1 ^e benoeming	1 ^e herbenoeming	Einde benoeming
Juliette Pinnars	1 januari 2013	1 januari 2017	1 januari 2021
Jan Voskamp	1 januari 2015	1 januari 2019	1 januari 2023
Stefanie Vrieze	1 juli 2016	1 juli 2020	1 juli 2024
Jos Pierey	15 maart 2017	15 maart 2021	15 maart 2025
Karin Cornelissen	1 januari 2020	1 januari 2024	1 januari 2028

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 de herziene Woningwet is opgenomen dat de leden van de RvC over de jaren 2015 en 2016 tezamen tien permanente educatiepunten (PE punten) moeten behalen en in de jaren 2017 en 2018 jaarlijks tenminste vijf PE punten. De PE-punten dienen geregistreerd te worden bij de VTW.

In 2019 zijn diverse cursussen en trainingen gevolgd op het gebied van onder andere risicomanagement, cyber security, integraal performance management corporate governance, fraude & integriteit, coachend leidinggeven en verandermanagement, en de kracht van het gesprek in de bestuurskamer.

Daarnaast is een netwerk- en discussiebijeenkomst voor de commissarissen van WoON Twente bezocht, een vereniging van corporaties in Twente waarvan Ons Huis lid is.

2.9 Vaststelling jaarverslag Raad van Commissarissen

De RvC heeft 22 juni 2020 het verslag van de Raad van Commissarissen over 2020 vastgesteld. Dit verslag maakt onderdeel uit van het bestuursverslag van Ons Huis.

Enschede, 22 juni 2020,

Jos Pierey (voorzitter)

Jan Voskamp

Stefanie Vrieze

Karin Cornelissen

Juliette Pinnars

3 *Verslag van de activiteiten*

3.1 Klant en maatschappij

3.1.1 De woningmarkt

Uit eerder demografisch onderzoek bleek dat de bevolking in Enschede tot 2030 nauwelijks groeit. Daarmee is de extra toekomstige woningbehoefte voor Enschede gering. De toename van de behoefte aan woningen is gerelateerd aan de groei van het aantal huishoudens.

Na 2030 krijgt Enschede naar verwachting te maken met een lichte krimp van het aantal huishoudens. Tot 2030 is er sprake van een lichte groei. Daarnaast wordt voor Twente verwacht dat er sprake zal zijn van een afname van de vraag naar het gereguleerde huursegment met 10.000 huishoudens. In een woningmarktonderzoek (2017) is geconcludeerd dat de stijging van het opleidingsniveau en het daarmee gepaard gaande huishoudinkomen ten koste gaat van vraag naar het gereguleerde huursegment. Verwacht wordt dat de omvang van onze doelgroep en de vraag naar het gereguleerde huursegment in Enschede afneemt. Deze verwachting is er anno 2019 nog steeds meer minder sterk dan eerder aangenomen.

In 2019 heeft een herijking van de prognoses uit 2017 plaatsgevonden. De afgelopen jaren is gebleken dat de huishoudensgroei in Twente hoger is geweest dan geprognostiseerd. De groei gaat samen met de toename van de eenpersoonshuishoudens van de leeftijdsgroepen jonger dan 75 jaar en vooral onder de huishoudens jonger dan 35 jaar (paarvorming op later leeftijd).

In deze herijking is de huishoudensgroei voor Twente naar boven bijgesteld. De geprognostiseerde bijgestelde huishoudensgroei in Twente komt voornamelijk door immigratie. Het gaat dan om jonge huishoudens met een relatief laag inkomen.

De vraag naar een woning blijft in het komend decennium sterk uit gaan naar de steden. Deze groei wordt bovendien nog aangesterkt door de extra vraag van migranten, die zich naar verwachting hoofdzakelijk in de steden vestigen. In 2030 woont naar schatting circa 1.950 van de 2.750 extra huishoudens uit immigratie in de gereguleerde huursector en dan met name in Enschede.

De komst van meer immigranten gaat samen met meer vraag naar gereguleerde huurwoningen in Enschede. Vergeleken met de raming van de gereguleerde huur uit de vorige studie (afname van circa 2.000 tussen 2015-2030) is de resterende opgave in de gereguleerde huur in de herijking dus minder omvangrijk.

De Enschedese corporaties hebben in overleg met de gemeente eerder besloten geen woningen meer toe te voegen aan de woningmarkt. Dit is vastgelegd in prestatieafspraken. Daarnaast is afgesproken in de laatste prestatieafspraken (ondertekend eind 2019) dat in gezamenlijkheid woononderzoeken worden uitgevoerd en relevante informatie wordt uitgewisseld. De verwachte aantallen te bouwen en te slopen woningen zijn in verhouding tot de omvang van de Enschedese voorraad gering en zullen weinig invloed hebben op de samenstelling van de bestaande woningvoorraad. Dit betekent dat de aandacht vooral is gevestigd op verbetering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

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 € 38.000). 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.

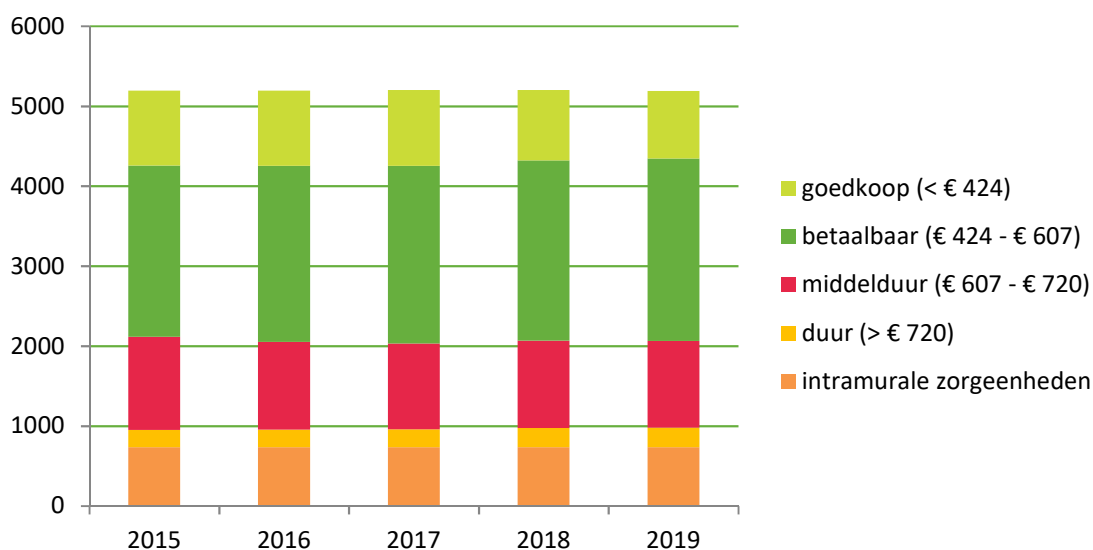
In 2019 is gewerkt aan de prestatieafspraken 2020. In november 2019 is gekozen voor 4 speerpunten die voor 2020 en verder op de agenda staan. Speerpunten waarover in 2019 veel is gesproken en die terug te leiden zijn tot de woonvisie. Te weten:

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

3.1.3 Woningvoorraad

Het aantal wooneenheden in exploitatie van Ons Huis per 31 december 2019 is 5.189.

Ontwikkeling voorraad naar prijsklasse



Om ook in de toekomst voldoende betaalbare huurwoningen te houden hebben wij in 2015 het huurbeleid gewijzigd. Eind 2019 is het aantal woningen onder de aftoppingsgrens 3.501 woningen. Gemiddeld waren in 2019 3.548 woningen onder de aftoppingsgrens. Het huurbeleid wordt in 2020 herijkt.

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 2019 op de verschillende onderdelen schommelen rond de acht. In 2019 hebben we de doelstelling op huurdertevredenheid behaald.

De huurdertevredenheid wordt vanaf 2018 door KWH gemeten. De tool van KWH geeft de mogelijkheid om verdere analyse uit te voeren op de verrichte metingen. Dit geeft inzicht in het proces en mogelijkheden voor optimalisatie.

3.1.5 Woningzoekenden

Woningtoewijzing

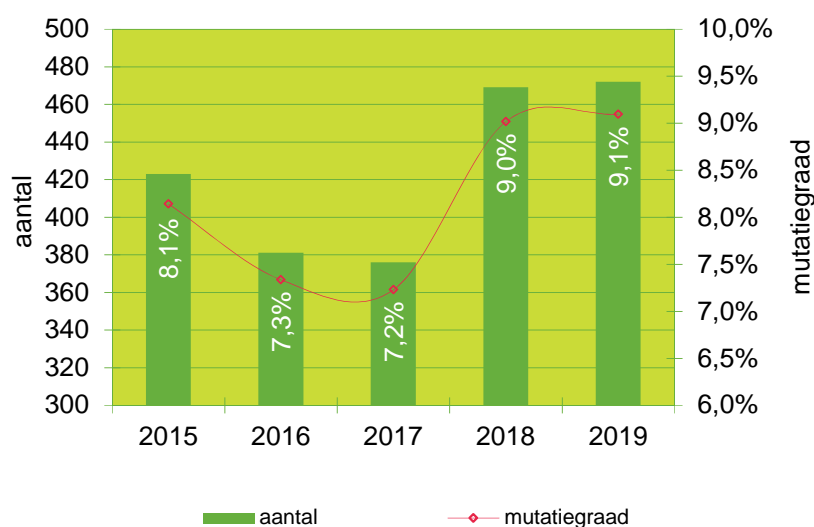
Corporaties moeten in het jaar 2019 minimaal 80% van de vrijkomende woningen met een kale huurprijs tot € 720,42 toewijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 38.035. Op basis van de in 2019 uitgevoerde inkomenstoetsen heeft Ons Huis 95% (2018: 96%) toegewezen aan huurders met een inkomen lager dan genoemde grens.

3.1.6 Verhuur

Huuropzeggingen

Het aantal huuropzeggingen is stabiel. Het aantal huuropzeggingen in 2019 bedroeg 472 tegen 469 in 2018. De mutatiegraad 2019 komt uit op 9,1% (2018: 9,0%). De afgelopen twee jaren is het aantal huuropzeggingen toegenomen door de noodzakelijke verhuizingen in verband met voorgenomen sloop Boswinkel.

Aantal huuropzeggingen en mutatiegraad 2015-2019



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.

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
binnen inkomensgrenzen Wet huurtoeslag	331	331	276	246	374	343
buiten inkomensgrenzen Wet huurtoeslag	136	131	129	114	128	145
totaal	467	462	405	360	502	488
passend	435	435	381	343	326	315
te duur	0	0	1	0	131	135
te goedkoop	9	10	3	7	9	10
10%-toewijzingsregeling	23	17	20	10	36	28
totaal	467	462	405	360	502	488

In 2019 zijn geen 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 € 38.035. In negen gevallen zijn woningen verhuurd met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 424 per maand) en een inkomen groter dan de laagste inkomensgrens (zie blauwe cijfers in tabel hieronder).

In 2019 zijn zeven statushouders gehuisvest.

Gehuisveste doelgroepen

leeftijd	inkomen	huurklasse		
		≤ € 424	> 424 ≤ € 607	> € 607
<i>eenpersoonshuishouden</i>				
< 66 jaar	≤ € 22.700	59	88	0
	> € 22.700	7	20	42
≥ 66 jaar	≤ € 22.675	0	9	0
	> € 22.675	0	1	5
<i>tweepersoonshuishouden</i>				
< 66 jaar	≤ € 30.825	49	74	0
	> € 30.825	1	4	35
≥ 66 jaar	≤ € 30.800	0	8	0
	> € 30.800	0	2	6

leeftijd	inkomen	huurklasse		
		≤ € 424	> 424 ≤ € 651	> € 651
<i>drie of meer personen</i>				
< 66 jaar	≤ € 30.825	2	42	0
	> € 30.825	1	3	9
≥ 66 jaar	≤ € 30.800	0	0	0
	> € 30.800	0	0	0
totaal		119	251	97

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>).

Leegstand

Het aantal leegstaande woningen (geschoond voor onderhoudsprojecten) bedraagt eind 2019 32 (0,6%). Eind 2018 bedroeg de leegstand 28 woningen (0,6%). De leegstand is wederom zeer laag. Een goed resultaat, dat ook doorwerkt in de lage huurderving van 2019.

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. Ook zijn streefhuren afgetoet, zodat voldoende woningen binnen de betaalbaarheidsgrenzen blijven.

In 2019 hebben de huurders van een sociale huurwoning een huurverhoging van 1,6% gekregen. De huurverhoging heeft hiermee de inflatie gevolgd.

Maatwerk voor lager inkomens

In 2019 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 huurbewijzing (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 € 258.000. Deze is gelijk aan de derving van 2018. De huurderving over 2019 is 0,6% van de huren en vergoedingen (2018: 0,6%). De overige derving in 2019, met name in verband met onderhoud, is totaal € 102.000.

Huurcommissie

Er zijn in 2019 drie bezwaren ingediend bij de huurcommissie. Er zijn geen klachten ingediend bij de klachtencommissie. Van de drie bezwaren bij de huurcommissie is Ons Huis in één geval in het ongelijk gesteld. Het andere bezwaar is niet-ontvankelijk verklaard door de huurcommissie. Het laatste bezwaar loopt nog.

Twee in 2018 ingediende bezwaren bij de huurcommissie zijn in 2019 afgewikkeld. Ons Huis is in beide gevallen 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 2019 verdubbeld ten opzichte van eind 2018. De oorzaak hiervoor is een incidentele vordering op een grote instelling. Zonder deze vordering waren de achterstanden iets hoger dan eind 2018. De reguliere huurachterstanden zijn dus nog steeds op een laag niveau. Per saldo is in 2019 € 30.000 afgeboekt van de huurvorderingen (2018: € 101.000).

Overzicht betalingsachterstand

in €	2019	2018	2017	2016	2015
huidige huurders	417.000	180.000	171.000	161.000	197.000
vertrokken huurders	161.000	109.000	139.000	131.000	140.000
totaal	578.000	289.000	310.000	292.000	337.000

De totale betalingsachterstand is hoger door een incidentele post van totaal € 329.000.

De betalingsachterstand zijnde huur eind 2019 is totaal € 249.000 (2018: € 205.000).

Ontruimingen

Wij streven naar een zo laag mogelijk aantal ontruimingen. In 2019 zijn twee woningen ontruimd, in beide gevallen om reden van betalingsachterstand. Eén van deze twee betrof helaas een gezin met kinderen. 22 ontruimingen zijn aangezegd in 2019 (geheel 2018: 27).

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:

- Benchmark;
- Verkoop;
- Huurverhoging per 1 juli 2019;
- KWH;
- Verkoop kavels Boswinkel;
- Vastgoedsturing;
- Huurbeleid;
- Doelgroepbepaling.

De rol en positie van de huurdersorganisaties bij de ontwikkeling en vastlegging van prestatieafspraken tussen corporatie en gemeente krijgt ook in 2019 meer en meer vorm. Huurdersorganisaties, gemeente Enschede en corporaties hebben in gezamenlijkheid de prestatieafspraken voor 2020 geschreven en getekend.

In 2019 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 elke speerpunt is een werkgroep samengesteld bestaande uit mensen van de corporaties, gemeente en huurdersorganisaties.

Bewonerscommissies

Ons Huis had in 2019 16 (2018: 15) actieve bewonerscommissies. Het streven is met deze bewonerscommissies tenminste éénmaal per jaar overleg te voeren. 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.

Participatie

In een open gestructureerd planproces is gewerkt aan een aantrekkelijk en gedragen stedenbouwkundig plan. Dit plan zal de basis zijn voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn kwaliteitskaders opgesteld die richting geven aan de architectonische uitvoering.

Een belangrijk onderdeel van het tot stand komen van het stedenbouwkundig plan is het doorlopen participatietraject door de bestaande bewoners en andere belangstellenden. In een viertal druk bezochte bijeenkomsten hebben de deelnemers hun wensen en ideeën voor de nieuwe wijk kenbaar kunnen maken.

In het voorlopig stedenbouwkundig plan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen van de bewoners binnen de meegegeven randvoorwaarden.

De wijk krijgt een gevarieerder karakter waarbij de beste kwaliteiten van de bestaande wijk overeind blijven. Bestaande waardevolle bomen worden zoveel mogelijk behouden. Hierdoor blijft het groene karakter van de wijk, ondanks de vernieuwing, behouden.

Oost Boswinkel wordt een groene wijk met een grote variëteit aan woningtypes die zoveel mogelijk gemengd in de wijk staan.

Herhuisvesting

In 2019 zijn 64 huishoudens verhuisd. 45 huishoudens verhuisden in 2019 naar een woning van Ons Huis. Inmiddels zijn 175 van de 384 huishoudens verhuisd waarvan 136 huishoudens een woning van Ons Huis betrokken. In het Sociaal plan is namelijk 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.

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 2019 € 296.000 (2018: € 378.000). Met toerekening van indirecte kosten en woonconsulenten zijn de kosten voor leefbaarheid in 2019 € 733.000 (2018: € 780.000).

In de prestatieafspraken voor 2019 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 2019 door alle partijen akkoord bevonden.

