

Jaarverslag 2018



wonen doen we samen



ons huis

Jaarverslag 2018


Ons Huis

Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag 2018 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	15
3 Verslag van de activiteiten	24
3.1 Klant en maatschappij	25
3.2 Woningbezit	33
3.3 Organisatie	38
3.4 Financiële middelen	41
3.5 Kengetallen	50
B Jaarrekening	
4 Financieel verslag	53
4.1 Geconsolideerde balans per 31 december (vóór resultaatbestemming)	54
4.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening	56
4.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht	57
4.4 Grondslagen waardering activa, passiva, resultaatbepaling en kasstroomoverzicht	59
4.5 Toelichting op de geconsolideerde balans	72
4.6 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	88
4.7 Enkelvoudige balans per 31 december (vóór resultaatbestemming)	96
4.8 Enkelvoudige winst- en verliesrekening	98
4.9 Enkelvoudig kasstroomoverzicht	99
4.10 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	101
4.11 Enkelvoudige balans DAEB en niet-DAEB (vóór resultaatbestemming)	104
4.12 Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB	106
4.13 Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB	107

C *Overige gegevens*

5	Overige gegevens	111
5.1	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	112
5.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	113

Bijlage

Begrippenlijst

A Bestuursverslag

1 *Directieverslag*

1.1 Algemeen

Waar 2017 volledig in het teken stond van de implementatie en het verder uitkristalliseren van de Woningwet, kun je 2018 karakteriseren als het jaar van de nieuwe werkelijkheid. Voor sommige corporaties betekent dit verder gaan met hetgeen ze al jaren doen, voor andere het accepteren van de nieuwe beperkte speelruimte.

2018 was voor mij het tweede jaar als bestuurder van Ons Huis. Het jaar van opstellen van de koers, vormgegeven in het gezamenlijk opgestelde strategisch plan. Bijzonder trots ben ik op het eindresultaat, maar nog meer op het proces. Alle belangrijke stakeholders praatten mee en hebben een rol gekregen. Bijna alle personeelsleden zijn actief betrokken geweest in de groepen die de onderwerpen hebben opgepakt, of tijdens de werksessies waar gediscussieerd werd over de te bepalen koers en doelen.

In het tweede halfjaar van 2018 zijn wij gestart met de implementatie van het strategisch plan. Wij richtten ons in het bijzonder op onze vastgoedsturing en klantvisie. Tevens vroegen de organisatieontwikkelingen, met name de cultuur en het leiderschap, de aandacht.

Met een goed gevoel kijken wij terug op het tweede jaar, waarbij zowel de gemeente als ook de huurdersstichting als volwaardig partner aan tafel zaten bij het opstellen van de prestatieafspraken. Een compliment aan eenieder die ervoor heeft gezorgd dat alle partijen het eens zijn geworden, vanuit de verschillende belangen. Mooi is het om te zien dat in de stad Enschede de corporaties, gemeente en huurdersorganisaties onderling goed samenwerken. Dit alles met als doel goede en betaalbare huisvesting, voor nu en in de toekomst.

2018 stond in het teken van het versterken van de governance binnen Ons Huis. Wij hebben kritisch naar onszelf gekeken en - daar waar mogelijk - besluitvormingsprocessen verbeterd. De Plan-Do-Check-Act cyclus (PDCA) is beter doorlopen in processen. Plan en Do zijn de gebruikelijke facetten, maar nu nog meer de Check en vooral het Act. Daarnaast zijn wij voor het eerst gaan werken volgens de in het strategisch plan beschreven uitgangspunten. Wij kiezen er bewust voor om dit met kleine stappen te doen, wij boeken op deze wijze een gedragen vooruitgang.

1.2 Beleid

2018 is het eerste jaar van het nieuwe strategische plan. In 2017 hebben wij het proces gestart om te komen tot een nieuwe beleidsmatige koers. Begin 2018 hebben wij dit volledig afgerond. Het maken van een ondernemingsplan kan op velerlei wijze. De ene bestuurder schrijft het zelf, de ander laat het over aan een beleidsmedewerker of er wordt een bureau ingeschakeld. Bij Ons Huis hebben wij ervoor gekozen om dit op een meer passende wijze te doen, helemaal in deze tijd en passend bij een organisatie die middenin de maatschappij wil staan.

Bij het maken van dit strategisch ondernemingsplan hebben wij hulp gehad van al onze belanghebbenden. De medewerkers van Ons Huis hebben in “crossfunctional teams” op 6 thema’s aangegeven wat zij belangrijk vinden. Zij hebben input gegeven over identiteit, legitimatie, klantvisie, leiderschap/cultuur en control/vastlegging. Ook met onze Raad van Commissarissen en met de Stichting Huurdersbelang Ons Huis hebben wij 1-op-1 gesproken. In het najaar van 2017 is er een stakeholdersbijeenkomst in ons kantoor georganiseerd. Samen met onze belanghebbenden hebben wij aan de hand van vier stellingen van gedachten gewisseld over hoe wij onze maatschappelijke opgave zo goed mogelijk kunnen vervullen en invullen. Kortom, met alle betrokkenen hebben wij gediscussieerd over dilemma’s waarmee een corporatie vandaag de dag worstelt. Deze informatie is gebundeld in ons strategisch plan, waarin missie, strategie en doelstellingen voor de aankomende periode worden beschreven. Wij hebben dit eindproduct per juli 2018 opgeleverd. Trots zijn wij met name op het proces van het betrekken van alle stakeholders bij de visie en het meepraten en meedenken over de strategie en doelstellingen van Ons Huis.

Het strategisch plan ‘Wonen doen we samen’ biedt ons een kader voor de jaren 2018-2022.

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.

Wij streven 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 toezichthouders
- 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 samenwerking. Wij kiezen voor de 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 ‘ontwikkend’, 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.

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 2018.

Maatschappelijke doelen

- 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;
In 2018 is deze woningvoorraad gelijk gebleven, in deze periode zijn er voldoende huurwoningen beschikbaar geweest voor de doelgroep (gemiddelde wachttijd 6-12 maanden in Enschede).
- Wij geven inhoud aan de duurzaamheidsopgave en leveren zo een bijdrage aan de betaalbaarheid;
In 2018 hebben wij de routekaart opgesteld die weergeeft of wij in 2050 CO₂ neutraal kunnen worden. Deze richting wordt als input gebruikt voor onze portefeuillestrategie binnen vastgoedsturing. Natuurlijk hebben wij de renovatie van 160 woningen op de Hertmebrink aangegrepen om de woningen volledig gasloos en bijna CO₂ neutraal te krijgen. Deze renovatie heeft niet tot een huurverhoging geleid.