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.

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 moet in 2020 aantonen welke werkzaamheden zijn uitgevoerd.

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 2019 hebben 17 huishoudens een woning gevonden. Hiervan is nog geen gebruik gemaakt van woningen van Ons Huis. 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 Group;

- Stichting Jong Volwassenen;
- Stichting Zon.

3.2 Woningbezit

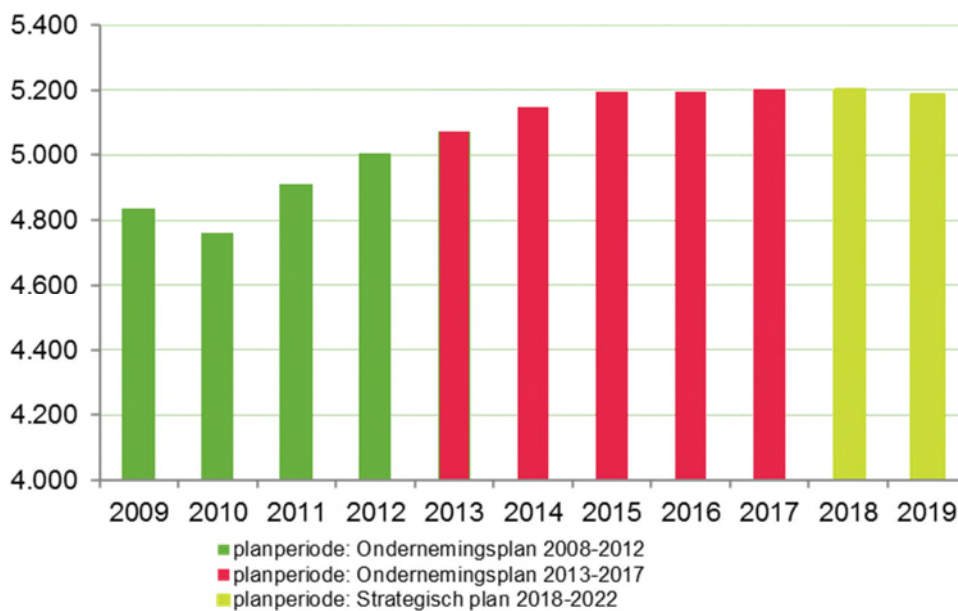
3.2.1 Ontwikkeling samenstelling vastgoed eigen bezit

Ontwikkeling omvang woningbezit Ons Huis

In ons nieuwe 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 15 jaren de verduurzaming van ons woningbezit de “rode draad”.

In 2018 is een start gemaakt met de implementatie van actieve vastgoedsturing binnen Ons Huis. Er zijn diverse varianten doorgerekend om te bepalen hoe wij richting onze wensportefeuille kunnen bewegen.

Om te komen tot de wensportefeuille is de strategische koers om jaarlijks 50 woningen hoogwaardig te renoveren, 45 woningen voorwaardelijk te renoveren, verkoop van versnipperd bezit en vervangende nieuwbouw (25 per jaar) na 2024 (na de herstructurering van Oost-Boswinkel zie projecten in voorbereiding).

In 2019 hebben we deze uitgangspunten vertaald naar onze complexen. Hiermee hebben we een grove planning. We zijn er dan nog niet helemaal.

Met medewerkers van de verschillende afdelingen is in 2019 gestart met het houden van complexsessies. Deze sessies hebben als doel tot een gedragen en afgewogen complexbeleid in de vorm van complexplannen te komen. In 2020 krijgen de complexsessies een vervolg. De eerste

resultaten zijn positief, de inbreng van de medewerkers is erg waardevol. Op onderdelen is er nadere verdieping nodig. In 2020 gaan we verder met de implementatie van vastgoedsturing binnen Ons Huis en maken we vastgoedsturing onderdeel van ons dagelijks handelen.

De bereikte resultaten in 2019

De woningvoorraad is in 2019 ongewijzigd. De totale woningvoorraad is 5.201 waarvan 12 vrij voor verkoop. Deze te verkopen woningen zijn uit exploitatie genomen en opgenomen als te verkopen voorraad.

Opgeleverde projecten

In 2019 is het renovatieproject 160 woningen Hertmebrink opgeleverd. Het betreft onder meer de vervanging van keukens, de uitvoering van energetische maatregelen, verbetering van de ventilatie door decentrale warmte terugwin installatie, gevelverbetering, kozijnvervanging en wijziging van een collectieve naar een individuele warmtenetaansluiting. Het energielabel is verbeterd naar label A (gemiddelde Ei 0,75). De huurder krijgt geen extra huurverhoging na de uitvoering van dit project. Het is voor de veelal oudere bewoners van de Hertmebrink een intensief project geweest. Om de overlast te beperken hebben wij extra personele inzet gepleegd. Hierbij heeft Stichting Present bewoners geholpen. De totale kosten bedroegen € 12 miljoen. Voor de realisatie van de betere energieprestaties van de woningen hebben we € 0,4 miljoen subsidie ontvangen.

Projecten in uitvoering

In 2019 is het groot onderhouds-/renovatieproject, 108 woningen Velve in uitvoering. In het project wordt de schil (kozijnen, muren dak) aangepakt maar ook aan de binnenkant van de woning worden werkzaamheden verricht (ventilatie en wtw systemen). Werkzaamheden in de woning worden op dit moment als maatregel voor indammen van het coronavirus niet uitgevoerd. Het project is stilgelegd. Ongeveer de helft is gereed. De totale kosten van het project zijn ruim € 3 miljoen.

Projecten in voorbereiding

In voorbereiding zijn het omvangrijke herstructureringsproject 384 woningen Oost Boswinkel, het nieuwbouwplan Ledeboer en het project oogstplein.

- 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 stedenbouwkundigplan (voorlopig ontwerp). Dit plan wordt verder uitgewerkt. Uiteindelijk krijgen we een realisatieovereenkomst met de gemeente. Het tekenen van deze overeenkomst is gepland medio 2020.

De prognose voor de sloop van de 384 woningen is 2021 tot en met deels 2023 en de realisatie van de nieuwbouw is gepland in de periode 2022 tot en met 2025. 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 parkeerverordening bijgesteld. Doel is om in 2020 te starten met de verdere grondexploitatie en in 2021 te kunnen gaan bouwen zodat de woningen in 2022 in exploitatie kunnen worden genomen. De geraamde investering bedraagt ongeveer € 12 miljoen.

- Oogstplein

Het project Oogstplein betreft renovatie/groot onderhoud van 21 appartementen en commerciële plint, in VvE-verband. Ons Huis heeft 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. Het doel is om de woningen medio 2020 te leveren. Door de voorgenomen verkoop is dit project onder de voorraad gerubriceerd.

Verkoop

In 2019 is de hoeklocatie in de Lipperkerkstraat verkocht voor € 55.000.

Van de bestaande woningvoorraad zijn in 2019 geen woningen verkocht. Wel staan eind 2019 12 woningen leeg om verkocht te worden (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.

Geheel volgens de woningwet zijn de voorgenomen 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 2018 is dit een duidelijk kader voor de uitvoering gebleken.

Daarnaast zijn en worden brandveiligheidsonderzoeken uitgevoerd in onze hoogbouw. De resultaten uit deze onderzoeken worden vertaald naar uit te voeren maatregelen. In 2019 is € 0,3 miljoen besteed aan verbetering van de brandveiligheid. In 2020 wordt uitvoering van maatregelen ter verbetering van de brandveiligheid naar aanleiding van de uitgevoerde onderzoeken voortgezet.

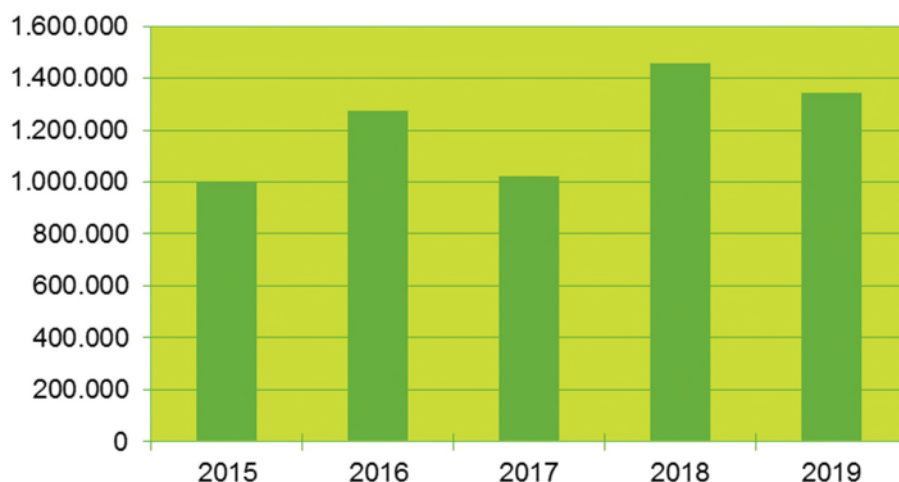
Bij projecten groot onderhoud en woningverbetering worden in overleg met de bewoners in de voorbereidingsfase de woonwensen besproken en voor zover mogelijk in uitvoering meegenomen. Hiernaast kunnen huurders van de meeste complexen op basis van onderhoud op maat zelf het moment bepalen waarop vervangingsonderhoud 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 2019 € 0,1 miljoen lager dan in 2018. Er wordt gewerkt naar de opgestelde leidraad basiskwaliteit woningen.

Kostenverloop klachtenonderhoud

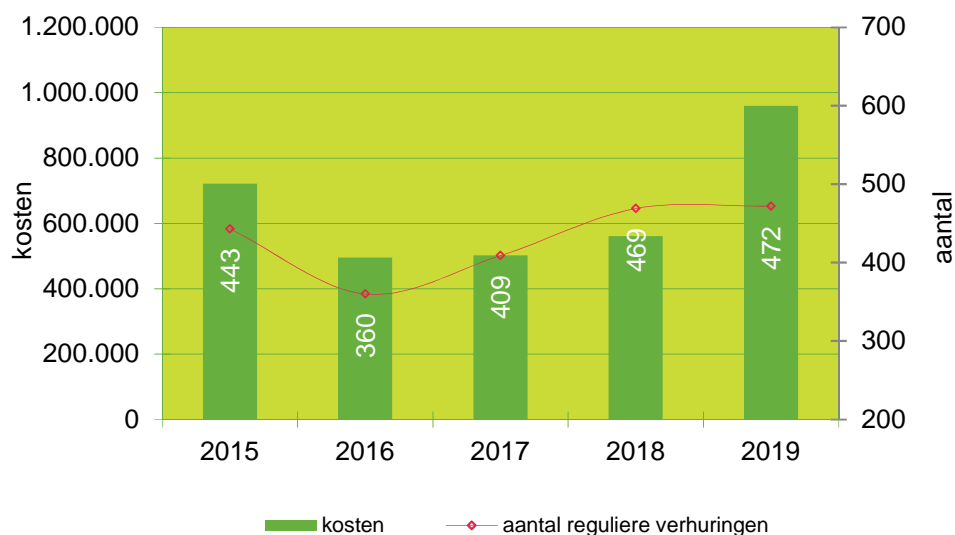


Mutatieonderhoud

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 2019 waren € 1,0 miljoen (€ 0,6 miljoen in 2018). Het aantal mutaties is relatief hoog in verhouding tot de afgelopen jaren. De kosten per mutaties zijn ook toegenomen. Wij hebben de basis kwaliteit van woningen opnieuw vastgesteld. 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 2019 € 1,0 miljoen (2018: € 0,9 miljoen).

Individuele woningverbetering

In 2019 zijn 65 woningen (2018: 73) voor een totaalbedrag van € 1,2 miljoen individueel verbeterd (2018: € 1,5 miljoen). De gemiddelde kosten per woning bedroegen circa € 19.000 (2018: € 21.000). Van de individuele woningverbeteringen in 2019 is 7% geactiveerd (2018: 25%).

Onderhoud op maat

In 2019 hebben 69 huurders voor een totaalbedrag van € 0,5 miljoen (2018: 97 huurders; € 0,5 miljoen) een beroep gedaan op onderhoud op maat (OOM). Tegenover de kosten voor OOM is er totaal € 11.000 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 2019 € 2,4 miljoen exclusief de bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren (2018: € 1,7 miljoen).

Bijdrage aan Verenigingen van Eigenaren

Ons Huis heeft totaal 574 woningen die onderdeel zijn van 13 Verenigingen van Eigenaren (VvE's). De totale bijdrage van Ons Huis aan de VvE's van deze woningen in 2019 bedroeg € 260.000 (2018: € 235.000).

Verenigingen van Eigenaren

Ons Huis verrichtte in 2019 voor 12 VvE's beheeractiviteiten. Het beheer en onderhoud heeft betrekking op bijna 1.000 woningen. In alle VvE's heeft Ons Huis bezit.

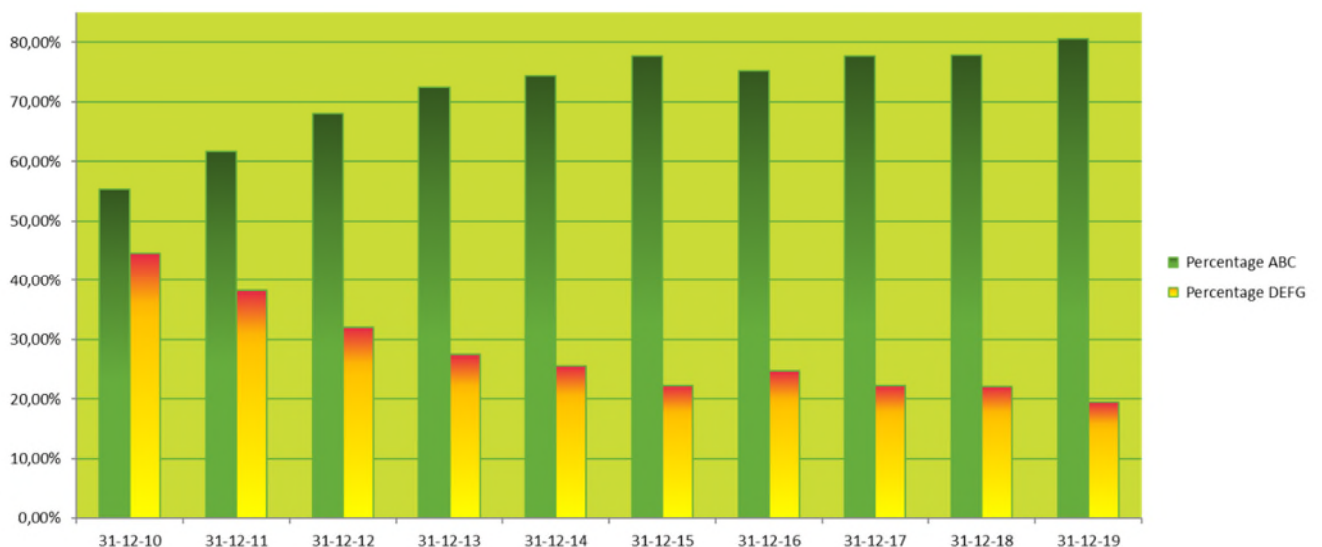
Milieu en duurzaamheid

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 en Energiefonds Overijssel.

Ontwikkeling labels over afgelopen tien jaar



Wij gaan de doelstelling, dat het woningbezit in 2020 een gemiddeld energielabel B heeft, waarschijnlijk niet realiseren. Eind 2019 zitten we op een gemiddelde Energie Index van 1,42. De grens voor Label B is 1,40. Ons Huis doet het nog wel beter dan het landelijk gemiddelde voor corporaties (1,57 op basis van de Benchmark 2019).

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 2019 zijn op 14 woningen zonnepanelen geplaatst (2018: 21). De investering in 2019 is € 52.000 (2018: € 80.000).

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

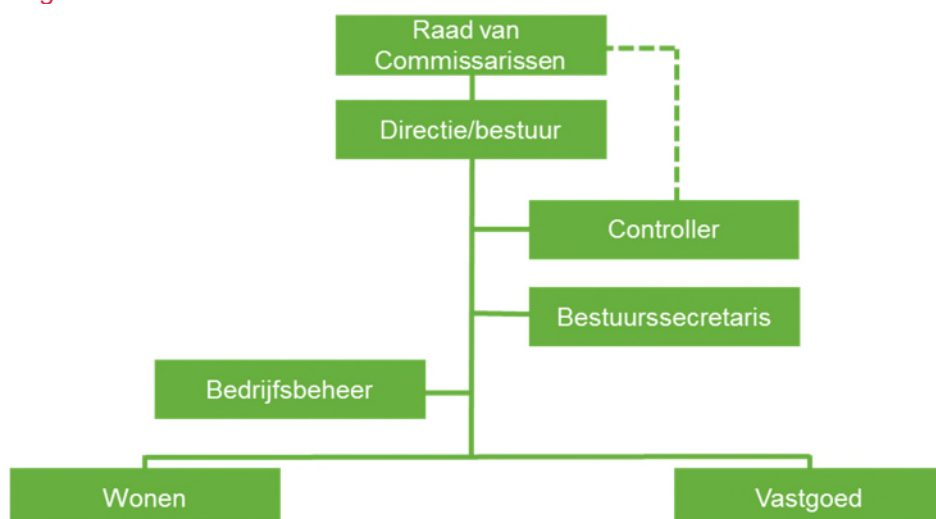
Ons Huis is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Veluwe en Twente te Enschede in het Stichtingenregister d.d. 18 oktober 1993 onder nr. S031347 en in het Handelsregister d.d. 1 september 1965 onder nr. 06032993. Als statutair directeur is per 1 januari 2017 ingeschreven de heer P. Winterman.