- Onze woningen zijn betaalbaar en veilig voor huidige en nieuwe huurders; Ook in 2018 hebben wij gekozen voor een gematigd huurbeleid. Brandveiligheidsaanpassingen zijn voor bijna alle hoogbouwprojecten uitgevoerd. Daarnaast is de basiskwaliteit voor alle woningen bepaald.
- 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.
Eind 2018 met een doorlooptijd tot eerste kwartaal 2019 laten wij ons visiteren door een onafhankelijk visitatiebureau. Wij hebben in 2018 ontheffing gevraagd aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw) voor de beperkte overschrijding van de vier-jaarstermijn gezien onze transitie op onder andere governance. Deze is door de Aw verleend. Eind 2018 zijn wij gestart met het visitatieproces. Na een offertetraject is gekozen voor Raeflex.

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 zijn gestart met het meten door een onafhankelijke organisatie (KWH). Voor de uitkomsten over 2018 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;
In het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp van de wijk Boswinkel Oost wordt hieraan invulling gegeven. Een voorbeeldtraject voor de toekomst op gebied van participatie van bewoners binnen Ons Huis.
- Het niet-DAEB bezit staat in dienst van het DAEB-bezit en wordt in de toekomst mogelijk in omvang kleiner;
In onze nieuwe portefeuillestrategie wordt hieraan invulling gegeven. Wij zijn voornemens om versnipperd niet-DAEB bezit te gaan verkopen, naast een kleiner deel DAEB-bezit.
- Wij professionaliseren het bestaande strategisch voorraadbeleid naar vastgoedsturing en bepalen 'de stip op de horizon'. De belangrijkste stap is gemaakt in 2018;
Onze wensportefeuille en portefeuillestrategie zijn bepaald in 2018 op basis van de bedrijfswaarde. De eerste aanzet voor de definitieve portefeuillestrategie is gemaakt op basis van beleidswaarde en bijhorende normenkader.
- 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 is stilgestaan bij het vormgeven van de kernwaarde samenwerken.

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 2018 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).
In het huidige financiële gezamenlijk beoordelingskader is de Loan to Value beleidswaarde van de DAEB-tak (cruciale ratio) waar de schoen wringt. Onze focus is verlegd naar vastgoedsturing om financieel gezond en weerbaar te zijn. De eerste berekeningen van de beleidswaarde hebben plaatsgevonden. Er is in 2018 ruimte ontstaan vanwege waardeinstijging van ons vastgoed en onze lage beheerlasten. In 2019 wordt het kader voor bepaling van de beleidswaarde geëvalueerd. Zodra er meer duidelijkheid is over de beleidswaarde en de bijhorende ratio wordt de ruimte/buffer om schommelingen op te vangen bepaald.

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.

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 2018 hebben wij geconstateerd dat inbedding van HR(M) nog beter kan. Ook de ontwikkeling van HR(M) is in het kader van de door de Aw gewenste organisatieontwikkeling van belang. Het managementteam, dat in de zomer is gestart met een managementdevelopment traject, is gestart met het opstellen van een visie op HRM. Met name de kijk op de medewerker van de toekomst, de manager van de toekomst en de toekomstige rol van HR komen hierin naar voren.

Wij merken dat het managementteam in de samenwerking en in haar voorbeeldrol al flinke stappen heeft gemaakt, vervolgens start het traject om de verbinding met onze medewerkers te krijgen. De in het kader van de organisatieontwikkeling noodzakelijk gezette stappen hebben tot personeelsmutaties geleid.

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 2018 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 2018 is een start gemaakt met de introductie van het COSO Enterprise Risk Management-model (COSO ERM-model).

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.

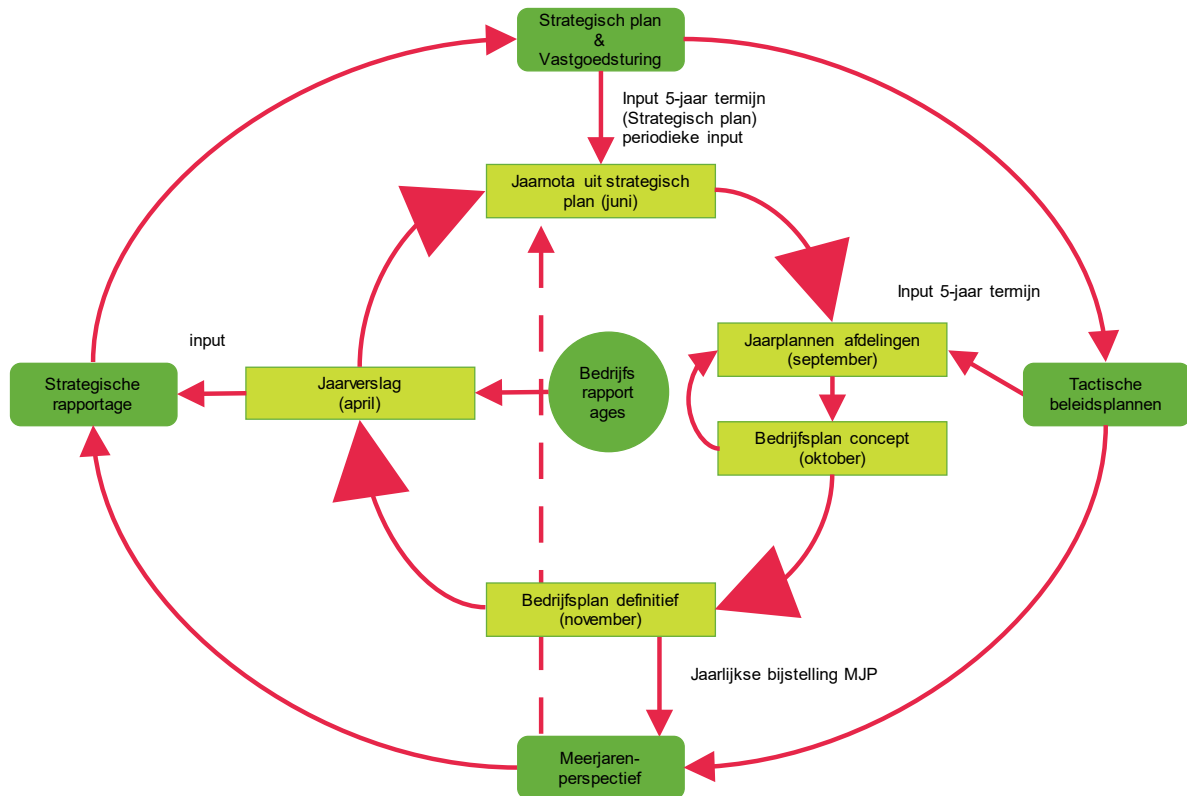
Daarnaast wordt inmiddels aan alle MT- en RvC-besluiten een risicoparagraaf toegevoegd.