3.3.2 Interne organisatie

Inrichting organisatie

Het organogram van Ons Huis ziet er eind 2019 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 twee mannen en drie 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 2019 zijn 51 personeelsleden (44,83 fte) in loondienst, als volgt te specificeren:

Personeel onderverdeeld naar afdelingen per 31 december 2019

afdeling	aantal personen		full-time equivalent (fte)	
	eind 2019	eind 2018	eind 2019	eind 2018
Directie/management	3	3	3,00	3,00
Bedrijfsbeheer en staf	13	13	10,82	10,93
Vastgoed	8	8	7,89	7,89
Wonen	27	26	23,12	22,12
totaal vaste formatie	51	50	44,83	43,94
tijdelijke formatie	0	0	0,00	0,00
totaal medewerkers in loondienst	51	50	44,83	43,94

Hiernaast zijn ook nog mensen tijdelijk ingeleend (geen loondienst). Dit zijn eind 2019 4 personen (3,89 fte) in verschillende onderdelen van de organisatie. Eind 2018 waren dit 5 personen (4,45 fte).

Sponsoring

In de nieuwe Woningwet is opgenomen dat sponsoring door woningcorporaties niet langer is toegestaan. Ons huis heeft in 2019 geen activiteiten of uitgaven sponsoring gedaan.

Ondernemingsraad

Mede op grond van de CAO woondiensten heeft Ons Huis een ondernemingsraad. Bij Ons Huis is gekozen voor een OR bestaande uit drie personen. In 2019 is één lid gekozen en twee leden zijn in 2019 herkozen.

In het verslagjaar heeft de OR zich vooral bekommerd om de interne organisatie. Op grond van signalen uit de organisatie kreeg de OR de indruk dat het personeelsbeleid niet altijd in lijn was met de verwachtingen van de medewerkers met name op het gebied van invulling van vacatures. Dit heeft bestuurder en ondernemingsraad, op advies van de raad van commissarissen, doen besluiten hulp van buiten in te roepen.

Dit traject heeft geresulteerd in een samenwerkingsovereenkomst tussen bestuurder en OR en een aantal praktische afspraken voor het oplossen van lopende kwesties. Aan het eind van 2019 is het overleg weer hersteld en is in een tweetal brainstormsessies een begin gemaakt met een verkenning van de noodzakelijke organisatieontwikkeling van Ons Huis. De bestuurder heeft toegezegd met een plan te komen dat in 2020 verder zal worden besproken en waar ook de medewerkers bij betrokken zullen worden.

Andere punten die zijn behandeld betreffen:

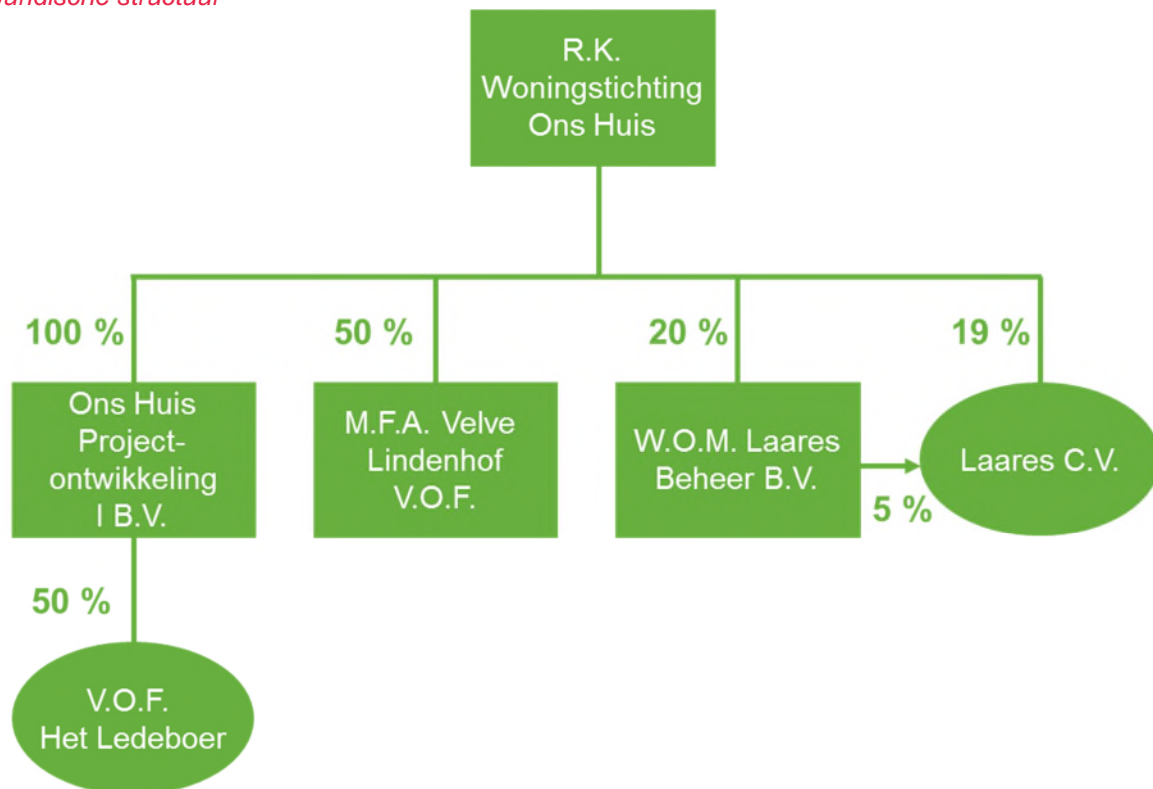
- Het houden van verkiezingen begin 2019 en medio 2019;
- Het functiehuis;
- Het leveren van een (ongevraagd) advies voor een re-integratieproces;
- Het leveren van een bijdrage voor een HR(M)-visie;
- Het deelnemen aan brainstormsessies met de directeur-bestuurder;
- Het bespreken van het Arbobeleid;
- Het bespreken van algemene zaken betreffende de organisatie.

Naast het overleg met de directeur-bestuurder heeft de OR ook overleg gevoerd met de RvC. Daarnaast neemt de OR jaarlijks deel aan het OR-Platform met verschillende ondernemingsraden uit de omgeving.

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.

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 € 4,3 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

Marktwaaarde in verhuurde staat

Op basis van de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht het vastgoed te waarderen op basis van de marktwaaarde in verhuurde staat. Dit uit hoofde van vergelijkbaarheid met marktpartijen.

Door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is een Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde 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 marktwaaarde

Ook in het jaar 2019 is de marktwaaarde 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 marktwaaarde gezorgd. De totale waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie is met € 50 miljoen gegroeid naar een waarde van € 635 miljoen. Dit is een waardetoeename van 9% ten opzichte van 2018.

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 is verlaagd ten opzichte van het voorgaande jaar.

3.4.3 Vermogenspositie

Het eigen vermogen eind 2019 bedraagt € 377 miljoen tegen € 311 miljoen eind 2018.

De solvabiliteit van Ons Huis, uitgedrukt als het eigen vermogen in een percentage van het geconsolideerde balanstotaal, komt per 31 december 2019 uit op 57,4% (31 december 2018: 52,3%).

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 2019 is een bedrag van € 20,0 miljoen aan leningen aangetrokken. Dit in verband met herfinanciering. Het totale leningenvolume is in 2019 met € 1,6 miljoen afgenomen. De gewogen gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen is eind 2019 2,1% (eind 2018: 2,4%). De ICR in 2019 bedraagt 2,2 (2018: 1,9). De LtV op basis van marktwaarde in verhuurde staat eind 2019 (42,9%) is met name door de hogere waardering met 3,7% verbeterd ten opzichte van eind 2018 (46,6%).

Ons Huis heeft eind 2019 € 4,0 miljoen aan tijdelijk overtollige middelen gestort op spaarrekeningen. Het beleggingsbeleid van Ons Huis is om deze tijdelijk overtollige middelen risicomijdend te beleggen. Eind 2018 waren de tijdelijk overtollige middelen nihil.

3.4.5 Jaarresultaat

Sinds de jaarrekening van 2016 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 2019 is een positief jaarresultaat behaald van € 65,4 miljoen, tegen € 64,1 miljoen positief over 2018. In het volgende overzicht worden de belangrijkste verschillen tussen het resultaat na belastingen over 2019 en 2018 weergegeven:

oorzaak verschillen resultaat 2019 t.o.v. 2018 (bedragen x € 1.000)	
hogere huuropbrengsten	1.000
lager saldo servicecontracten	-100
hogere lasten verhuur en beheeractiviteiten	-100
lagere lasten onderhoudsactiviteiten	1.300
lager gerealiseerd verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-100
waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.200
lager resultaat overige activiteiten	-100
lagere saldo rente baten en lasten	900
hoger resultaat voor belastingen	-6.400
lagere belastinglast	7.700
verschil resultaat t.o.v. voorgaand verslagjaar	1.300

De hogere huuropbrengsten zijn merendeels veroorzaakt door het effect van de jaarlijkse huurverhoging 2018 en 2019 (gemiddeld 1,59%).

De onderhoudslasten zijn € 1,3 miljoen lager dan in 2018. De lagere lasten zijn veroorzaakt door minder kosten voor planmatig onderhoud en minder voor groot onderhoud. Het groot onderhoud aan

complex Hertmebrink is in 2019 afgerond maar het merendeel van de onderhoudskosten waren in 2018.

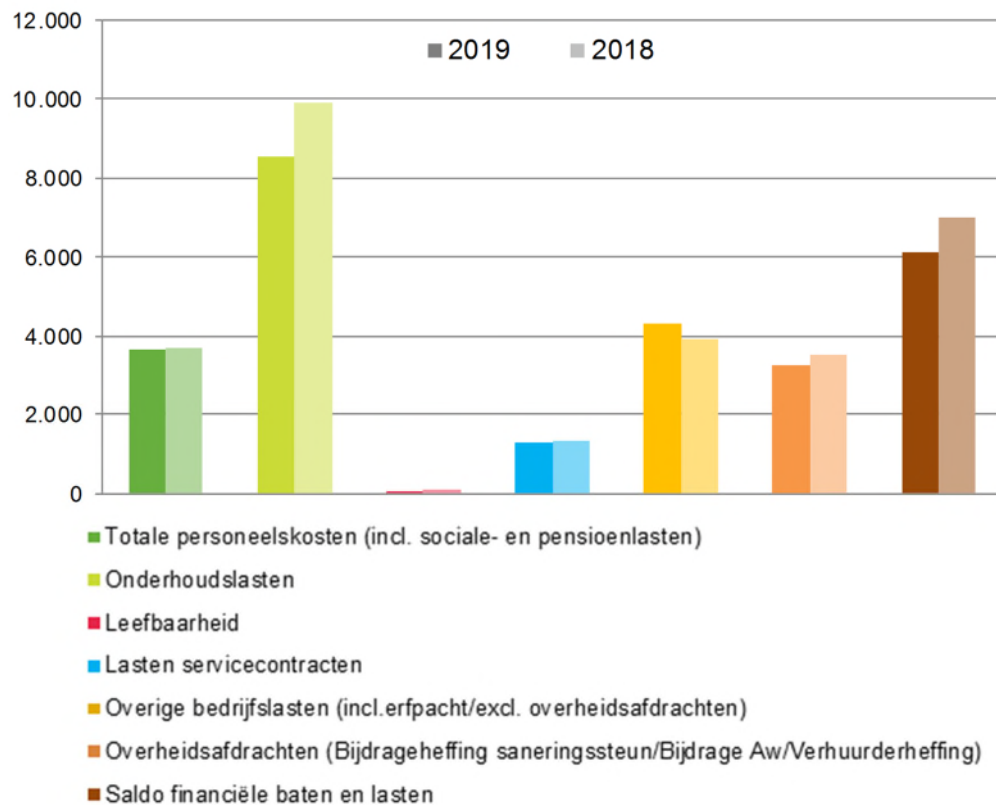
Veruit het grootste verschil in de vergelijking van het resultaat 2019 ten opzichte van het resultaat 2018 zijn de waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille. De vastgoedmarkt heeft zich positief ontwikkeld in 2019. De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed is in 2019 hierdoor met 9% toegenomen. De waardeveranderingen hebben zich met € 50,3 miljoen positief ontwikkeld ten opzichte van 2018, dit is echter een minder grote ontwikkeling dan in 2018 (-/- € 9,2 miljoen).

De marktrente blijft laag. De rentelasten zijn met € 0,9 miljoen gedaald ten opzichte van 2018. Dit omdat in het verleden afgesloten leningen met de hogere rente van dat moment worden afgelost.

In 2019 zijn met de belastingdienst afspraken gemaakt over de afwaardering voor sloop van het bezit Boswinkel en de afwaardering voor lagere WOZ-waarde. Deze extra fiscale lasten maken dat in 2019 er uiteindelijk een belastingbate is in 2019 van € 1,7 miljoen.

In onderstaande grafiek wordt inzicht gegeven in de kosten van de jaren 2019 en 2018 per kostensoort volgens het categoriale model.

Lasten categoriaal



3.4.6 Ontwikkeling financiële positie

Ontwikkeling financiële positie tot en met 2024

In het onderstaande overzicht is het verloop van de geprognostiseerde 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 2020.

In de financiële meerjarenprognose zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Uitgangspunten prognose	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
huurprijsstijging	n.v.t.	2,60%	1,50%	1,70%	1,90%	2,00%	2,00%
lastenstijging	n.v.t.	2,50%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%	2,50%
bouwkostenstijging	n.v.t.	3,50%	2,90%	2,30%	2,40%	2,50%	2,50%
rente geborgd	n.v.t.	0,95%	1,15%	1,35%	1,85%	2,25%	2,65% *
woz waardeontwikkeling	8,40%	5,80%	3,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

*De rente loopt jaarlijks op tot 4,55% in 2041.

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

(bedragen x € 1.000)					
Operationele kasstromen TI enkelvoudig	2020	2021	2022	2023	2024
Ontvangsten operationele kasstromen:					
Huur	38.853	37.949	38.094	38.562	39.384
Ontvangsten servicecontracten	1.532	1.567	1.605	1.645	1.686
Geactiveerde productie eigen bedrijf	92	224	585	414	424
Overige bedrijfsontvangsten	307	284	287	293	301
Renteontvangsten	23	7	10	15	33
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>40.807</i>	<i>40.031</i>	<i>40.581</i>	<i>40.929</i>	<i>41.828</i>
Uitgaven operationele kasstromen:					
Erfpacht	9	7	8	8	8
Personeelsuitgaven	3.987	3.797	3.889	3.986	4.086
Onderhoudsuitgaven	8.773	7.388	7.744	7.349	7.545
Overige bedrijfsuitgaven	3.901	3.879	3.889	3.771	3.869
Renteuitgaven	5.831	5.686	6.147	6.052	6.154
Sectorspecifieke heffingen	480	451	425	407	421
Verhuurdersheffing	3.311	3.425	3.447	3.446	3.550
Leefbaarheid	59	63	66	69	70
Uitgaven servicecontracten	1.613	1.650	1.690	1.732	1.775
Vennootschapsbelasting	3.914	2.921	2.895	3.023	3.071
Mutaties balansposten	-73	-1.349	-42	-50	-50
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>31.805</i>	<i>27.918</i>	<i>30.158</i>	<i>29.793</i>	<i>30.499</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.002	12.113	10.423	11.136	11.329

Uit het overzicht blijkt dat de gemiddelde jaarlijkse operationele kasstroom de komende vijf jaar ongeveer € 11 miljoen is.

De bovenstaande liquiditeitsprognose is nog van voor de corona uitbraak. Nederland heeft momenteel ingrijpende maatregelen genomen om de ziekte te beheersen. 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 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 worden 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. 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.

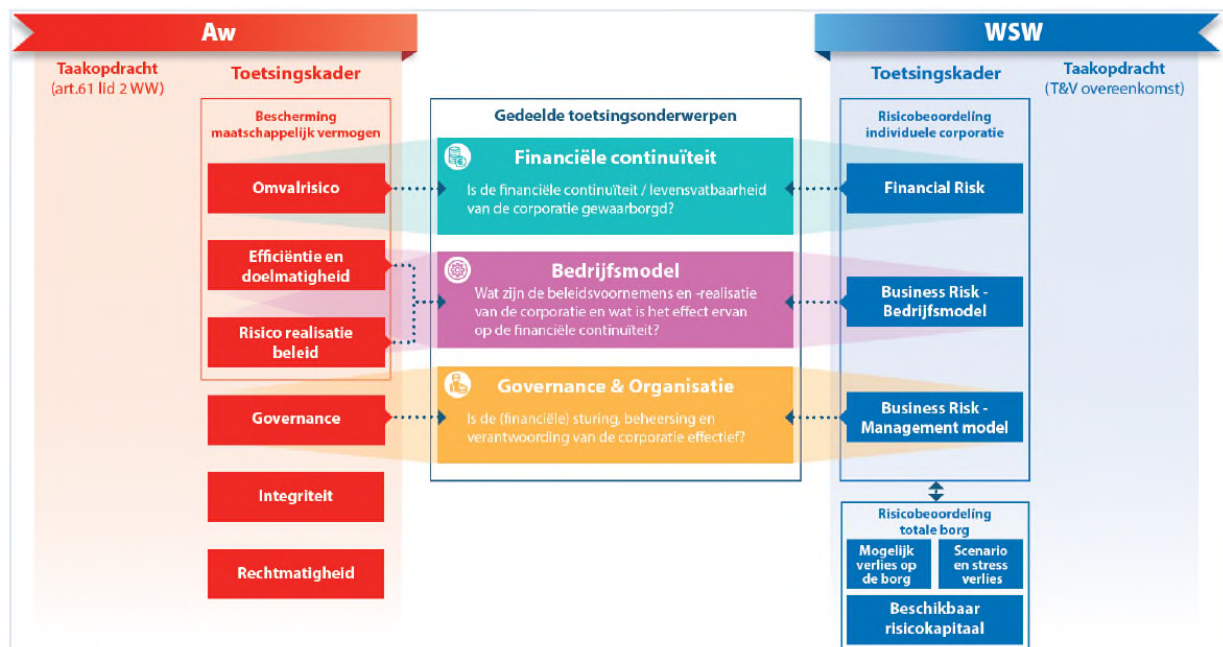
Gezamenlijk beoordelingskader

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 2019 en de meerjarenbegroting 2020 en verder komen wij tot de volgende ratio's:

Ratio's	Onderdeel	Norm	2019 *1)	2020 *2)	2021 *2)	2022 *2)	2023 *2)	2024 *2)
Interest Coverage Ratio (ICR)	DAEB	Min. 1,4	1,9	2,2	2,6	2,3	2,5	2,5
Interest Coverage Ratio (ICR)	niet-DAEB	Min. 1,8	6,0	6,0	5,9	6,9	7,4	7,7
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	DAEB	Min. 20%	37,0	40,8	40,6	37,2	36,9	36,6
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	niet-DAEB	Min. 40%	60,0	64,2	67,6	71,3	75,2	79,4
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	DAEB	Max. 75%*3)	68,5	63,8	66,3	69,2	70,1	71,0
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	niet-DAEB	Max. 75%	40,9	37,8	33,5	29,9	25,9	21,8
Dekkingsratio marktwaarde	DAEB	Max. 70%	45,4	47,0	48,5	50,2	50,5	50,7
Dekkingsratio marktwaarde	niet-DAEB	Max. 70%	28,2	29,4	25,8	22,8	19,6	16,3
Dekkingsratio marktwaarde o.b.v. marktwaarde leningen	DAEB	Max. 70%*4)	55,1	54,3	55,9	55,9	53,6	52,0
Dekkingsratio marktwaarde o.b.v. marktwaarde leningen	niet-DAEB	Max. 70%*4)	30,7	31,7	27,5	23,8	19,9	16,3
Onderpandratio (WSW)	DAEB+niet-DAEB	Max. 70%*5)	51,4	51,1	51,7	51,4	48,9	47,1

*1) is op basis van de jaarrekening 2019

*2) is op basis van de meerjarenbegroting 2020 en de laatst ingeleverde dPi (dPi2019)

*3) M.i.v. 28 april 2020 definitief vastgesteld op 85%

*4) M.i.v. 28 april 2020 wordt de dekkingsratio bepaald o.b.v. marktwaarde van de leningen.

*5) M.i.v. 28 april 2020 is de onderpandratio t.b.v. WSW toegevoegd aan de ratio's van Aw/WSW.

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

Door onze relatief grote leningportefeuille is de LtV voor onze DAEB-tak de meest kritieke norm op dit moment. Inmiddels (eind april 2020) weten we dat voor het gezamenlijke beoordelingskader de financiële ratio's en grenswaarden definitief zijn vastgesteld. Voor genoemde LtV DAEB-tak betekent dit een verruiming van 75% naar 85%. Omdat de komende periode nog veel geïnvesteerd moet worden, met name in de wijk Boswinkel, geeft de verruiming van de LtV beleidswaarde DAEB wat meer ruimte.

Hier tegenover staat dat de wereld midden in een coronacrisis zit. Deze crisis zal ook effect hebben op de woningmarkt en dus ook de marktwaarde. Op dit moment is niet goed mogelijk om in te schatten

wat de invloed van het coronavirus is op de beleidswaarde in de toekomst. Wij verachten niet dat de ratio's dusdanig verslechteren door de gevolgen van de crisis. Door verminderde huurinkomsten wordt de operationele kasstroom minder. Dit heeft gevolgen voor de ICR. Hier hebben we echter voldoende buffer tot de gestelde minimum eis. Mochten de verschillende waardes van het vastgoed sterk dalen dan hebben we nog de mogelijkheid om andere keuzes te maken met betrekking tot investeringen.

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. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader (eind april 2020 vastgesteld). De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties heeft voor de Aw en WSW als input gediend om een definitieve sectornorm voor LtV en solvabiliteit vast te stellen. Aw en WSW hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LtV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook op basis van een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

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

- 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 2019 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 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 doorexploitatie 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

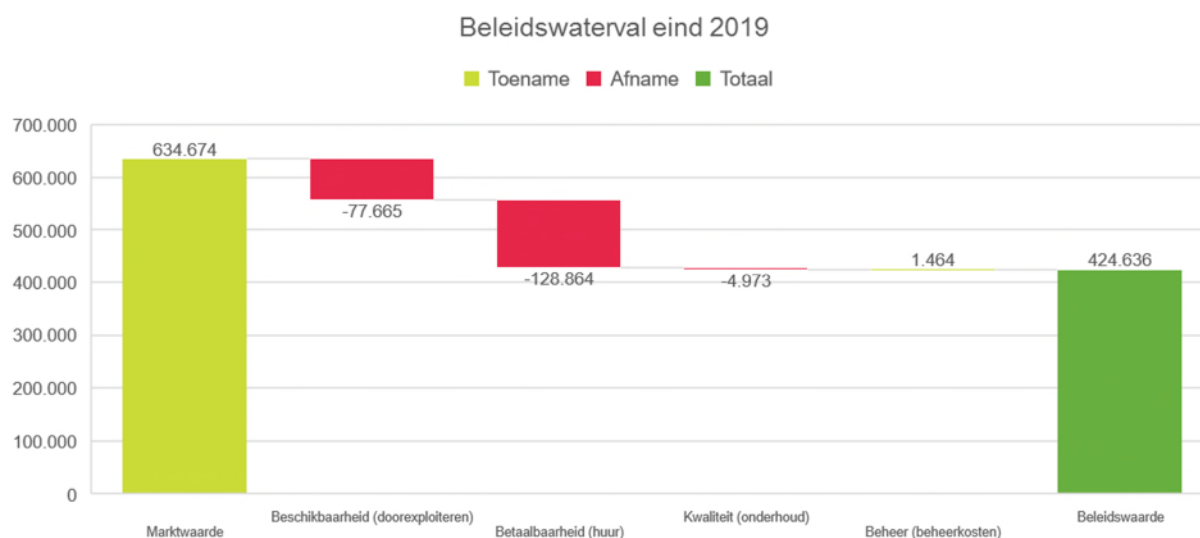
Het bestuur van Ons Huis heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt € 212 miljoen. Dit impliceert dat 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 een streefhuur tussen 61% en 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 € 680 en € 3.613 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 € 676 en € 893 per woning. Deze zijn relatief laag en resulteren in een opslag in onze beleidswaarde.

Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen (bedragen x € 1.000):



In de jaarrekening op pagina's 82 en 83 is een verdere uitsplitsing van de beleidswaarde naar soort vastgoed opgenomen.

Bedrijfsmodel & governance

De beoordeling van het bedrijfsmodel hangt samen met de governance van de corporatie. Signalen uit de beoordeling van het bedrijfsmodel (bijvoorbeeld een ontoereikende portefeuillestrategie) kunnen signalen zijn voor een niet goed functionerende governance (en vice versa). De betreffende signalen worden hierbij als input gebruikt en kunnen aanleiding zijn tot verdiepend onderzoek naar de governance. Van belang hierbij is dat in de beoordeling – maar zeker ook door corporaties zelf – de samenhang tussen de diverse thema's (financieel, bedrijfsmodel en governance) wordt gelegd.

Zowel het bedrijfsmodel, met name de portefeuillestrategie en op het gebied van governance hebben we het afgelopen jaar goede stappen gezet. Dit wordt door beide toezichthouders opgemerkt in de recente bezoeken en beoordelingen.

3.5 Kengetallen

Omschrijving	2019	2018	2017	2016	2015
Aantal verhuureenheden in exploitatie:					
- Woningen (excl. intramurale zorgeenheden)	4.453	4.465	4.465	4.458	4.460
- Zorgeenheden intramuraal	736	736	736	736	736
- Bedrijfspanden	70	70	70	67	67
- Maatschappelijk vastgoed	64	64	64	67	67
- Garages en berguimten	179	179	179	179	179
- Parkeerplaatsen	76	76	76	75	75
Totaal	5.578	5.590	5.590	5.582	5.584
Mutaties woningbezit in het boekjaar:					
- Opgeleverd	0	9	9	0	50
- Verkocht	0	2	2	2	1
- Uit exploitatie genomen t.b.v.verkoop	12	0	0	0	0
- In ontwikkeling	2	19	19	13	13
Aantal woningen per huurklasse:					
- Goedkoop (≤ € 424)	844	879	949	940	940
- Betaalbaar (> € 424 ≤ € 607)	2.282	2.252	2.222	2.204	2.141
- Middelduur (> € 607 ≤ € 720)	1.083	1.096	1.070	1.094	1.164
- Duur (DAEB) (> € 720)	5	2	2	13	0
- Duur (niet-DAEB) (> € 720)	239	236	222	207	215
- Intramurale zorgeenheden	736	736	736	736	736
Verhuur en incasso:					
- Huurachterstand in % van huren en vergoedingen	1,5	0,7	0,8	0,8	0,9
- Huurdering in % van huren en vergoedingen (geschoond)	0,6	1,0	1,0	1,0	1,2
- Aantal verhuringen	467	405	405	360	502
- Mutatiegraad in %*1)	9,1	7,2	7,2	7,3	8,1
- Leegstandspercentage ongeschoond (december)	1,4	0,9	0,8	1,4	1,2
- Leegstandspercentage geschoond (december)	0,7	0,6	0,6	0,9	0,9
- Gemiddelde kale huurprijs per woning per maand	574	558	556	552	542
- Gemiddelde huurverhoging in %	1,6	0,3	0,3	1,0	1,0
- Huurkapitalisatiefactor *2)	16,6	15,7	14,0	14,0	13,5
- Percentage gemiddelde huurprijs in verhouding tot de gemiddelde maximaal redelijke huurprijs	71	71	71	71	70
- Gemiddeld aantal punten per woning	152	152	152	152	152
- Gemiddelde restant levensduur woningbezit	25	26	26	26	27

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

*2) Vastgoedbeleggingen in exploitatie gedeeld door de jaarhuur.

Omschrijving*1)	2019	2018	2017	2016	2015
Financiële continuïteit:					
- Liquiditeit (current ratio)	2,0	0,1	0,8	1,0	1,2
- Solvabiliteit in %	57,4	52,3	46,6	44,9	40
- Rentabiliteit eigen vermogen in %	19,0	23,0	4,0	14,6	7
- Rentabiliteit totaal vermogen in %	9,5	10,2	0,4	4,6	1
- Loan to value marktwaarde in %	42,9	46,6	53,3	55,2	60
- Loan to value WOZ-waarde in %	37,4	40,3	42,4	44,0	45,3
- Loan to value beleidswaarde in%	64,3	62,8	69,0	n.b.	n.b.
- Loan to value bedrijfswaarde in%	66,9	63,5	67,6	67,6	64,4
- Interest Coverage Ratio (ICR)	2,2	1,9	2,5	2,5	2,6
- Operationele kasstroom in € per verhuureenheid	1.466	1.102	2.104	2.272	2.520
Balans en winst- en verliesrekening					
(in € per verhuureenheid):					
- Vastgoedbeleggingen in exploitatie	113.782	104.605	92.244	91.997	87.123
- Eigen vermogen	67.507	55.650	44.178	42.521	36.729
- Langlopende schulden	49.119	49.046	49.424	51.124	53.273
- Totaal opbrengsten (excl. waardeveranderingen)	7.110	6.980	6.911	6.919	6.777
- Personeelskosten	660	661	607	584	601
- Onderhoudslasten	1.533	1.774	990	1.154	930
- Overige bedrijfslasten (excl. sectorspecifieke heffingen)	1.021	959	981	890	847
- Sectorspecifieke heffingen	586	629	489	446	404
- Financiële lasten (na aftrek baten)	1.099	1.251	1.312	1.463	1.522

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

B Jaarrekening

4 *Financieel verslag*

4.1 Geconsolideerde balans per 31 december (vóór resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

Activa	2019	2018
<u>Vaste activa</u>		
1. Vastgoedbeleggingen		
• DAEB vastgoed in exploitatie	542.229	496.360
• Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	92.445	88.384
• Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.055	1.600
	636.729	586.344
2. Materiële vaste activa		
• Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.021	5.171
	5.021	5.171
3. Financiële vaste activa		
• Andere deelnemingen	3.016	2.802
• Latente belastingvorderingen	293	239
	3.309	3.041
<u>Totaal vaste activa</u>	645.059	594.556
<u>Vlottende activa</u>		
4. Voorraden		
• Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.620	86
• Overige voorraden	125	142
	3.745	228
5. Vorderingen		
• Huurdebiteuren	421	202
• Overheid	1	23
• Belastingen en premies sociale verzekering	2.160	72
• Overige vorderingen	82	24
• Overlopende activa	310	291
	2.974	612
6. Liquide middelen	4.309	4
<u>Totaal vlottende activa</u>	11.028	844
Totaal activa	656.087	595.400

Passiva

	2019	2018
7. Groepsvermogen		
• Eigen vermogen	376.554	311.086
<u>Totaal groepsvermogen</u>	<u>376.554</u>	<u>311.086</u>
8. Voorzieningen		
• Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	0	286
• Overige voorzieningen (uitgestelde beloningen)	103	95
<u>Totaal voorzieningen</u>	<u>103</u>	<u>381</u>
9. Langlopende schulden		
• Schulden aan overheid	7.105	27.105
• Schulden aan kredietinstellingen	265.872	246.021
• Overige schulden (Waarborgsommen)	1.008	1.040
<u>Totaal langlopende schulden</u>	<u>273.985</u>	<u>274.166</u>
10. Kortlopende schulden		
• Schulden aan overheid	2	0
• Schulden aan kredietinstellingen	0	404
• Schulden aan leveranciers en handelskredieten	872	1.225
• Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	13	0
• Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekering	312	3.388
• Schulden ter zake van pensioenen	82	42
• Overige schulden	21	15
• Overlopende passiva	4.143	4.693
<u>Totaal kortlopende schulden</u>	<u>5.445</u>	<u>9.767</u>
Totaal passiva	656.087	595.400

4.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000

	2019	2018
11. Huuropbrengsten	38.160	37.173
12. Opbrengsten servicecontracten	1.160	1.282
13. Lasten servicecontracten	-1.287	-1.324
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.952	-1.886
15. Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.168	-11.483
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.531	-5.553
<u>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</u>	20.382	18.209
17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	55	550
18. Toegerekende organisatiekosten	-7	-15
19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-73	-423
<u>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</u>	-25	112
20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	564	-880
21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	50.282	60.970
<u>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	50.846	60.090
22. Opbrengst overige activiteiten	172	199
23. Kosten overige activiteiten	-190	-140
<u>Netto resultaat overige activiteiten</u>	-18	59
24. Overige organisatiekosten	-796	-774
25. Kosten omtrent leefbaarheid	-733	-747
26. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	9
27. Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.130	-7.000
<u>Saldo financiële baten en lasten</u>	-6.129	-6.991
Resultaat voor belastingen	63.527	69.958
28. Belastingen	1.727	-6.059
29. Resultaat deelnemingen	214	234
Resultaat na belastingen	65.468	64.133

4.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1.000

	2019	2018
1. Operationele activiteiten		
<u>Ontvangsten</u>		
Huurontvangsten	37.995	37.189
Vergoedingen	1.172	1.377
Overige bedrijfsontvangsten	231	258
Ontvangen interest	1	11
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	39.399	38.835
<u>Uitgaven</u>		
Erfpacht	11	11
Betalingen aan werknemers	3.759	3.762
Onderhoudsuitgaven	8.293	10.104
Overige bedrijfsuitgaven	5.570	5.399
Betaalde interest	6.554	7.010
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	50	368
Verhuurderheffing	3.227	3.139
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	39	77
Vennootschapsbelasting	3.721	2.807
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	31.224	32.677
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.175	6.158
2. (Des)investeringsactiviteiten		
<u>Materiële vaste activa ingaande kasstroom</u>		
(A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten)		
A. Verkoopontvangsten bestaande huur	54	0
B. Verkoopontvangsten grond	0	535
<i>Tussentelling ingaande kasstroom materiële vaste activa</i>	54	535
<u>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</u>		
(A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten)		
A. Nieuwbouw huur	0	54
B. Nieuwbouw huur	0	110
A. Verbeteruitgaven	2.337	7.325
B. Verbeteruitgaven	264	77
A. Aankoop	0	14
A. Sloopuitgaven	431	760
A. Investeringsoverig	37	-14
B. Investeringsoverig	293	288
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom materiële vaste activa</i>	3.362	8.614
Kasstroom uit (des) investeringen	-3.308	-8.079

	2019	2018
3. Financieringsactiviteiten		
<u>Ingaand</u>		
Nieuwe te borgen leningen	20.000	11.000
<u>Uitgaand</u>		
Aflossingen geborgde leningen	20.149	13.115
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-149	-2.115
4.1 Toename (afname) van geldmiddelen	4.718	-4.036
4.2 Wijziging kortgeld	-9	1
5.1 Geldmiddelen aan het begin van de periode	-400	3.635
5.2 Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.309	-400

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.