Naar verwachting is de implementatie van het COSO ERM-model in 2019 gereed.

Jaarplansystematiek

In 2018 zijn wij voor het eerst gestart met de nieuwe Planning & Control-cyclus (zie afbeelding). De introductie van deze nieuwe jaarsystematiek loopt voorspoedig. De in juli 2018 gereedgekomen jaarnota dient als basis voor de gesprekken die door de managers met de medewerkers zijn gevoerd, met als doel input van de medewerkers te verkrijgen om de organisatiedoelen operationeel te maken. Begin oktober zijn de jaarplannen in het MT besproken om zo een totaalbeeld te vormen en de onderlinge verbindingen te bepalen.

Planning & Control-cyclus



Compliance Privacybeleid Algemene Verordening Gegevensbescherming

In 2017 is onderzoek gedaan (een nulmeting) in hoeverre Ons Huis aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) voldoet. Naar aanleiding hiervan is het informatiebeveiligingsbeleid opgesteld begin 2018. Onderdeel hiervan is dat verwerkingsovereenkomsten (gebaseerd op het format van Aedes) zijn opgesteld en afgesloten met onze relaties die persoonsgegevens verwerken. De bewaartermijnen van privacygevoelige gegevens zijn vastgelegd, zodat uitvoering van beleid wordt verankerd. Ook zijn meerdere sessies gehouden met het personeel om bewustwording binnen de organisatie te vergroten. Op dit moment wordt de toepassing van een versleutelingstool (encryptie) nader onderzocht.

Overige risico-beheersing

- Fasedocumenten

Voor de borging van de Plan Do Check Act-cyclus bij onze projecten gebruiken wij de zogenaamde fasedocumenten. In 2018 zijn deze opnieuw herijkt, medio 2019 zijn er voor alle bestaande projecten herziene fasedocumenten opgesteld.

- Externe toezichthouders: 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 oude norm voor de LtV op basis van de bedrijfswaarde, is sinds de scheiding van DAEB en niet-DAEB onze kritische ratio. Deze loopt tegen de norm van 75% in de DAEB-tak.

In het kader van de samenwerking tussen de Aw en WSW heeft de externe toezichthouder aangegeven dat deze waarde wordt vervangen door de beleidswaarde. In de Nieuwsbrief samenwerking Aw-WSW van eind mei is de norm voor de LtV beleidswaarde bekend gemaakt. Deze

is voorlopig gesteld op 75%. Hoewel het nog een voorlopige norm is en het niet de eerste keer zal zijn dat een norm bijgesteld wordt (solvabiliteit volkshuisvestelijke waarde van 30 naar 20% bij scheiden DAEB/niet-DAEB) willen wij wel in beeld hebben welke keuzes wij maken naar de toekomst toe om op termijn wel te kunnen blijven voldoen aan de gestelde normen. De komende periode gaan wij de bewuste keuzes verder uitwerken.

- Externe toezichthouders: Governance inspectie 2017 en 2018

De Aw heeft op basis van de uitgevoerde Governance inspectie 2017 om een verbeterplan verzocht. Dit verbeterplan is na gesprekken met de Aw goedgekeurd. Wij zijn vervolgens voortvarend van start gegaan om te werken aan deze verbeteracties. Onlangs is de integrale oordeelsbrief 2018 ontvangen van de Aw. Hierin geeft de Aw aan dat de governance is verbeterd en krijgen wij complimenten over de voortgang. In 2019 is het doel om alle verbeterpunten te hebben opgepakt en in 2020 (uiterlijk 2021) de status te krijgen van “de governance is op orde” conform eisen Aw.

- Vennootschapsbelasting

De Belastingdienst heeft aangegeven dat ze voor het jaar 2016 het landelijke beleid volgt om de onderhoudsvoorziening niet op voorhand te accepteren. Dit kan leiden tot een uitgaande kasstroom in 2019 of later van ruim € 4 miljoen. Bij het opstellen van de (meerjaren)begroting 2019 is hiermee geen rekening gehouden; wel is bij de gemeente Enschede voor de achtervang voor het WSW rekening gehouden met een eventuele extra lening van ruim € 4 miljoen.

De eerste procedure tussen een corporatie en de belastingdienst is gestart. In de jaarcijfers van 2018 hebben wij de onderhoudsvoorziening vrij laten vallen. Dit betekent een grote vpb-last. Ondertussen proberen wij met de belastingdienst afspraken te maken om duidelijk te krijgen in welk jaar de fiscale last genomen moet worden. Uiteindelijk willen wij het risico op een belastingclaim voor de toekomst uitsluiten, maar willen wij de aanspraak op mogelijk toepassen van de onderhoudsvoorziening behouden.

- Compliance zorgvastgoed

Ons Huis verhuurt (zorg)vastgoed aan zorginstellingen. Deze zorginstellingen stellen (een deel van) het gehuurde vastgoed weer beschikbaar aan haar cliënten en verhuren hierbij ook appartementen aan hun cliënten. Hierbij wordt niet in alle gevallen getoetst aan de toewijzingsvereisten. Ons Huis is met een zorgaanbieder in overleg omtrent een woonzorgcomplex en beide partijen verkennen de mogelijkheden dat Ons Huis het complex gaat verkopen aan een derde. Dit in overleg met de Aw.

- Projectbeheersing

De projecten voor nieuwbouw en renovatie/groot onderhoud worden bij Ons Huis begeleid door een projectleider. De projectleider bespreekt de voortgang van deze projecten periodiek met de manager Vastgoed. Voor deze aanstaande en lopende projecten wordt geen zichtbare rapportage opgesteld en van de besprekingen wordt geen verslag gemaakt. In samenspraak met de manager Vastgoed en de projectleiders wordt een model gemaakt waarin op eenvoudige wijze actueel inzicht wordt gegeven in het project en de mogelijke risico's.

- Inkoop

Bij Ons Huis wordt jaarlijks voor aanzienlijke bedragen ingekocht. Hiervoor zijn intern diverse procedures en richtlijnen opgesteld. In 2018 zijn wij gestart om te kijken of wij kunnen kiezen voor een meer duurzame inkoop. Denk daarbij aan de te gebruiken producten, buiten ons vastgoed om.