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>			
Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.	Enschede	100%	projectontwikkeling
<i>niet- geconsolideerde maatschappijen:</i>			
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.

Grondslagen voor de consolidatie

De groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop Ons Huis een overheersende zeggenschap kan uitoefenen of waarover zij de centrale leiding heeft, worden voor 100% in de consolidatie betrokken. Deelnemingen waarop geen overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend worden niet betrokken in de consolidatie. In de geconsolideerde jaarrekening van Ons Huis zijn de financiële gegevens verwerkt van Ons Huis en Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Ons Huis.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen worden geëlimineerd, voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen zijn waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor de groep.

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.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Presentatiewijzigingen

Als gevolg van verdere verfijning in de verdeling van indirecte kosten in het functionele model van de winst- en verliesrekening zijn ten behoeve van de vergelijkbaarheid de cijfers van 2018 aangepast naar deze nieuwe verdeling. De wijziging heeft geen effect op vermogen dan wel resultaat.

Stelselwijzigingen

De beleidswaarde zoals opgenomen in de toelichting op de jaarrekening 2019 is aangepaste ten opzichte van voorgaand jaar in overeenstemming met de notitie 'definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoordingen en prognose'. Voor Ons Huis betreft dit feitelijk een bevestiging van de wijze waarop de beleidswaarde en beleidsnormen reeds werden bepaald met een enkele nuance. Deze stelselwijziging is prospectief verwerkt waarbij alleen de cijfers van het huidige jaar zijn aangepast. De impact van deze stelselwijziging op de toelichting van de beleidswaarde in boekjaar 2019 is nihil.

Als gevolg van de wijziging van RJ272 wordt bij de toepassing van een HIR het fiscale afwikkelmoment bij verkoop uitgesteld. Hierdoor is het niet langer noodzakelijk een latentie te vormen voor dit deel van de verkoopportefeuille. Ons Huis had in het boekjaar 2018 geen verkoopprogramma. De stelselwijziging heeft voor Ons Huis geen gevolgen.

Schattingswijziging

De waardering van de vastgoedbeleggingen per 31 december 2019 is opgesteld conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019, per 31 december 2018 op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2018. De belangrijkste uitgangsposities en wijzigingen daarin zijn toegelicht vanaf pagina 79.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

In de toelichting op de verscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde.

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 2019 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 marktrente.

Kredietrisico/beschikbaarheidsrisico

Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW. Ons Huis stuurt erop om te blijven voldoen aan de door de Aw en het WSW gestelde normen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 3.4 Financiële middelen.

Liquiditeitsrisico

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 geconsolideerde 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.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

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.

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 2019').

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;
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield);
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat in de jaarrekening;
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat;
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

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

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

Ons Huis heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Voor een verdere informatie over de uitgangspunten en parameters verwijzen wij naar het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019.

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 2019. Ons Huis heeft de in het handboek voorgeschreven parameters, uitgangspunten en eventuele vrijheidsgraden toegepast. Bij de toepassing van de full-versie heeft Ons Huis voor de volgende vrijheidsgraden van het handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Ons Huis opereert:

Impact hantering vrijheidsgraden	Parameter handboek	Bandbreedte Eigen parameter
Exit Yield	n.v.t. *1)	7,00% - 10,50%
Disconteringsvoet	6,85% - 9,55%	6,51% - 11,61%
Onderhoud	n.v.t.	Eén complex *2)

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

*2) in een monumentaal complex is € 110.000 extra 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 2017 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. Na een markttechnische update in boekjaar 2018 is voor boekjaar 2019 weer een volledige taxatie uitgevoerd.

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 woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, dus geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Voor wat betreft de full-waardering: Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij

de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast;

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke 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 markttuitgangspunten 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.

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. De beleidswaarde voor 2019 is aangepaste ten opzichte van 2018 in overeenstemming met de notitie 'definitie onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoordingen en prognose'.

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).

De onrendabele top ontstaat wanneer de marktwaarde lager is dan de kostprijs dan wel vervaardigingsprijs van het in exploitatie te nemen onroerend goed. Mocht het onrendabele deel hoger zijn dan de geactiveerde investering, dan wordt voor het restant een voorziening gevormd (zie voorzieningen).

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.

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 1,7% gehanteerd (2018: 1,9%). 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 incurantheid van de voorraden.

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

Overige voorraden

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

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

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

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.

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%, 2018: 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.

Bedrijfsopbrengsten

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.

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De jaarlijkse huurverhoging van Ons Huis blijft binnen het gestelde maximum.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

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

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

Lastenverantwoording

Algemeen

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.

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.

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 aangevane 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.

Lonen en salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

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.

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.

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.

Resultaat deelnemingen

Het resultaat is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan Ons Huis wordt toegerekend.

Belastingen

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

De belasting over het resultaat wordt, tegen het vigerende belastingtarief, berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met fiscaal afwijkende regelgeving. Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening is een aantal standpunten ingenomen dat eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren 2018 door de fiscus zal worden getoetst. De belastinglast over 2018 en 2019 kunnen nog wijzigingen ondergaan.

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Ons Huis een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2018 en 2019 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- Het al dan niet treffen van een fiscale onderhoudsvoorziening;
- De afwaardering van het vastgoed in exploitatie gebaseerd op een afname van de WOZ waarde.

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.

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.

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 geconsolideerde 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	350.437	342.401
Af: Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	47.128	59.364
Bij: Herwaardering naar actuele waarde	193.051	153.037

Boekwaarde per 1 januari	496.360	436.074
--------------------------	---------	---------

Mutaties in boekwaarde:

Bij: Investerings	1.895	8.035
Herwaarderingen	36.877	40.014
Terugnemen waardeverminderingen	7.473	12.237
Af: Naar voorraden vastgoed bestemd voor de verkoop	376	0

Boekwaarde per 31 december	542.229	496.360
----------------------------	---------	---------

Cumulatieve herwaarderingen per 31 december	229.763	193.051
---	---------	---------

- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Aanschafwaarde per 1 januari	101.755	101.662
Af: Cumulatieve waardeverminderingen	20.191	26.590
Bij: Herwaardering naar actuele waarde	6.820	4.500

Boekwaarde per 1 januari	88.384	79.572
--------------------------	--------	--------

Mutaties in boekwaarde:

Bij: Investerings	205	93
Herwaarderingen	2.227	2.320
Terugnemen waardeverminderingen	3.705	6.399
Af: Naar voorraden vastgoed bestemd voor de verkoop	2.076	0

Boekwaarde per 31 december	92.445	88.384
----------------------------	--------	--------

Cumulatieve herwaarderingen per 31 december	8.646	6.820
---	-------	-------

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	2.145	259.847	
Woongelegenheden - meergezinswoning (MGW)	Basis	2.252	271.156	
Woongelegenheden - extramuraal zorgeenheid	Full	56	5.860	
Intramuraal zorgvastgoed	Full	736	73.514	
Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	Full	70	14.004	
Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	Full	64	9.431	
Parkeergelegenheden - parkeerplaats	Basis	76	215	
Parkeergelegenheden - garage	Basis	179	647	
Totaal		5.578	634.674	

De waarde van het vastgoed in exploitatie is ten opzichte van 2018 met € 49,9 miljoen toegenomen. In onderstaande overzicht zijn per soort de mutaties in marktwaarde van 2018 naar 2019 opgenomen.

verloopoverzicht marktwaarde 2018 naar 2019	
Marktwaarde 2018	584.744
Vorraadmutaties	-2.170
Methodische wijzigingen	22.872
Mutatie objectgegevens	30.805
Mutatie waarderingsparameters a.g.v. validatie handboek	-17.415
Mutatie waarderingsparameters a.g.v. marktonwikkelingen	15.838
Marktwaarde 2019	634.674

Onderstaand het overzicht van de parameters die op zichzelf een waardemutatie groter dan plus of min 0,5% hebben veroorzaakt in de marktwaarde van 2018 naar 2019.

oorzaak	mutatie	verschil	soort wijziging
Uitsplitsing onderhoud naar scenario	22.154	3,79%	Methodische wijzigingen
Contracthuur en leegstand	6.224	1,06%	Mutatie objectgegevens
WOZ-waarde	22.856	3,91%	Mutatie objectgegevens
Disconteringsvoet na validatie	-17.531	-3,00%	Mutatie parameters a.g.v. validatie
Leegwaardestijging	-5.034	-0,86%	Mutatie parameters a.g.v. markt
Disconteringsvoet	19.016	3,25%	Mutatie parameters a.g.v. markt

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

Bedragen x (€ 1.000)	Totaal	Basisversie		Fullversie	
		Aantal	Waarde	Aantal	Waarde
DAEB		4.020	453.424	856	88.805
Niet-DAEB		632	78.441	70	14.004
Totaal		4.652	531.865	926	102.809

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

	2019	2020	2021	2022	2023	e.v.
Prijnsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%	
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%	
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	6,00%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Huurstijging boven prijsinflatie (woningen)	n.v.t.	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%	
	2020 en 2021	2022	2023	2024 - ..	2037	e.v.
Verhuurderheffing (% van de WOZ) zelfstandige woongelegenheden gereguleerde verhuur	0,562%	0,563%	0,537%	0,538%	0,537%	

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

Woongelegenheden	EGW	MGW	Extramuraal
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 488 - € 884	€ 370 - € 653	€ 574 - € 678
Mutatieonderhoud per vhe	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerlasten per vhe	€ 592 - € 1.302	€ 549 - € 1.376	€ 701 - € 871
Disconteringsvoet	6,64% - 7,10%	6,84% - 7,30%	7,29% - 8,69%

Bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	BOG	MOG	Intramuraal
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 142 - € 16.251	€ 111 - € 7.843	€ 282 - € 3.508
Mutatiekosten per vhe	€ 602 - € 57.906	€ 340 - € 16.386	€ 810 - € 6.009
Beheerlasten per vhe	€ 299 - € 23.327	€ 232 - € 7.869	€ 701 - € 871
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6
Disconteringsvoet	8,71% - 10,11%	6,51% - 12,84%	6,75% - 11,61%

Toelichting waardering bezit (marktwaarde en beleidswaarde)

DAEB (x € 1.000)	EGW / MGW	extra muraal	intra muraal zorg vastgoed	MOG	totaal
Variant waarderingshandboek	Basis	Full	Full	Full	
Aantal	4.020	56	736	64	4.876
Marktwaarde	453.424	5.860	73.514	9.431	542.229
Beleidswaarde					
● Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	-63.476	200	n.v.t.	n.v.t.	-63.276
● Afslag betaalbaarheid (huur)	-116.971	-1.657	n.v.t.	n.v.t.	-118.628
● Afslag kwaliteit (onderhoud)	341	-1.102	n.v.t.	n.v.t.	-761
● Afslag beheer (beheerkosten)	-77	-74	n.v.t.	n.v.t.	-151
Totaal van beleidswaarde	273.241	3.227	73.514	9.431	359.413
Gegevens marktwaarde (moment waarden)					
● Totaal markt jaarhuur	33.566	676			
● Totaal actuele contracthuur	25.032	458			
● Totaal onderhoudskosten	2.352	37			
● Totaal beheerkosten	3.082	40			
● Totaal leegwaarde	591.773	8.002			
● Totaal NCW verhuurderheffing	24.910	247			
● Gemiddelde disconteringsvoet	7,09%	8,54%			
Gegevens beleidswaarde (moment waarden)					
● Totaal actuele streefhuur	26.184	466			
● Totaal onderhoudskosten	5.675	148			
● Totaal beheerkosten	2.956	43			
● Totaal NCW verhuurderheffing	34.576	420			
● Gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren	6,69%	8,54%			

Niet-DAEB (x € 1.000)	EGW / MGW	BOG	parkeer- gelegen- heid en overig	totaal
Variant waarderingshandboek	Basis	Full	Basis	
Aantal	377	70	255	702
Marktwaarde	77.579	14.004	862	92.445
Beleidswaarde				
● Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	-14.389	n.v.t.	n.v.t.	-14.389
● Afslag betaalbaarheid (huur)	-10.236	n.v.t.	n.v.t.	-10.236
● Afslag kwaliteit (onderhoud)	-4.212	n.v.t.	n.v.t.	-4.212
● Afslag beheer (beheerkosten)	1.615	n.v.t.	n.v.t.	1.615
Totaal van beleidswaarde	50.357	14.004	862	65.223
Gegevens marktwaarde (moment waarderen)				
● Totaal markt jaarhuur	4.190			
● Totaal actuele contracthuur	3.560			
● Totaal onderhoudskosten	228			
● Totaal beheerkosten	368			
● Totaal leegwaarde	91.489			
● Totaal NCW verhuurderheffing	886			
● Gemiddelde disconteringsvoet	6,80%			
Gegevens beleidswaarde (moment waarderen)				
● Totaal actuele streefhuur	3.640			
● Totaal onderhoudskosten	745			
● Totaal beheerkosten	285			
● Totaal NCW verhuurderheffing	1.650			
● Gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren	6,40%			

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	verschil
disconteringsvoet	toename van 1% in de jaren	-8,98%
markthuur	toename 1% in basisjaar	0,07%
leegwaarde	toename 1% in basisjaar	0,01%

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 2018 met € 10,1 miljoen afgenomen. 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 2018 naar 2019 opgenomen.

verloopoverzicht beleidswaarde 2018 naar 2019	
Beleidswaarde 2018	434.703
Af: Beleidswaarde 2018 BOG/MOG/ZOG	-95.545
Beleidswaarde 2018 EGW/MGW/Extramuraal	339.158
Voorraadmutaties	-1.564
Methodische wijzigingen	44.640
Mutatie objectgegevens	-2.592
Mutatie waarderingsparameters marktwaarde	-1.846
Mutatie waarderingsparameters beleidswaarde	-50.971
Beleidswaarde 2019 EGW/MGW/Extramuraal	326.825
Bij: Beleidswaarde 2019 NOG/MOG/ZOG	97.811
Beleidswaarde 2019	424.636

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 2018 naar 2019.

oorzaak	mutatie	verschil	soort wijziging
Overdrachtskosten beleidswaarde	16.226	4,78%	Methodische wijzigingen
Rekenmethodiek eindwaarde onderhoud	28.402	8,37%	Methodische wijzigingen
Contractgegevens	2.918	0,86%	Mutatie objectgegevens
WOZ-waarde	-5.021	-1,48%	Mutatie objectgegevens
Macro-economische parameters	-5.893	-1,74%	Mutatie parameters marktwaarde
Disconteringsvoet	3.027	0,89%	Mutatie parameters marktwaarde
Reguliere huurstijging op basis van corporatiebeleid	-18.973	-5,59%	Mutatie parameters beleidswaarde
Aanpassing streefhuurbeleid (incl. erfpacht)	7.600	2,24%	Mutatie parameters beleidswaarde
Aanpassing onderhoudskosten (incl. achterstallig onderhoud)	-14.994	-4,42%	Mutatie parameters beleidswaarde
Aanpassing beheerkosten	-24.605	-7,25%	Mutatie parameters beleidswaarde

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

Woongelegenheden	EGW	MGW	Extramuraal
Beleidsuur per vhe (range)	€ 378-€ 994	€ 268-€ 1.468	€ 625-€ 720
Beleidsuur per vhe (gemiddeld)	€ 582	€ 549	€ 694
Onderhoudskosten per vhe (range)	€ 680-€ 2.315	€ 683-€ 3.613	€ 1.000-€ 2.840
Onderhoudskosten per vhe (gemiddeld)	€ 1.310	€ 1.602	€ 2.643
Beheerkosten per vhe (range)	€ 676-€ 893	€ 678-€ 866	€ 742-€ 778
Beheerkosten per vhe (gemiddeld)	€ 730	€ 743	€ 775
Disconteringsvoet (range)	6,24%-6,70%	6,44%-6,90%	7,29%-8,69%
Disconteringsvoet (gemiddeld)	7,01%	7,12%	8,54%
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	verschil
disconteringsvoet	toename van 1% in de jaren	-14,75%
afslag kwaliteit	toename onderhoudsnorm + € 100	-2,65%
afslag beheer	toename beheernorm + € 100	-2,63%