De inkoopprocedure zal in 2019 worden herzien, waarbij ook aandacht wordt besteed aan de huidige marktomstandigheden en de gewijzigde interne procuratieregeling.

- Personeelsverloop

De afgelopen tijd is er sprake van een hoger dan normaal personeelsverloop. Deze is deels aan de organisatieontwikkeling van Ons Huis toe te schrijven maar ook aan het aantrekken van de arbeidsmarkt.

Personeelsverloop leidt tot extra kosten (wervingskosten, inwerken, inhuur extern personeel, etc.), maar ook tot meer risico's (overbelasting/verzuim personeel, fouten in de uitvoering, etc.).

Overigens biedt een hoger personeelsverloop ook kansen voor Ons Huis om de personeelsopbouw meer in balans te krijgen.

1.8 Governance

De Governancecode voor Woningcorporaties van Aedes en Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (2015) 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. 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. In het jaarverslag zijn deze doelen verantwoord. In 2018 is een bestuursreglement op- en vastgesteld. In 2018/2019 laat Ons Huis zich visiteren.

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 beloofd 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. Het functioneren van de bestuurder is besproken binnen de remuneratiecommissie. Er heeft tevens een zelfevaluatie plaatsgevonden binnen de RvC met een externe onafhankelijk specialist. 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

Risico's zijn in kaart gebracht. In 2018 is gestart met de actualisatie van deze risico's en de implementatie van het COSO ERM-model. 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 2018 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.

Enschede, 26 juni 2019

Peter Winterman
Directeur-bestuurder

2 *Verlag van de Raad van Commissarissen*

2.1 Voorwoord en dankwoord

Als maatschappelijke organisatie vinden wij het belangrijk om te vertellen wat wij doen voor huurders en hoe wij met onze financiële middelen omgaan. Wij brengen daarom elk jaar een jaarverslag uit. Met dit verslag van de Raad van Commissarissen (RvC) legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop hij in het jaar 2018 invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

De RvC heeft in 2018 regelmatig en effectief vergaderd, met ruimte voor dialoog met zowel de bestuurder als met elkaar. Ruimte voor een open gesprek, ruimte voor kritische vragen en transparantie naar elkaar. We hebben erop toegezien en kunnen vaststellen dat het bestuur in het verslagjaar naar behoren heeft gefunctioneerd. Ook kunnen we er tevreden op terugblikken dat in de tweede helft van 2018 met voldoende inzet is begonnen met het realiseren van de ambities van het op 16 mei 2018 vastgestelde strategisch plan 2018-2022.

De RvC bedankt de bestuurder en alle medewerkers en stakeholders van harte voor hun inzet en betrokkenheid bij Ons Huis het afgelopen jaar. Duurzaamheid en betaalbaarheid zonder de kwaliteit van de dienstverlening en elkaar uit het oog te verliezen zijn de sleutelwoorden voor onze toekomst. Daarvoor gaan wij ons ook in 2019 ten volle inzetten.

J.J.M. (Juliëtte) Pinner
Voorzitter RvC Ons Huis

2.2 Onze visie op toezicht

De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. Dat toezicht wordt op onafhankelijke wijze uitgeoefend. De RvC adviseert, als intern toezichthouder, daarnaast het bestuur gevraagd en ongevraagd (klankbordfunctie), is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden van het bestuur vast. De klankbordfunctie van de RvC krijgt inhoud tijdens de vergaderingen van de RvC en ook – naast ad hoc momenten – tijdens aparte gesprekken waarbij ofwel inhoudelijk, qua persoonlijk functioneren of qua governance reflectie wordt gegeven. Daarbij gaat het er in de visie van de RvC met name om dát er regelmatig geklankbord wordt en niet zozeer dat dit steeds vastgelegd wordt op papier. Een toezichthouder die pas handelt als het op papier kan worden vastgelegd en/of alles op papier vastlegt, veroordeelt in de visie van de RvC zichzelf tot stilstand. En dat willen we niet.

De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Ons Huis elke vier jaar laat uitvoeren. De RvC handelt 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).

De governancecode Woningcorporaties 2015 geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De RvC van Ons Huis onderschrijft de code van harte en past deze volledig toe. In 2018 zijn onder meer de navolgende governance activiteiten ondernomen:

- De RvC heeft diverse keren getoetst of de externe communicatie via de website overeenkomt met de governancecode;
- In februari is het directiereglement vastgesteld en ook de wijziging in de gefaseerde verantwoording- en besluitvormingsstructuur ter borging om risico's ten aanzien van vastgoedprojecten te voorkomen;
- De visie op bestuur en toezicht is geëvalueerd;
- Het strategisch plan is vastgesteld en we hebben kennisgenomen van de hieruit voortvloeiende jaarplansystematiek;

- De RvC heeft in september 2018 goedkeuring gegeven aan de statutenwijziging R.K. Woningstichting Ons Huis;
- De reglementen RvC, auditcommissie en remuneratiecommissie zijn daarnaast herzien met aandacht voor de wijze van waarneming bij ontstentenis van de volledige RvC;
- Toegezien dat de integriteitscode en de klokkenluidersregeling zijn herzien en daarover is met elkaar van gedachten gewisseld;
- De RvC heeft aandacht geschonken aan de invulling van het stakeholdermanagement;
- De RvC heeft aandacht gehad voor nevenfuncties.

2.3 Inhoud van het toezicht

De RvC houdt toezicht op het functioneren van het bestuur van Ons Huis en de algemene gang van zaken binnen Ons Huis en stuurt – 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.

De RvC ziet 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.

De RvC ontvangt mede via de viermaands rapportages informatie over onder meer:

- De (ontwikkelingen in de) voortgang van het verbeterplan;
- Vastgoedsturing en met name de ontwikkelingen van het strategisch voorraad beleid, de wensportefeuille en de invloed hiervan op de financiële ratio's;
- De herziening van de integriteitscode;
- Stakeholdermanagement;
- Implementatie van de privacywetgeving;
- Bijzonderheden in de bedrijfsvoering (waaronder intermediaire verhuur, mutaties in het management);
- Projecten;
- Huurprijsaanpassingen;
- Het visitatietraject;
- Prestatieafspraken en overige externe ontwikkelingen;
- Financiële resultaten;
- Plan van aanpak COSO ERM-model;
- Nevenfuncties;
- Intern beheersplan.

De RvC houdt ook toezicht op de totstandkoming van de strategie van Ons Huis en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd. Na in 2017 diverse keren betrokken te zijn geweest bij de totstandkoming, is door de RvC in mei 2018 goedkeuring verleend aan het strategisch plan 2018-2022.

De RvC is zich bewust van het spanningsveld tussen ambities en huidige financiële mogelijkheden. De benodigde (her)investeringen staan in een spanningsveld ten opzichte van de ratio's, met name LtV (= het leningsbedrag in verhouding tot het actief). Dat maakt scherp inzicht en toezicht op de balans tussen ambitie en mogelijkheden noodzakelijk. De RvC is ook actief als klankbord binnen dit spanningsveld met de bestuurder en de interne werkgroep vastgoedsturing.

In het kader van de reguliere governance inspectie van de Aw heeft in 2018 één keer een gesprek plaatsgevonden tussen de Aw en de RvC. Wij hebben ervaren dat deze rechtstreekse contacten onder meer de uitvoering van onze interne toezichthoudende taak kunnen versterken.

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 (drie leden) en de remuneratiecommissie (twee leden).

Auditcommissie

De auditcommissie bestaat per ultimo 2018 uit de heer Voskamp (voorzitter), mevrouw Vrieze (lid) en de heer Pierey (lid). De auditcommissie heeft in 2018 een vijftal keren vergaderd, daarbij waren de directeur-bestuurder, manager bedrijfsbeheer en de controller aanwezig.

In februari 2018 is onder andere de uitvoering van het intern beheersplan 2017 besproken, het verbeterplan ten behoeve van de Aw, ten behoeve van de statutenwijziging, de waarneming bij ontstentenis van de voltallige RvC en de werving van de controller. In de mei-vergadering zijn in aanwezigheid van de accountants het bijzonder onderzoek en het accountantsverslag 2017 besproken. In juli is de waardering van het vastgoed, het intern beheersplan 2018 en de voortgangsrapportage ten behoeve van de Aw besproken en in september de leningenportefeuille, het plan van aanpak implementatie van het COSO ERM-model. In november is in aanwezigheid van de accountants de managementletter 2018 en het bedrijfsplan besproken.

Remuneratiecommissie

De RvC vervult zijn rol als werkgever van de bestuurder, waarbij de remuneratiecommissie, bestaande uit twee leden van de RvC, een vooruitgeschoven post is. 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 november 2015). Het voorzitterschap wordt niet vervuld door de voorzitter van de RvC. 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.

De remuneratiecommissie vergaderde in 2018 drie keer. In april 2018 voerde de remuneratiecommissie een beoordelingsgesprek met de bestuurder. In december 2018 voerde de commissie een evaluatiegesprek en doelengesprek met de bestuurder. Daarnaast heeft de commissie toen met de bestuurder 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 2018 ruim onder de maximum bezoldiging uit. De commissie ging in december 2018 akkoord met de overeengekomen salarisverhoging voor de bestuurder per 1 januari 2019 conform zijn arbeidscontract en mede in relatie tot de WNT. Eind 2018 werd geconstateerd dat per 1 januari 2018 abusievelijk is verzuimd om het salaris van de bestuurder per 1 januari 2018 te laten indexeren conform zijn arbeidscontract. Een adequate indexering over 2018 heeft vervolgens alsnog plaatsgevonden.

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, veranderkunde en innovatie, leiderschap en cultuur, governance en risk, vastgoed en financiën en maatschappelijke verankering. Peter Winterman behaalde in 2018 36 punten. Dat is voldoende in het licht van het vereiste van 108 punten in drie jaar.

Het entameren van de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC-leden valt eveneens onder het taakgebied en de verantwoordelijkheid van de remuneratiecommissie. Conform de governancecode beoordeelt de RvC zijn eigen functioneren en dat van de individuele leden van de Raad. Op 19 december 2018 heeft de RvC zijn jaarlijkse zelfevaluatie gehouden. Dit heeft plaatsgevonden onder externe begeleiding van de heer D. le Gras (Instituut voor Governance & Leiderschap).

We hebben tijdens deze bijeenkomst op basis van de input van de RvC-leden en bestuurder stil gestaan bij de navolgende aspecten die belangrijk zijn voor de kwaliteit van toezicht:

toezichthoudende rollen, functioneren van de raad als team, functioneren van de commissies van de raad en functioneren van de voorzitter. Voorafgaand aan de zelfevaluatie hebben de leden een digitale masterclass als introductie op het onderwerp proactief toezicht doorgenomen. Een aantal focuspunten zijn tijdens de zelfevaluatie afgesproken. Onder meer het belang van het maken van strakkere afspraken en (laten) nakomen. Daarnaast het belang, in het kader van proactief toezicht, van een nadere verdieping in de formeel opgestelde kernwaarden van Ons Huis en de wijze waarop die in de praktijk worden vormgegeven. Tijdens de zelfevaluatie konden we er ook op terugblikken dat in het kader van ieders rol binnen de RvC in het afgelopen jaar adequaat en betrokken werk is verricht en dat we als team aanvullend aan elkaar zijn.

In 2018 heeft de RvC geen leden benoemd. Wel is een van de RvC-leden (dhr. J. Voskamp) in november 2018 herbenoemd per 1 januari 2019 voor een periode van vier jaren. De remuneratiecommissie bestond in 2018 uit mevrouw C. Sonneveld-Pierik (voorzitter) en mevr. J.J.M. Pinners.

2.5 Enkele onderwerpen nader belicht

Vergaderingen

De RvC heeft in 2018 zes keer met de directeur-bestuurder vergaderd. 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 2017, mede op basis van de controleverklaring, controlerapport van PwC;
- Evaluatie werkzaamheden PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. betreffende de controle van het jaarverslag en de jaarrekening 2017 en bijbehorende Assurance-werkzaamheden;
- Vaststellen intern beheersplan 2018 en voortgang hiervan;
- Verbeterplan en de voortgang hiervan;
- Vaststellen Directiereglement, Reglement RvC, auditcommissie en remuneratiecommissie;
- Goedkeuring herbenoeming A.J. Voskamp, lid RvC;
- Afronding vervolgacties naar aanleiding van in 2017 uitgevoerd feitenonderzoek;
- Goedkeuring statutenwijziging R.K. Woningstichting Ons Huis;
- Waarneming bij ontstentenis;
- Visitatie 2018;
- Goedkeuring bedrijfsplan 2019.