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 2019 (peildatum 1 januari 2019) / 2018 (peildatum 1 januari 2018):

WOZ-waarde	2019		2018	
	x € 1.000	Aantal	x € 1.000	Aantal
• DAEB vastgoed: woningen	662.032	4.812	620.044	4.815
• DAEB vastgoed: maatschappelijk	13.652	64	13.124	64
totaal DAEB	675.684	4.876	633.168	4.879
• niet-DAEB vastgoed: woningen	86.737	377	82.193	386
• niet-DAEB vastgoed: bedrijfsmatig	14.754	70	16.028	70
• niet-DAEB vastgoed: overig	1.536	255	1.031	255
totaal niet-DAEB vastgoed	103.027	702	99.252	711
totaal DAEB/niet-DAEB vastgoed	778.711	5.578	732.420	5.590
gemiddelde per DAEB woning	€ 138.000		€ 129.000	
gemiddelde per niet-DAEB woning	€ 230.000		€ 213.000	

- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Boekwaarde per 1 januari DAEB vastgoed

Mutaties in boekwaarde:

Bij: Investerings in nieuwbouw

Investerings in verbeteringsprojecten

Mutatie voorziening i.v.m. afboeking onrendabele investeringen voor komende jaren

Af: Afboeking onrendabele toppen (via overige waardeveranderingen W&V)

Afboeking onrendabele toppen uit voorziening

Naar voorraden vastgoed bestemd voor de verkoop

Boekwaarde per 31 december DAEB vastgoed

	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari DAEB vastgoed	1.272	525
Bij: Investerings in nieuwbouw	80	79
Investerings in verbeteringsprojecten	454	774
Mutatie voorziening i.v.m. afboeking onrendabele investeringen voor komende jaren	0	83
Af: Afboeking onrendabele toppen (via overige waardeveranderingen W&V)	-1.332	163
Afboeking onrendabele toppen uit voorziening	286	0
Naar voorraden vastgoed bestemd voor de verkoop	1.126	26
Boekwaarde per 31 december DAEB vastgoed	1.726	1.272

	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari niet-DAEB vastgoed	328	328
Mutaties in boekwaarde:		
Bij: Investerings in nieuwbouw	1	0
Boekwaarde per 31 december niet-DAEB vastgoed	329	328
2. Materiële vaste activa		
● Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Aanschafwaarde per 1 januari	10.460	10.162
Af: Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	5.289	4.903
Boekwaarde per 1 januari	5.171	5.259
Mutaties in boekwaarde:		
Bij: Investerings	277	298
Af: Afschrijvingen	423	386
Desinvesteringen	4	0
Boekwaarde per 31 december	5.021	5.171

De boekwaarde per 31 december 2019 bestaat voor € 580.000 uit overige bedrijfsmiddelen (31 december 2017: € 520.000). De gedane investeringen zijn volledig toe te rekenen aan de overige bedrijfsmiddelen (2018: idem). De afschrijving op overige bedrijfsmiddelen betreft € 213.000 (2018: € 176.000).

De opstallen ten dienste van de exploitatie zijn eind 2019 voor € 5,2 miljoen verzekerd (eind 2018: € 4,9 miljoen).

De afschrijvingspercentages bedragen 3,3% tot 5% voor gebouwen en 20% voor de overige bedrijfsmiddelen.

3. Financiële vaste activa

- Andere deelnemingen

Saldo per 1 januari	2.802	2.568
Resultaten in het boekjaar	214	234
Saldo per 31 december	3.016	2.802

Deelneming in rechtspersoon*	Eigen vermogen rechtspersoon	Jaar-omzet	Aandeel	Aandeel per 1-1	Mutaties in boekjaar	Aandeel per 31-12
<i>Andere deelnemingen:</i>						
V.O.F. Het Ledeboer	1.579	0	50%	789	0	789
W.O.M. Laares Beheer B.V.	4.675	0	20,0 %	930	6	936
Laares C.V.	3.366	951	19,0 %	459	181	640
MFA Velde Lindenhof V.O.F.	1.304	300	50,0 %	624	27	651
totaal				2.802	214	3.016

* Al onze deelnemingen hebben als vestigingsplaats de gemeente Enschede.

V.O.F. Het Ledeboer

Het aandeel in het resultaat over 2019 is nihil (2018: € 1.000 positief).

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

Het aandeel van Ons Huis in het positieve resultaat over 2019 van € 6.000 is verwerkt in de nettovermogenswaarde van W.O.M. Laares Beheer B.V.

Laares C.V.

Het positieve resultaat van € 951.000 komt ten gunste van het kapitaal van de Laares C.V. Het aandeel van Ons Huis in het resultaat 2019 is € 181.000.

MFA Velve Lindenhof V.O.F.

Het resultaat over 2019 van de V.O.F is € 54.000 positief. Het aandeel van Ons Huis in het resultaat 2019 is € 27.000.

● Latente belastingvorderingen

2019	2018
293	239

De latente belastingvordering eind 2019 heeft net als eind 2018 betrekking op tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen voor:

- Onroerende en roerende zaken in exploitatie die in de komende jaren naar verwachting blijvend zullen worden verhuurd (€ 1.000; verwachte looptijd 5 jaar);
- Leningenportefeuille (€ 90.000; verwachte looptijd 7 jaar);
- Afschrijvingspotentieel (€ 44.000; verwachte looptijd 9 jaar);
- Overige tijdelijke verschillen in de waardering (€ 158.000; verwachte looptijd 23 jaar);

Voor onroerende en roerende zaken in exploitatie die in de komende jaren naar verwachting blijvend zullen worden verhuurd bedraagt het tijdelijke verschil -/- € 48,0 miljoen nominaal.

Vanwege de blijvende verhuur 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.

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 0,5 miljoen (2018: € 0,5 miljoen) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 0,1 miljoen.

Het afschrijvingspotentieel bedraagt nominaal € 46.000 (2018: geen latentie) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 44.000.

De overige tijdelijke verschillen inzake de waardering bedragen nominaal € 0,2 miljoen (2018: € 0,2 miljoen) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 0,1 miljoen.

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 141 woningen opgenomen waarvan 56 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 56 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 205 nieuwbouwwoningen toegevoegd aan de vastgoedportefeuille die bestemd is voor door-

exploitatie. 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.

	2019	2018
<u>Vlottende activa</u>		
4. Voorraden		
● Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Beginsaldo	86	479
Bij: Bestede kosten in het boekjaar	29	19
Van vastgoed in exploitatie	2.452	0
Van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.126	26
Af: Opbrengst verkopen	55	550
	3.638	-26
Resultaat (naar W&V rekening)	-18	112
Totaal vastgoed bestemd voor de verkoop	3.620	86

Het saldo eind 2019 betreft een grondkavel aan de Mekkelholtsweg (€ 42.000), 12 voor verkoop uit exploitatie genomen woningen (€ 2.452.000) en het van activa in ontwikkeling overgehevelde complex Oogstplein (€ 1.126.000). In 2019 is een grondkavel aan de Lipperkerkstraat verkocht.

● Overige voorraden		
Onderhoudsmaterialen	125	142
5. Vorderingen		
● Huurdebiteuren		
Te vorderen	578	289
Af: Voorzieningen voor dubieuze (ex)huurders	157	87
Totaal huurdebiteuren	421	202
● Overheid		
	1	23
● Belastingen en premies sociale verzekering		
○ BTW	0	72
○ Vennootschapsbelasting	2.160	0
Totaal belastingen en premies sociale verzekering	2.160	72
● Overige vorderingen		
Te vorderen	82	24
Af: Voorzieningen oninbare vorderingen	0	0
Totaal overige vorderingen	82	24

	2019	2018
• Overlopende activa		
○ Nog te ontvangen rente	0	1
○ Nog te ontvangen vergoedingen schades	69	30
○ Overig vooruit betaald	239	258
○ Diversen	2	2
Totaal overlopende activa	310	291
De looptijd van alle vorderingen is korter dan een jaar.		
6. Liquide middelen		
Kas en rekening courant banken	309	4
Uitgezette gelden	4.000	0
Totaal liquide middelen	4.309	4

Al onze liquide middelen staan ter vrije beschikking.

Passiva

	2019	2018
7. Groepsvermogen		
• Eigen vermogen	376.554	311.086

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de enkelvoudige balans nader toegelicht.

8. Voorzieningen		
• Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		
Saldo per 1 januari	286	203
Bij: Dotatie in het boekjaar	0	83
Af: Vrijval voorziening	286	0
Saldo per 31 december	0	286

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

• Overige voorzieningen (uitgestelde beloningen)		
Saldo per 1 januari	95	93
Bij: Dotatie in het boekjaar	8	16
Af: Onttrekkingen in het boekjaar	0	14
Saldo per 31 december	103	95

Circa € 14.000 heeft een verwachte looptijd korter dan 5 jaar.

9. Langlopende schulden		
• Schulden aan overheid		
Saldo per 1 januari	27.105	27.105
Bij: Nieuwe leningen	0	0
Oversluiting overheidslening naar lening kredietinstelling	20.000	0
Saldo per 31 december	7.105	27.105

	2019	2018
• Schulden aan kredietinstellingen		
Saldo per 1 januari	246.021	248.136
Bij: Nieuwe leningen	20.000	11.000
Oversluiting overheidslening naar lening kredietinstelling	20.000	0
Af: Aflossingen	20.149	13.115
Saldo per 31 december	265.872	246.021

De directe overheidsrisico's van de geldleningen o/g zijn allen overgenomen door het WSW. In 2019 zijn twee overheidsleningen overgesloten van overheidslening naar lening kredietinstelling. Van de leningen heeft circa € 242,9 miljoen een looptijd langer dan 1 jaar en € 146,0 miljoen een looptijd langer dan 5 jaar. De gewogen gemiddelde rentevoet van de langlopende schulden bedraagt 2,1% (2018: 2,4%). Het aflossingsbestanddeel in 2020 is € 30,0 miljoen.

De reële waarde (ofwel de tegen geldende marktrente contant gemaakte waarde van rente en aflossingsbedragen) van de langlopende schulden is € 328 miljoen (2018: € 315 miljoen). De geldende marktrente eind 2019 is 0,41% op basis van 9 jaar fixe (2018: 0,81%; 8 jaar fixe).

De leningportefeuille eind 2019 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 kredietopslag geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan, is de lening opeisbaar. Hierbij wordt afgerekend op basis van de geldende marktwaarde van de lening. De marktrente eind 2019 is lager. De marktwaarde van de betreffende leningen is derhalve hoger zijnde respectievelijk € 31,7 miljoen en € 19,9 miljoen (2018: € 26,3 miljoen en € 17,0 miljoen).

	2019	2018
• Overige schulden (Waarborgsommen)		
Saldo per 1 januari	1.040	1.041
Mutatie in het boekjaar	-32	-1
Saldo per 31 december	1.008	1.040

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

10. Kortlopende schulden

• Schulden aan overheid	2	0
• Schulden aan kredietinstellingen	0	404
• Schulden aan leveranciers en handelskredieten	872	1.225
• Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	13	0

	2019	2018
● Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekering		
○ BTW	184	0
○ Vennootschapsbelasting	0	3.233
○ Loonheffing	87	114
○ Premies sociale verzekeringen	41	41
Totaal schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekering	312	3.388
● Schulden ter zake van pensioenen	82	42
● Overige schulden	21	15
● Overlopende passiva		
○ Niet vervallen rente geldleningen	3.027	3.453
○ Overig nog te betalen	677	837
○ Vooruitontvangen bedragen huurders	410	376
○ Overige vooruitontvangen bedragen	29	27
	4.143	4.693

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 2019 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 2019 uit op € 10,5 miljoen (2018: € 9,7 miljoen).

Voor de door het WSW geborgde leningen is in de dVi2018 € 735 miljoen aan WOZ-waarde (peildatum 1 januari 2018) als onderpand ingezet. € 0,2 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 € 1,6 miljoen (2018: € 0,7 miljoen).

Nieuw-/verbouw en overige investeringen

Voor nieuw- en verbouwwerkzaamheden zijn verplichtingen aangegaan voor € 1,0 miljoen (2018: € 1,1 miljoen).

Pensioenregeling

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

Met betrekking tot deze pensioenregeling is het volgende van belang:

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

De beleidsdekkingsgraad bedroeg per 31 december 2019 110,7% (2018: 115,9%), waar deze minimaal 104,1% dient te zijn.

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.

Verstreckte zekerheden

Er zijn geen verdere zekerheden verstrekt.

Gebeurtenissen na balansdatum

Coronacrisis

In 2020 heeft de uitbraak van het coronavirus niet alleen grote gevolgen gekregen voor de volksgezondheid en het maatschappelijk leven, maar ook voor de economie in Nederland en mondiaal. Naar onze inschatting zijn de economische gevolgen voor corporaties voor zover het zich nu laat aanzien beperkt van omvang. Van discontinuïteit is bij Ons Huis geen sprake.

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

4.6 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

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

	2019	2018
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	35.767	34.845
Overige ruimten	2.835	2.750
	38.602	37.595
Huurderiving	-360	-352
	38.242	37.243
Dubieuze debiteuren	-82	-70
Per saldo	38.160	37.173
12. Opbrengsten servicecontracten		
Overige zaken, leveringen en diensten	1.179	1.305
Vergoedingsderiving	-19	-23
Per saldo	1.160	1.282
13. Lasten servicecontracten	-1.287	-1.324
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Overige kosten VvE's	-118	-103
Verdeeld o.b.v. personeelskosten: 2019: 0,3048 / 2018: 0,3048		
• Lonen en salarissen	-888	-895
• Sociale lasten	-123	-123
• Pensioenlasten	-110	-109
• Overige personeelskosten	-74	-86
Verdeeld o.b.v. fte's: 2019: 0,3276 / 2018: 0,3276		
• Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-139	-126
• Huisvestingskosten	-62	-55
• Algemene kosten	-332	-300
• Diverse bedrijfslasten	-104	-101
• Diversen	-18	-11
• Overige opbrengsten	16	23
Per saldo	-1.952	-1.886
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Dagelijks onderhoud	-3.264	-2.920
Planmatig onderhoud (incl. bijdragen VvE's)	-2.686	-1.985
Groot onderhoud	-1.099	-3.458
Woningverbeteringen	-1.639	-1.689
Ter zake reeds verantwoord onder "personeelslasten"	135	137
Doorberekening interne kosten	37	38
Verdeeld o.b.v. personeelskosten: 2019: 0,2757 / 2018: 0,2757		
• Lonen en salarissen	-804	-809
• Sociale lasten	-111	-111
• Pensioenlasten	-99	-99
• Overige personeelskosten	-67	-78

	2019	2018
Verdeeld o.b.v. fte's: 2019: 0,293 / 2018: 0,293		
• Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-124	-113
• Huisvestingskosten	-56	-49
• Algemene kosten	-297	-269
• Diverse bedrijfslasten	-93	-89
• Diversen	-16	-9
• Overige opbrengsten	15	20
Per saldo	-10.168	-11.483
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Erfpacht	-11	-11
Bedrijfslasten:		
• Belastingen	-1.666	-1.552
• Verzekeringen	-200	-126
• Branchelidmaatschappen	-48	-48
• Bijdrageheffing saneringssteun	0	-336
• Bijdrage Aw	-39	-42
• Verhuurderheffing	-3.227	-3.139
Overige lasten:		
• Diversen	-340	-299
Per saldo	-5.531	-5.553
17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	55	550
18. Toegerekende organisatiekosten	-7	-15
19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-73	-423

Verkopen 2019		
Opbrengst verkoop kavel Lipperkerkstraat	€	55.000
Verkoopkosten	€	-7.000
Boekwaarde verkoop kavel Lipperkerkstraat	€	-73.000
Boekresultaat verkopen	€	-25.000

20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverminderingen investeringen in verslagjaar	1.332	-163
Toegerekende toezichtskosten	67	100
Verdeeld o.b.v. personeelskosten: 2019: 0,1499 / 2018: 0,1499		
• Lonen en salarissen	-437	-440
• Sociale lasten	-60	-60
• Pensioenlasten	-54	-54
• Overige personeelskosten	-36	-42

	2019	2018
Verdeeld o.b.v. fte's: 2019: 0,1266 / 2018: 0,1266		
• Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-54	-49
• Huisvestingskosten	-24	-21
• Algemene kosten	-129	-117
• Diverse bedrijfslasten	-40	-39
• Diversen	-7	-4
• Overige opbrengsten	6	9
Per saldo	564	-880

Waardeverminderingen investeringen 2019	
Bijstelling onrendabele investering 16 appartementen Oogstplein	€ -1.332.000
Totaal waardeverminderingen investeringen	€ -1.332.000

21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	50.282	60.970
--	---------------	---------------

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen 2019 vastgoedportefeuille	
Mutatie herwaarderingen DAEB	€ 36.877.000
Mutatie herwaarderingen niet-DAEB	€ 2.227.000
Mutatie afwaarderingen DAEB	€ 7.473.000
Mutatie afwaarderingen niet-DAEB	€ 3.705.000
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 50.282.000