Waardering op marktwaarde

Op grond van de Woningwet moet Ons Huis ingaande jaarrekening 2016 haar vastgoed waarden op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) is een Handboek modelmatig waarden marktwaarde opgesteld, waarin is uitgewerkt op welke wijze de waardering plaats zal moeten vinden. Dit onderwerp is in 2018 verschillende malen aan de orde geweest in de RvC. Ons Huis past met betrekking tot de bestaande woningvoorraad het basismodel van het handboek toe. Het bedrijfsmatig onroerend goed en het overige maatschappelijk onroerend goed, waaronder het intramurale en extramurale zorgvastgoed zijn gewaardeerd op basis van de full-versie van het handboek omdat de norm, 5% van de totale huursom van dit bezit, wordt overschreden. Als RvC hebben we erop toegezien dat Ons Huis dit bezit heeft laten taxeren door een onafhankelijk taxateur, welke is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. De berekening is gemaakt met behulp van gecertificeerde software. De waardering is uiteindelijk gestaafd aan het basis modelwaardering, de bedrijfswaarde, WOZ-waarde en historische kostprijs.

In het kader van de samenwerking tussen de Aw en het WSW heeft de externe toezichthouder alle woningcorporaties bericht dat de bedrijfswaarde-waardering wordt vervangen door de beleidswaarde-waardering. De RvC heeft zich hierover in 2018 nader laten informeren, onder meer tijdens een RvC vergadering in aanwezigheid van onder meer een afgevaardigde van het WSW. Met name heeft de RvC zich laten informeren over de te verwachten effecten van deze gewijzigde waarderingssystematiek voor de (toekomstige) financiële positie van Ons Huis. De RvC heeft er in

2018 op toegezien dat in het kader van het te realiseren beleid van Ons Huis tijdig rekening wordt gehouden met het inrekenen van de beleidswaarde zodat het beleid, indien nodig, tijdig kan worden bijgesteld.

Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag

Op 16 mei 2018 zijn de jaarrekening 2017 en het accountantsverslag in de RvC-vergadering besproken, waarna de jaarrekening op 27 juni 2018 is vastgesteld.

Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De directeur-bestuurder heeft de RvC gedurende het jaar voldoende 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 2018.

Aandelen, leningen, garanties

Er zijn in 2018 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 het opgestelde (concept) plan, versie mei 2018, zijn klankbordfunctie uitgeoefend. De Aw heeft zich in januari 2019 positief geuit over de inmiddels gezette stappen.

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 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 € 156.000. De beloning van de per 1 januari 2017 aangestelde bestuurder lag in 2018 beneden dit maximum.

naam functionaris	Winterman, P.
functie	bestuurder
duur dienstverband gedurende boekjaar	1-1/31-12
deeltijdfactor (percentage) gedurende boekjaar	100,00%
beloning uit dienstbetrekking	€ 108.021
belaste onkostenvergoeding (vast en variabel)	n.v.t.
voorzieningen tbv beloningen betaalbaar op termijn	€ 23.555
gedeclareerde bezoldiging (indien niet in dienstbetrekking)	n.v.t.
totaal bezoldiging in kader van de WNT	€ 131.576

2.7 Samenstelling RvC en onafhankelijkheid Raad

De RvC is in 2018 divers samengesteld qua opleiding, competenties, aandachtsgebieden, geslacht en leeftijd. De leden zijn complementair aan elkaar en vormen een team. De samenstelling en deskundigheid van de leden sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de RvC. Er

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

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

De RvC waakt ervoor dat zijn leden onafhankelijk zijn in de zin van de governancecode. Er is in 2018 geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdig belangen waarbij leden van de RvC of de bestuurder betrokken waren. Wij hebben ook met elkaar besproken en vastgesteld dat geen van de leden van de RvC een nevenfunctie vervult die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de Raad.

Herbenoemingen

De heer Voskamp is na een positieve zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid (Aw/ILT, 5 november 2018) op 21 november 2018 per 1 januari 2019 voor vier jaar herbenoemd op de functie van lid RvC.

Schema samenstelling & rooster van aftreden

Schema samenstelling

naam	geboortedatum	beroep	nevenfunctie(s) medio 2019
J.J.M. Pinners (voorzitter) (vicevoorzitter 17-08-2016 - 12-05-2017)	06-07-1967	advocaat	Geen
A.J. Voskamp (vice voorzitter) (lid tot 12-05-2017)	24-02-1957	adviseur	<ul style="list-style-type: none"> • lid Raad van Toezicht Stichting Driezorg Wonen Welzijn en Zorg, Zwolle • bestuurslid Stichting Pure Energie Fonds, Enschede • lid Raad van Toezicht Rijksmuseum Twenthe, Enschede • lid Raad van Toezicht De Museumfabriek, Enschede
C.M. Sonneveld-Pierik (lid) (voorzitter 17-08-2016 - 12-05-2017)	16-10-1962	interim-controller	<ul style="list-style-type: none"> • Coördinator Longfonds • Cambridge consulente
S. Vrieze (lid)	22-11-1973	project-manager	<ul style="list-style-type: none"> • Tendermanager BINX Smartility
J.P.H.M. Pierey (lid)	15-02-1956	consultant	<ul style="list-style-type: none"> • lid Raad van Toezicht Stichting Eigen Bouw Deventer • Voorzitter Deventer Energie u.a. • Vertegenwoordiger en projectontwikkelaar (NL) Kronos-Solar GMBH München

Rooster van aftreden

naam	1 ^e benoeming	herbenoemd	aftredend	maximaal
J.J.M. Pinners	2013	2017	2021	2021
A.J. Voskamp	2015	2019	2023	2023
C.M. Sonneveld-Pierik	2012	2016	2020	2020
S. Vrieze	2016	-	2020	2024
J.P.H.M. Pierey	2017	-	2021	2025

Lidmaatschappen

De leden van de RvC zijn lid van de 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 Educatie-punten (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 2018 zijn diverse cursussen en trainingen gevolgd op het gebied van o.a. 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 discussiebijeenkomsten voor de commissarissen van WoON Twente bezocht, een vereniging van corporaties in Twente waarvan Ons Huis lid is.