22. Opbrengst overige activiteiten

Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie	172	199
Per saldo	172	199

23. Kosten overige activiteiten

Directe kosten		
• Overig	-46	0
Verdeeld o.b.v. personeelskosten: 2019: 0,0242 / 2018: 0,0242		
• Lonen en salarissen	-70	-71
• Sociale lasten	-10	-10
• Pensioenlasten	-9	-9
• Overige personeelskosten	-6	-7
Verdeeld o.b.v. fte's: 2019: 0,0252 / 2018: 0,0252		
• Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-11	-10
• Huisvestingskosten	-5	-4
• Algemene kosten	-25	-23
• Diverse bedrijfslasten	-8	-7
• Diversen	-1	-1
• Overige opbrengsten	1	2
Per saldo	-190	-140

	2019	2018
24. Overige organisatiekosten		
Directe kosten		
• Kosten RvC	-82	-73
Verdeeld o.b.v. personeelskosten: 2019: 0,1351 / 2018: 0,1351		
• Lonen en salarissen	-394	-397
• Sociale lasten	-54	-54
• Pensioenlasten	-49	-48
• Overige personeelskosten	-33	-38
Verdeeld o.b.v. fte's: 2019: 0,0943 / 2018: 0,0943		
• Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-40	-36
• Huisvestingskosten	-18	-16
• Algemene kosten	-96	-86
• Diverse bedrijfslasten	-30	-29
• Diversen	-5	-3
• Overige opbrengsten	5	6
Per saldo	-796	-774
25. Kosten omtrent leefbaarheid		
Directe kosten	-41	-76
Verdeeld o.b.v. personeelskosten: 2019: 0,1103 / 2018: 0,1103		
• Lonen en salarissen	-322	-324
• Sociale lasten	-44	-44
• Pensioenlasten	-40	-40
• Overige personeelskosten	-27	-31
Verdeeld o.b.v. fte's: 2019: 0,1333 / 2018: 0,1333		
• Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-56	-52
• Huisvestingskosten	-25	-22
• Algemene kosten	-135	-122
• Diverse bedrijfslasten	-42	-41
• Diversen	-7	-4
• Overige opbrengsten	6	9
Per saldo	-733	-747
26. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	9
27. Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.130	-7.000
28. Belastingen	1.727	-6.059

De belastinglast is als volgt opgebouwd:

Belastinglast 2019:	
- verschuldigde vennootschapsbelasting over het fiscale resultaat 2019	€ 2.567.000
- opbouw actieve latentie uit hoofde van waarderingsverschillen commercieel/fiscaal	€ -54.000
- correcties voorgaand jaar*	€ -4.240.000
Per saldo vordering (-/-)	€ -1.727.000

*Het betreft hier met name de afwaardering voorafgaand aan de sloop van complex Boswinkel en de fiscale afwaardering lagere WOZ-waarde. Deze zijn in de tweede helft van 2019 met de belastingdienst afgestemd en gelijktijdig verwerkt met het vervallen van de fiscale onderhoudsvoorziening. Het vervallen van de fiscale onderhoudsvoorziening was voorzichtigheidshalve al verwerkt in de jaarrekening 2018.

Het verschil tussen de effectieve (4%) 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:	€	63.527.000
Verschillen commercieel/fiscaal:		
- afwijkende afschrijvingen	€	-2.888.000
- overige waardeveranderingen en herwaarderingen	€	-50.456.000
- overige	€	131.000
	€	-53.213.000
Fiscaal resultaat 2019	€	10.314.000

	2019	2018
29. Resultaat deelnemingen		
• V.O.F. Het Ledeboer	0	1
• W.O.M. Laares Beheer B.V.	6	7
• Laares C.V.	181	182
• M.F.A. Velve-Lindenhof V.O.F.	27	44
	214	234

Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

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

	2019	2018
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	423	386

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	2.491	2.480
Personeel derden	448	455
	2.939	2.935
Ontvangen ziekengeld /Arbeidsongeschiktheidsuitkering	22	0
	2.917	2.935
Sociale lasten	402	402
Pensioenlasten	361	359

Het totaal aantal werknemers ultimo 2019 is 51 (2018: 50). Geen van de werknemers is in het buitenland werkzaam.

Het gemiddeld aantal fte's van 2019 is 44,7 (2018: 43,9).

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	2019	2018
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 117.762	€ 108.021
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 20.307	€ 23.555
Totaal bezoldiging (gewezen) topfunctionarissen	€ 138.069	€ 131.576
Functie categorie (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	01-01-19	01-01-18
Laatste dag van het dienstverband in het verslagjaar	31-12-19	31-12-18
Duur van het dienstverband in het verslagjaar (in dagen)	365	365
Omvang van het dienstverband in het verslagjaar (in fte)	1	1
Individueel WNT-maximum (bezoldigingsklasse F)	€ 162.000	€ 156.000
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 WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van commissarissen aan dat deze per 1 januari 2019 maximaal 15% (voorzitter) of 10% (lid) mag bedragen van de hiervoor genoemde maximale bezoldiging van de bestuurder van € 162.000. Voor voorzitter en lid is dit respectievelijk € 24.300 en € 16.200.

De bezoldiging van de commissarissen (excl. BTW) in 2019 is als volgt:

Naam: mevr. J.J.M. Pinners (voorzitter)		2019	2018
Bezoldiging	€	13.714	€ 12.795
Functie		voorzitter	voorzitter
Eerste dag van het dienstverband in het verslagjaar		01-01-19	01-01-18
Laatste dag van het dienstverband in het verslagjaar		31-12-19	31-12-18
Duur van het dienstverband in het verslagjaar (in dagen)		365	365
Individueel WNT-maximum (bezoldigingsklasse F)	€	24.300	€ 23.400
Overschrijding individueel WNT-maximum?		nee	nee
Naam: dhr. A.J. Voskamp (vicevoorzitter)		2019	2018
Bezoldiging	€	11.135	€ 10.373
Functie		lid	lid
Eerste dag van het dienstverband in het verslagjaar		01-01-19	01-01-18
Laatste dag van het dienstverband in het verslagjaar		31-12-19	31-12-18
Duur van het dienstverband in het verslagjaar (in dagen)		365	365
Individueel WNT-maximum (bezoldigingsklasse F)	€	16.200	€ 15.600
Overschrijding individueel WNT-maximum?		nee	nee
Naam: mevr. C.M. Sonneveld-Pierik (lid)		2019	2018
Bezoldiging	€	5.110	€ 9.334
Functie		lid	lid
Eerste dag van het dienstverband in het verslagjaar		01-01-19	01-01-18
Laatste dag van het dienstverband in het verslagjaar		30-06-19	31-12-18
Duur van het dienstverband in het verslagjaar (in dagen)		181	365
Individueel WNT-maximum (bezoldigingsklasse F)	€	8.033	€ 15.600
Overschrijding individueel WNT-maximum?		nee	nee
Naam: mevr. S. Vrieze (lid)		2019	2018
Bezoldiging	€	10.028	€ 9.334
Functie		lid	lid
Eerste dag van het dienstverband in het verslagjaar		01-01-19	01-01-18
Laatste dag van het dienstverband in het verslagjaar		31-12-19	31-12-18
Duur van het dienstverband in het verslagjaar (in dagen)		365	365
Individueel WNT-maximum (bezoldigingsklasse F)	€	16.200	€ 15.600
Overschrijding individueel WNT-maximum?		nee	nee
Naam: dhr. J.P.H.M. Pierey (lid)		2019	2018
Bezoldiging	€	10.028	€ 9.334
Functie		lid	lid
Eerste dag van het dienstverband in het verslagjaar		01-01-19	01-01-18
Laatste dag van het dienstverband in het verslagjaar		31-12-19	31-12-18
Duur van het dienstverband in het verslagjaar (in dagen)		365	365
Individueel WNT-maximum (bezoldigingsklasse F)	€	16.200	€ 15.600
Overschrijding individueel WNT-maximum?		nee	nee
Totaal bezoldiging		2019	2018
Totaal bezoldiging	€	50.015	€ 51.170

Accountants honoraria ten laste van resultaat boekjaar

Accountants honoraria (incl. BTW)	2019		2018	
a. onderzoek van de jaarrekening	€	75.000	€	70.000
b. andere controleopdrachten	€	16.000	€	16.000
	€	91.000	€	86.000

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Ons Huis en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2019, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

4.7 Enkelvoudige balans per 31 december (vóór resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

Activa	2019	2018
Vaste activa		
1. Vastgoedbeleggingen		
• DAEB vastgoed in exploitatie	542.229	496.360
• Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	92.445	88.384
• Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.973	1.518
	636.647	586.262
2. Materiële vaste activa		
• Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.021	5.171
	5.021	5.171
3. Financiële vaste activa		
• Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	0
• Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.118	1.118
• Andere deelnemingen	2.227	2.013
• Latente belastingvorderingen	293	239
	3.638	3.370
Totaal vaste activa	645.306	594.803
Vlottende activa		
4. Voorraden		
• Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.620	86
• Overige voorraden	124	142
	3.744	228
5. Vorderingen		
• Huurdebiteuren	421	202
• Overheid	1	23
• Belastingen en premies sociale verzekering	2.160	72
• Overige vorderingen	82	24
• Overlopende activa	310	291
	2.974	612
6. Liquide middelen	4.107	4
Totaal vlottende activa	10.825	844
Totaal activa	656.131	595.647

Passiva

	2019	2018
7. Eigen vermogen		
• Herwaarderingsreserves	199.870	157.536
• Overige reserves	111.216	89.417
• Resultaat na belastingen van het boekjaar	65.468	64.133
<u>Totaal eigen vermogen</u>	<u>376.554</u>	<u>311.086</u>
8. Voorzieningen		
• Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	286
• Voorziening deelnemingen	44	13
• Overige voorzieningen (uitgestelde beloningen)	103	95
<u>Totaal voorzieningen</u>	<u>147</u>	<u>394</u>
9. Langlopende schulden		
• Schulden aan overheid	7.105	27.105
• Schulden aan kredietinstellingen	265.872	246.021
• Overige schulden (Waarborgsommen)	1.008	1.040
<u>Totaal langlopende schulden</u>	<u>273.985</u>	<u>274.166</u>
10. Kortlopende schulden		
• Schulden aan overheid	2	0
• Schulden aan kredietinstellingen	0	638
• Schulden aan leveranciers en handelskredieten	872	1.225
• Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	13	0
• Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekering	312	3.388
• Schulden ter zake van pensioenen	82	42
• Overige schulden	21	15
• Overlopende passiva	4.143	4.693
<u>Totaal kortlopende schulden</u>	<u>5.445</u>	<u>10.001</u>
Totaal passiva	656.131	595.647

4.8 Enkelvoudige winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000

	2019	2018
11. Huuropbrengsten	38.160	37.173
12. Opbrengsten servicecontracten	1.160	1.282
13. Lasten servicecontracten	-1.286	-1.319
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.952	-1.885
15. Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.168	-11.483
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.524	-5.548
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	20.390	18.220
17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	55	550
18. Toegerekende organisatiekosten	-7	-15
19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-73	-423
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-25	112
20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	564	-879
21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	50.282	60.970
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	50.846	60.091
22. Opbrengst overige activiteiten	172	199
23. Kosten overige activiteiten	-190	-140
Netto resultaat overige activiteiten	-18	59
24. Overige organisatiekosten	-796	-774
25. Kosten omtrent leefbaarheid	-733	-747
26. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	24	32
27. Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.130	-7.000
Saldo financiële baten en lasten	-6.106	-6.968
Resultaat voor belastingen	63.558	69.993
28. Belastingen	1.727	-6.059
29. Resultaat deelnemingen	183	199
Resultaat na belastingen	65.468	64.133

4.9 Enkelvoudig kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1.000

	2019	2018
1. Operationele activiteiten		
<u>Ontvangsten</u>		
Huurontvangsten	37.995	37.189
Vergoedingen	1.172	1.377
Overige bedrijfsontvangsten	231	258
Ontvangen interest	25	34
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	39.423	38.858
<u>Uitgaven</u>		
Erfpacht	11	11
Betalingen aan werknemers	3.759	3.762
Onderhoudsuitgaven	8.293	10.104
Overige bedrijfsuitgaven	5.562	5.387
Betaalde interest	6.554	7.010
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	50	368
Verhuurderheffing	3.227	3.139
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	39	77
Vennootschapsbelasting	3.721	2.807
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	31.216	32.665
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.207	6.193
2. (Des)investeringsactiviteiten		
<u>Materiële vaste activa ingaande kasstroom</u> (A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten)		
A. Verkoopontvangsten bestaande huur	54	0
B. Verkoopontvangsten grond	0	535
<i>Tussentelling ingaande kasstroom materiële vaste activa</i>	54	535
<u>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</u> (A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten)		
A. Nieuwbouw huur	0	54
B. Nieuwbouw huur	0	110
A. Verbeteruitgaven	2.337	7.325
B. Verbeteruitgaven	265	77
A. Aankoop	0	14
A. Sloopuitgaven	431	760
A. Investerings overig	36	-14
B. Investerings overig	293	288
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom materiële vaste activa</i>	3.362	8.614
Kasstroom uit (des) investeringen	-3.308	-8.079

	2019	2018
3. Financieringsactiviteiten		
<u>Ingaand</u>		
Nieuwe te borgen leningen	20.000	11.000
<u>Uitgaand</u>		
Aflossingen geborgde leningen	20.149	13.115
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-149	-2.115
4.1 Toename (afname) van geldmiddelen	4.750	-4.001
4.2 Wijziging kortgeld	-9	25
5.1 Geldmiddelen aan het begin van de periode	-634	3.342
5.2 Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.107	-634

4.10 Toelichting enkelvoudige jaarrekening

Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening van R.K. Woningstichting Ons Huis. Ten aanzien van de enkelvoudige jaarrekening maakt Ons Huis gebruik van de vrijstelling ingevolge artikel 2:402 BW.

Voor zover posten uit de enkelvoudige balans en enkelvoudige winst- en verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

Grondslagen enkelvoudige jaarrekening

De grondslagen voor de enkelvoudige jaarrekening wijken in geen enkel opzicht af van de grondslagen bij de geconsolideerde jaarrekening. Voor de grondslagen verwijzen we dan ook naar hoofdstuk 4.4 "Grondslagen waardering, passiva, resultaatbepaling en kasstroomoverzicht".

Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december

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

Activa

Vaste activa

1. Vastgoedbeleggingen

- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Boekwaarde per 1 januari niet-DAEB vastgoed

246

246

Mutaties in boekwaarde:

Bij: Investerings in nieuwbouw

1

0

Boekwaarde per 31 december niet-DAEB vastgoed

247

246

3. Financiële vaste activa

- Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Saldo per 1 januari

0

21

Resultaten in het boekjaar

-31

-34

Bij: Mutatie in voorziening tekorten deelneming

31

13

Saldo per 31 december

0

0

- Vorderingen op groepsmaatschappijen

1.118

1.118

Aan Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. zijn t/m 2019 leningen verstrekt groot € 1.118.000.
Over het saldo van deze leningen wordt 2,1% rente per jaar berekend.

	2019	2018
• Andere deelnemingen		
Saldo per 1 januari	2.013	1.780
Resultaten in het boekjaar	214	233
Saldo per 31 december	2.227	2.013

Deelneming in rechtspersoon*	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.	-44	0	100,0 %	-13	-31	-44
<i>Andere deelnemingen:</i>						
W.O.M. Laares Beheer B.V.	4.675	0	20,0 %	930	6	936
Laares C.V.	3.366	951	19,0 %	459	181	640
MFA Velve Lindenhof V.O.F.	1.304	300	50,0 %	624	27	651
totaal				2.000	183	2.183
opgenomen onder voorziening deelnemingen				-13	-31	-44
opgenomen onder deelnemingen				2.013	214	2.227

* Al onze deelnemingen hebben als vestigingsplaats de gemeente Enschede.

6. Liquide middelen

Kas en rekening courant banken	107	4
Uitgezette gelden	4.000	0
Totaal liquide middelen	4.107	4

Al onze liquide middelen staan ter vrije beschikking.

Passiva

	2019	2018
7. Eigen vermogen		
• Herwaarderingsreserves		
Saldo per 1 januari	157.536	162.338
Uit resultaatbestemming respectievelijk 2018 en 2017	42.334	-4.802
Saldo per 31 december	199.870	157.536

Specificatie herwaarderingsreserve eind 2019:

- Vastgoed in exploitatie	€	199.528.000
- Voorraden vastgoed bestemd voor de verkoop*	€	342.000
	€	199.870.000

* Het betreft hier 12 uit exploitatie genomen woningen in voorraad ten behoeve van de verkoop.