De behaalde PE-punten zijn:

naam toezichhouder	aantal PE-punten in 2018	aantal PE-punten in 2017
J.J.M. Pinners	26	12
A.J. Voskamp	19	23
C.M. Sonneveld-Pierik	46	43
S. Vrieze	7	8
J.P.H.M. Pierey	8	4

Bezoldiging

naam functionaris	J.J.M. Pinners	A.J. Voskamp	C.M. Sonneveld	S. Vrieze	J.P.H.M. Pierey
functie	voorz. RvC	vice voorz. RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC
duur van het dienstverband in het verslagjaar (in dagen)	365	365	365	365	365
beloning uit dienstbetrekking					
belaste onkostenvergoeding (vast en variabel)	€ -	€ -	€ -	€ -	-
voorzieningen tbv beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -	€ -	-
gedeclareerde bezoldiging (indien niet in dienstbetrekking)	€ 12.795	€ 10.373	€ 9.334	€ 9.334	€ 9.334
totaal bezoldiging in kader van de WNT	€ 12.795	€ 10.373	€ 9.334	€ 9.334	€ 9.334

2.8 Overleg met de stakeholders

De RvC heeft zich in 2018 actief georiënteerd op wat er onder de stakeholders leeft. Daartoe is in 2018 een drietal keren met de Stichting Huurdersbelang Ons Huis (SHOH) overleg gevoerd, waarbij

onder meer is gesproken over de wisselwerking tussen directeur-bestuurder en leden van de RvC, de samenwerking/participatie tussen de stichting en Ons Huis, het huurdersonderzoek en de verwachtingen ten aanzien van ontwikkelingen zoals duurzaamheid. Daarnaast heeft de RvC ter oriëntatie op wat er onder de medewerkers leeft in 2018 tweemaal overleg gevoerd met de OR. De leden van de RvC nemen daarnaast deel aan de bijeenkomsten van de Stichting Woon. Hierin zijn diverse stakeholders van corporaties vertegenwoordigd vanuit het Twentse woongebied.

2.9 Vaststelling jaarverslag Raad van Commissarissen

De RvC heeft op 26 juni 2019 het verslag van de Raad van Commissarissen over 2018 vastgesteld. Dit verslag maakt onderdeel uit van het bestuursverslag van Ons Huis.

Enschede, 26 juni 2019,

Mevrouw mr. J.J.M. Pinnars, voorzitter

De heer A.J. Voskamp RA

Mevrouw C.M. Sonneveld-Pierik

Mevrouw drs. S. Vrieze

De heer mr. ir. J.P.H.M. Pierey

3 *Verslag van de activiteiten*

3.1 Klant en maatschappij

3.1.1 De woningmarkt

Uit demografisch onderzoek blijkt 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. Voor Twente wordt een toename van het aantal huishoudens verwacht van circa 15.000. Verwacht wordt dat Enschede een deel van deze groei moet opvangen. Na 2030 krijgt Enschede naar verwachting te maken met een lichte krimp van het aantal huishoudens. 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 recent woningmarktonderzoek is geconcludeerd dat de stijging van het opleidingsniveau en het daarmee gepaard gaande huishoudinkomen ten koste gaat van vraag naar het gereguleerde huursegment. De omvang van onze doelgroep zal naar alle waarschijnlijkheid licht dalen (in 2030 circa 6%). 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 2018) 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. Eind 2018 is een begin gemaakt met de actualisatie van de huidige woonvisie. De gemeente Enschede betreft de corporaties en de huurdersorganisaties actief in dit proces.

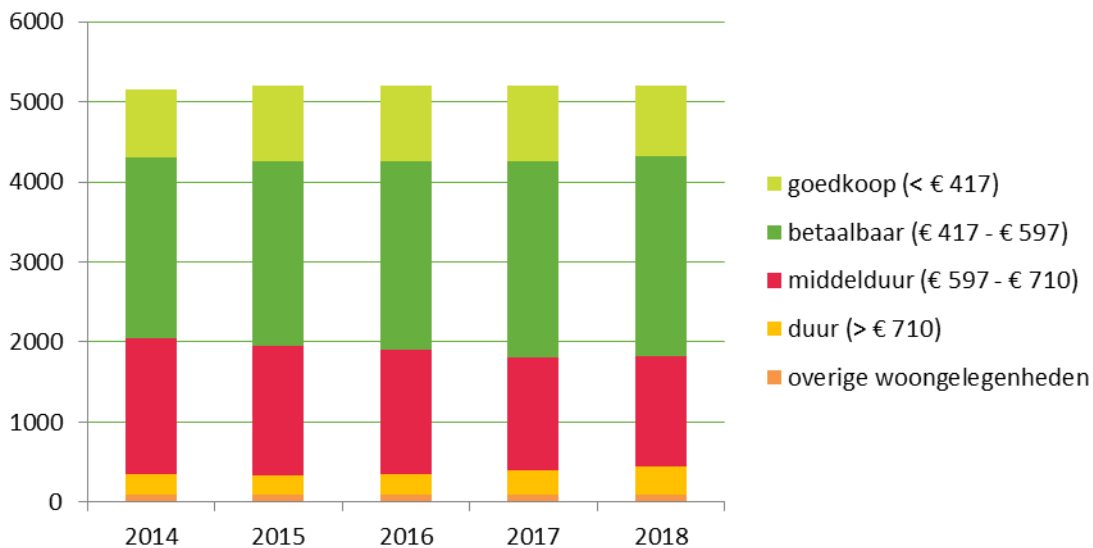
Met de herziening van de Woningwet is het wettelijk geregeld dat corporaties, gemeente en huurdersvertegenwoordiging met elkaar in overleg treden over een bod op de gemeentelijke woonvisie. Het bod is voor 1 juli 2018 ingediend en in december 2018 ondertekend in de vorm van samenwerking/prestatieafspraken door gemeente, vijf corporaties en vier huurdersorganisaties. Het bod en de samenwerkingsafspraken zijn een vervolg en een actualisatie op de afspraken die in 2017 zijn gemaakt.

Nieuw in 2018 was de introductie van themasessies. Tijdens themasessies wordt gezamenlijk aan verdieping en verdere uitwerking van thema's gewerkt. De voorbereiding van de themasessies vindt ook gezamenlijk plaats en alle partijen (tripartite) leveren een actieve bijdrage aan de inhoud en voorbereiding van de sessies. Uitkomsten van de themasessies worden doorgevoerd in de prestatieafspraken via het gezamenlijke Bestuurlijke Overleg (BO).

3.1.3 Woningvoorraad

Het aantal woningen van Ons Huis per 31 december 2018 is 5.201.

Ontwikkeling voorraad naar prijsklasse



Om ook in de toekomst voldoende betaalbare huurwoningen te houden zijn streefhuren naar beneden bijgesteld. In 2015 is het huurbeleid gewijzigd. Het aandeel in het goedkope en betaalbare segment van het totale bezit is gestegen van 62% eind 2015 naar 65% eind 2018. Het huurbeleid wordt in 2019 herijkt.