• Overige reserves

Saldo per 1 januari	89.417	75.015
Uit resultaatbestemming respectievelijk 2018 en 2017	21.799	14.402
Saldo per 31 december	111.216	89.417

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	65.468	64.133
---	--------	--------

Specificatie totaal resultaat 2019:

- Resultaat boekjaar (excl. herwaarderingsreserve)	€	26.364.000
- Resultaat boekjaar (herwaarderingsreserve vastgoed)	€	38.879.000
- Resultaat boekjaar (herwaarderingsreserve voorraad)*	€	225.000
	€	65.468.000

* Het betreft hier 12 uit exploitatie genomen woningen in voorraad ten behoeve van de verkoop.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

De directeur-bestuurder stelt aan de RvC voor het resultaat over het boekjaar 2019 in zijn geheel ten gunste te brengen aan de reserves. De herwaarderingsreserve neemt met € 39.104.000 toe. Het overige deel € 26.364.000 wordt aan de overige reserves toegevoegd. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

4.11 Enkelvoudige balans DAEB en niet-DAEB per 31 december (vóór resultaatbestemming)

4.11.1 Enkelvoudige balans DAEB per 31 december

Bedragen x € 1.000

Activa	2019	2018
<u>Vaste activa</u>		
1. Vastgoedbeleggingen		
• DAEB vastgoed in exploitatie	542.229	496.360
• Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.726	1.272
	543.955	497.632
2. Materiële vaste activa		
• Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.441	4.651
	4.441	4.651
3. Financiële vaste activa		
• Latente belastingvorderingen	253	220
• Interne lening	26.677	29.339
• Netto vermogenswaarde niet-DAEB	70.683	61.678
	97.613	91.237
<u>Totaal vaste activa</u>	646.009	593.520
<u>Vlottende activa</u>		
4. Voorraden		
• Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.502	45
• Overige voorraden	113	129
	1.615	174
5. Vorderingen		
• Huurdebiteuren	410	188
• Overheid	1	23
• Belastingen en premies sociale verzekering	2.476	214
• Overige vorderingen	1	24
• Overlopende activa	297	279
	3.185	728
6. Liquide middelen	4.765	364
<u>Totaal vlottende activa</u>	9.565	1.266
Totaal activa	655.574	594.786

Passiva

	2019	2018
7. Eigen vermogen		
• Herwaarderingsreserves	193.051	153.037
• Overige reserves	118.035	93.916
• Resultaat na belastingen van het boekjaar	65.468	64.133
<u>Totaal eigen vermogen</u>	<u>376.554</u>	<u>311.086</u>
8. Voorzieningen		
• Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	286
• Overige voorzieningen (uitgestelde beloningen)	94	86
<u>Totaal voorzieningen</u>	<u>94</u>	<u>372</u>
9. Langlopende schulden		
• Schulden aan overheid	7.105	27.105
• Schulden aan kredietinstellingen	265.872	246.021
• Overige schulden (Waarborgsommen)	766	779
<u>Totaal langlopende schulden</u>	<u>273.743</u>	<u>273.905</u>
10. Kortlopende schulden		
• Schulden aan overheid	2	0
• Schulden aan kredietinstellingen	0	638
• Schulden aan leveranciers en handelskredieten	823	1.197
• Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekering	285	2.987
• Schulden ter zake van pensioenen	74	38
• Overige schulden	20	14
• Overlopende passiva	3.979	4.549
<u>Totaal kortlopende schulden</u>	<u>5.183</u>	<u>9.423</u>
Totaal passiva	655.574	594.786

4.11.2 Enkelvoudige 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

- Deelnemingen in groepsmaatschappijen
- Vorderingen op groepsmaatschappijen
- Andere deelnemingen
- Latente belastingvorderingen

Totaal vaste activa

Flottende activa

4. Voorraden

- Vastgoed bestemd voor de verkoop
- Overige voorraden

5. Vorderingen

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

6. Liquide middelen

Totaal flottende activa

Totaal activa

	2019	2018
1. Vastgoedbeleggingen		
• Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	92.445	88.384
• Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	247	246
	92.692	88.630
2. Materiële vaste activa		
• Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	580	520
	580	520
3. Financiële vaste activa		
• Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	0
• Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.118	1.118
• Andere deelnemingen	2.227	2.013
• Latente belastingvorderingen	40	19
	3.385	3.150
Totaal vaste activa	96.657	92.300
4. Voorraden		
• Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.118	41
• Overige voorraden	11	13
	2.129	54
5. Vorderingen		
• Huurdebiteuren	11	14
• Belastingen en premies sociale verzekering	0	7
• Overige vorderingen	81	0
• Overlopende activa	13	12
	105	33
6. Liquide middelen	-658	-360
Totaal flottende activa	1.576	-273
Totaal activa	98.233	92.027

Passiva

	2019	2018
7. Eigen vermogen		
• Herwaarderingsreserves	6.819	4.499
• Overige reserves	54.859	46.517
• Resultaat na belastingen van het boekjaar	9.005	10.662
<u>Totaal eigen vermogen</u>	<u>70.683</u>	<u>61.678</u>
8. Voorzieningen		
• Voorziening deelnemingen	44	13
• Overige voorzieningen (uitgestelde beloningen)	9	9
<u>Totaal voorzieningen</u>	<u>53</u>	<u>22</u>
9. Langlopende schulden		
• Overige schulden (Waarborgsommen)	242	261
• Interne lening	26.677	29.339
<u>Totaal langlopende schulden</u>	<u>26.919</u>	<u>29.600</u>
10. Kortlopende schulden		
• Schulden aan leveranciers en handelskredieten	49	28
• Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	13	0
• Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekering	343	550
• Schulden ter zake van pensioenen	8	4
• Overige schulden	1	1
• Overlopende passiva	164	144
<u>Totaal kortlopende schulden</u>	<u>578</u>	<u>727</u>
Totaal passiva	98.233	92.027

4.12 Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB

4.12.1 Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB

Bedragen x € 1.000

	2019	2018
11. Huuropbrengsten	32.869	31.977
12. Opbrengsten servicecontracten	991	1.132
13. Lasten servicecontracten	-1.119	-1.142
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.729	-1.664
15. Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.402	-10.573
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.052	-4.788
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.558	14.942
17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	55	0
18. Toegerekende organisatiekosten	-1	0
19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-73	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-19	0
20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	657	-787
21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	44.350	52.251
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	45.007	51.464
22. Opbrengst overige activiteiten	130	144
23. Kosten overige activiteiten	-170	-123
Netto resultaat overige activiteiten	-40	21
24. Overige organisatiekosten	-711	-691
25. Kosten omtrent leefbaarheid	-639	-662
26. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	8
26.A Rentebaten interne lening	614	672
27. Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.128	-6.996
Saldo financiële baten en lasten	-5.514	-6.316
Resultaat voor belastingen	54.642	58.758
28. Belastingen	1.821	-5.287
29.A Resultaat niet-DAEB tak	9.005	10.662
Resultaat na belastingen	65.468	64.133

4.12.2 Enkelvoudige winst- en verliesrekening niet-DAEB

Bedragen x € 1.000

	2019	2018
11. Huuropbrengsten	5.291	5.196
12. Opbrengsten servicecontracten	169	150
13. Lasten servicecontracten	-167	-177
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-223	-221
15. Lasten onderhoudsactiviteiten	-766	-910
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-472	-760
<u>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</u>	3.832	3.278
17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	550
18. Toegerekende organisatiekosten	-6	-15
19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-423
<u>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</u>	-6	112
20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-93	-92
21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.932	8.719
<u>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	5.839	8.627
22. Opbrengst overige activiteiten	42	55
23. Kosten overige activiteiten	-20	-17
<u>Netto resultaat overige activiteiten</u>	22	38
24. Overige organisatiekosten	-85	-83
25. Kosten omtrent leefbaarheid	-94	-85
26. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	24	24
27. Rentelasten en soortgelijke kosten	-2	-4
27.A Rentelasten interne lening	-614	-672
<u>Saldo financiële baten en lasten</u>	-592	-652
Resultaat voor belastingen	8.916	11.235
28. Belastingen	-94	-772
29. Resultaat deelnemingen	183	199
Resultaat na belastingen	9.005	10.662

4.13 Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB

4.13.1 Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB

Bedragen x € 1.000

	2019	2018
1. Operationele activiteiten		
<u>Ontvangsten</u>		
Huurontvangsten	32.686	32.009
Vergoedingen	991	1.195
Overige bedrijfsontvangsten	163	198
Ontvangen interest (excl. interne lening)	1	10
Ontvangen interest interne lening	614	672
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	34.455	34.084
<u>Uitgaven</u>		
Erfpacht	7	7
Betalingen aan werknemers	3.422	3.424
Onderhoudsuitgaven	7.755	9.313
Overige bedrijfsuitgaven	4.927	4.664
Betaalde interest	6.552	7.006
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	45	335
Verhuurderheffing	3.060	2.728
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	26	73
Vennootschapsbelasting	3.387	2.582
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	29.181	30.132
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.274	3.952
2. (Des)investeringsactiviteiten		
<u>Materiële vaste activa ingaande kasstroom</u> (A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten)		
A. Verkoopontvangsten bestaande huur	54	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom materiële vaste activa</i>	54	0
<u>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</u> (A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten)		
A. Nieuwbouw huur	0	54
A. Verbeteruitgaven	2.337	7.325
A. Aankoop	0	14
A. Sloopuitgaven	431	760
A. Investeringsoverig	36	-14
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom materiële vaste activa</i>	2.804	8.139
<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	-89	-5.478

	2019	2018
3. Financieringsactiviteiten		
<u>Ingaand</u>		
Nieuwe geborgde leningen	20.000	11.000
<u>Uitgaand</u>		
Aflossingen geborgde leningen	20.149	13.115
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-149	-2.115
4.1 Toename (afname) van geldmiddelen	5.036	-3.641
4.2 Wijziging kortgeld	3	25
5.1 Geldmiddelen aan het begin van de periode	-274	3.342
5.2 Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.765	-274

4.13.2 Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB

Bedragen x € 1.000

	2019	2018
1. Operationele activiteiten		
<u>Ontvangsten</u>		
Huurontvangsten	5.309	5.180
Vergoedingen	181	182
Overige bedrijfsontvangsten	68	61
Ontvangen interest	24	24
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	5.582	5.447
<u>Uitgaven</u>		
Erfpacht	4	4
Betalingen aan werknemers	337	338
Onderhoudsuitgaven	538	791
Overige bedrijfsuitgaven	635	724
Betaalde interest (excl. interne lening)	2	4
Betaalde interest interne lening	614	672
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	5	33
Verhuurderheffing	167	411
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	13	4
Vennootschapsbelasting	334	225
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	2.649	3.206
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.933	2.241
2. (Des)investeringsactiviteiten		
<u>Materiële vaste activa ingaande kasstroom</u>		
(A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten)		
B. Verkoopontvangsten grond	0	535
B. (Des)investerings overig	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom materiële vaste activa</i>	0	535
<u>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</u>		
(A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten)		
B. Nieuwbouw huur	0	110
B. Verbeteruitgaven	265	77
B. Investerings overig	293	288
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom materiële vaste activa</i>	558	475
Kasstroom uit (des) investeringen	-558	60

	2019	2018
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	-286	-360
4.2 Wijziging kortgeld	-12	1
5.1 Geldmiddelen aan het begin van de periode	-360	0
5.2 Geldmiddelen aan het einde van de periode	-658	-360

Enschede, 22 juni 2020,

Raad van Commissarissen:

Directeur-bestuurder:

Jos Pierey (voorzitter)

Peter Winterman

Jan Voskamp

Stefanie Vrieze

Karin Cornelissen

Juliette Pinnars

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 directeur-bestuurder en de raad van commissarissen van R.K. Woningstichting 'Ons Huis'

Verklaring over de jaarrekening 2019

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van R.K. Woningstichting 'Ons Huis' ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling en de groep (de toegelaten instelling samen met haar dochtermaatschappijen) op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019 van R.K. Woningstichting 'Ons Huis' te Enschede gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde jaarrekening van de groep en de enkelvoudige jaarrekening.

De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2019;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019; en
- de toelichting met de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, RJ 645 en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

DMSCVQ2JCCNS-1055844607-81

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Fascinatio Boulevard 350, 3065 WB Rotterdam, Postbus 8800, 3009 AV Rotterdam

T: 088 792 00 10, F: 088 792 95 33, www.pwc.nl

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

Onafhankelijkheid

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

Benadrukking van de onzekerheid in verband met de effecten van het coronavirus (Covid-19)

Wij wijzen op de toelichting in de paragraaf 'Impact Covid-19' op pagina 66 van de jaarrekening waarin de directeur-bestuurder de mogelijke invloed en gevolgen van het coronavirus (Covid-19) op de toegelaten instelling en op de omgeving waarin de toegelaten instelling opereert alsmede de genomen en geplande maatregelen om met deze gebeurtenissen en omstandigheden om te gaan heeft beschreven. In deze toelichting is ook beschreven dat er nog steeds onzekerheden bestaan en dat het daarom op dit moment redelijkerwijs niet goed mogelijk is om de toekomstige effecten in te schatten. Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot deze aangelegenheid.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op paragraaf 'DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie' op pagina 68 tot en met 71 en 79 tot en met 83 van de jaarrekening 2019. R.K. Woningstichting 'Ons Huis' waardeert een deel van haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Na eerste verwerking waardeert R.K. Woningstichting 'Ons Huis' deze onroerende zaken tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j 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, die bestaat uit:

- A Bestuursverslag.
- C Overige gegevens.
- Bijlage.
- Begrippenlijst.

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 niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

Verantwoordelijkheden van de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De directeur-bestuurder 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; en voor
- een zodanige interne beheersing die de directeur-bestuurder 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 de directeur-bestuurder afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet de directeur-bestuurder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directeur-bestuurder het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directeur-bestuurder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang ontdekken.

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

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

Rotterdam, 22 juni 2020
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door J.H.H. Berns MSc RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2019 van R.K. Woningstichting 'Ons Huis'

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

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, 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 toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directeur-bestuurder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de directeur-bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook 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 bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen bepaald om te waarborgen dat we voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel. Bepalend hierbij zijn de geografische structuur van de groep, de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten, de bedrijfsprocessen en interne beheersingsmaatregelen en de bedrijfstak waarin de toegelaten instelling opereert.




Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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.

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.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.

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/activiteiten-woningcorporaties>
- 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_Vertikaal_Toezicht_2_.pdf
- 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 waarderingsbijdragen 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/2019/10/31/handboek-marktwaardering-2019>

- Interest Coverage Ratio (ICR)
De ICR meet in hoeverre de corporatie in staat is (geweest) de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.

$$\text{Interest Coverage Ratio} = \frac{\text{Operationele kasstroom vóór renteontvangsten en -uitgaven}}{\text{Renteuitgaven}}$$

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

- KWH
KWH is het landelijke kwaliteitscentrum voor en door woningcorporaties. Een coöperatieve vereniging opgericht door corporaties zelf. Het KWH werkt van oudsher collegiaal en gelijkwaardig samen vanuit een gedeelde missie, sociale betrokkenheid en hart voor huurders.

<https://www.kwh.nl/over-kwh>

- Loan to Value (LtV)
De LtV meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie. De LtV wordt bepaald op basis van de beleidswaarde.

$$\text{Loan to Value beleidswaarde} = \frac{\text{Netto schuldpositie}}{\text{Beleidswaarde}}$$

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

- Marktwaaarde 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 marktwaaarde in verhuurde staat via een handboek marktwaardering (Handboek modelmatig waarden marktwaarde) bepaald, modelmatig (basisversie) of mede door een taxateur (full versie). De zo vastgestelde marktwaaarde 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/marktwaaarde/marktwaaarde-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 marktwaaarde.

$$\text{Onderpandratio} = \frac{\text{Geborgde schuldpositie (WSW)}}{\text{Marktwaaarde onderpand}}$$

https://www.wsw.nl/fileadmin/user_upload/Nieuws/20200428_Bestuurlijke_brief_Verticaal_Toezicht_2_.pdf

- **Planning & Control-cyclus**
In de Planning & Control-cyclus wordt op een systematische manier inhoud gegeven aan het proces van richting geven (het besturen, plannen) en het op koers houden (beheersen, control) van de organisatie.
<https://opohw.nl/wp-content/uploads/2012/12/planning-control-cyclus.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/465-1/Reglement_Raad_van_Commissarissen_update_februari_2020.pdf
- 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>
- Visitatie

Woningcorporaties werken dagelijks aan het leveren van maatschappelijke waarde. Dat doen ze samen met anderen: huurders, gemeenten, collega-corporaties, zorg- en onderwijsinstellingen, politie, energiebedrijven etc. Visitatie is een belangrijk instrument om die maatschappelijke waarde zichtbaar en bespreekbaar te maken. Om partijen - corporaties zelf, de Raad van Commissarissen (RvC), huurders, wethouders, raadsleden, het bredere publiek - inzicht te geven in wat een corporatie allemaal heeft gedaan en doet om 'volkshuisvestelijke' opgaven aan te pakken en maatschappelijke resultaten te boeken. Een vorm van maatschappelijke verantwoording, maar uitdrukkelijk bedoeld om daarvan – met elkaar – te leren.

De Woningwet verplicht corporaties zich ten minste eens per vier jaar te laten visiteren. Visitaties worden gestructureerd uitgevoerd aan de hand van een methodiek, die in handen ligt van de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN).

https://visitaties.nl/data/media/files/Methodiek_Maatschappelijke_Visitatie_Woningcorporaties_6.0_web.pdf
- 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 - borger 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 financieerbaar 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>