3.1.4 Huurdersoordeel

Kwaliteit dienstverlening



De klanttevredenheid 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. Voor een goede analyse is wel een redelijke omvang van gegevens nodig. KWH ondersteunt ons bij de opzet van de analyse.

De scores van de eerste vier maanden van 2018 zijn goed; de scores over de eerste acht maanden zijn beter, en de scores over geheel 2018 zijn het best.

Onze ambitie, als vastgelegd in het ondernemingsplan, is een acht; deze ambitie is in het derde kwartiel bereikt.

3.1.5 Woningzoekenden

Woningtoewijzing

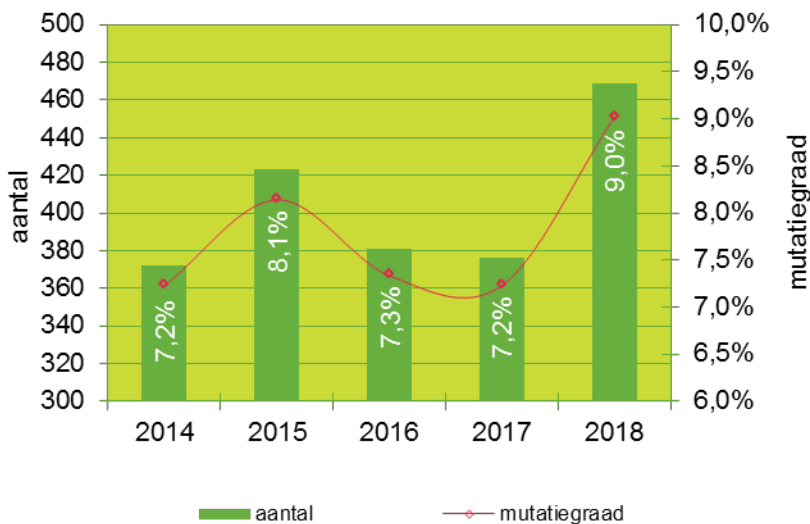
Corporaties moeten in het jaar 2018 minimaal 80% van de vrijkomende woningen met een kale huurprijs tot € 710,68 toewijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 36.798. Op basis van de in 2018 uitgevoerde inkomensstoetsen heeft Ons Huis 96% (2017: 94%) toegewezen aan huurders met een inkomen lager dan genoemde grens.

3.1.6 Verhuur

Huuropzeggingen

Het aantal huuropzeggingen is stabiel. Het aantal huuropzeggingen in 2018 bedroeg 469 tegen 376 in 2017. De mutatiegraad 2018 komt uit op 9,0% (2017: 7,2%). De stijging is het gevolg van noodzakelijke verhuizingen in verband met sloop Boswinkel.

Aantal huuropzeggingen en mutatiegraad 2014-2018



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.

	2018	2017	2016	2015	2014	2013
binnen inkomensgrenzen Wet huurtoeslag	331	276	246	374	343	316
buiten inkomensgrenzen Wet huurtoeslag	131	129	114	128	145	150
totaal	462	405	360	502	488	466
passend	435	381	343	326	315	312
te duur	0	1	0	131	135	124
te goedkoop	10	3	7	9	10	14
10%-toewijzingsregeling	17	20	10	36	28	16
totaal	462	405	360	502	488	466

In 2018 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 € 36.798. In tien gevallen zijn woningen verhuurd met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 417 per maand) en een inkomen groter dan € 22.400 per jaar voor eenpersoonshuishoudens en € 30.400 voor meerpersoonshuishoudens.

In 2018 zijn acht statushouders gehuisvest.

Gehuisveste doelgroepen

leeftijd	inkomen	huurklasse		
		≤ € 417	> 417 ≤ € 597	> € 597
<i>eenpersoonshuishouden</i>				
< 66 jaar	≤ € 22.400	56	86	0
	> € 22.400	9	12	39
≥ 66 jaar	≤ € 22.375	0	8	0
	> € 22.375	0	1	3
<i>tweepersoonshuishouden</i>				
< 66 jaar	≤ € 30.400	59	81	0
	> € 30.400	1	8	28
≥ 66 jaar	≤ € 30.400	0	5	0
	> € 30.400	0	1	8

leeftijd	inkomen	huurklasse		
		≤ € 417	> 417 ≤ € 640	> € 640
<i>drie of meer personen</i>				
< 66 jaar	≤ € 30.400	2	34	0
	> € 30.400	0	2	19
≥ 66 jaar	≤ € 30.400	0	0	0
	> € 30.400	0	0	0
totaal		127	238	97

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

Leegstand

Het aantal leegstaande woningen (geschoond voor onderhoudsprojecten) bedraagt eind 2018 28 (0,5%). Eind 2017 bedroeg de leegstand 29 woningen (0,6%). De leegstand is wederom zeer laag. Een goed resultaat, dat ook doorwerkt in de lage huurderving van 2018.

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 afgetopt, zodat voldoende woningen binnen de betaalbaarheidsgrenzen blijven.

In 2018 hebben alle huurders van een sociale huurwoning een huurverhoging van 1,4% gekregen. De huurverhoging heeft hiermee de inflatie gevolgd. De dure woningen zijn verhoogd met 2,4%.

Huurderving

In dit verslagjaar bedroeg de huurderving in verband met reguliere leegstand € 243.000. Deze is substantieel lager dan de derving van 2017. De huurderving over 2018 is 0,6% van de huren en vergoedingen (2017: 1,0%).

Huurcommissie

Er zijn in 2018 vier bezwaren ingediend bij de huurcommissie. Er zijn geen klachten ingediend bij de klachtencommissie. Van de vier bezwaren bij de huurcommissie is Ons Huis in drie gevallen in het gelijk gesteld. Het andere bezwaar is niet-ontvankelijk verklaard door de huurcommissie.

Twee in 2017 ingediende bezwaren bij de huurcommissie zijn in 2018 afgewikkeld. De huurder 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 2018 € 21.000 (7%) lager dan eind 2017. De achterstand bedraagt eind 2018 0,7% van de jaarhuur (inclusief vergoedingen). Per saldo is in 2018 € 101.000 afgeboekt van de huurvorderingen (2017: € 17.000). In 2018 zijn enkele grote oude dossiers (ouder dan 5 jaar) afgeboekt.

Betalingsachterstand

in €	2018	2017	2016	2015	2014
huidige huurders	180.000	171.000	161.000	197.000	210.000
vertrokken huurders	109.000	139.000	131.000	140.000	144.000
totaal	289.000	310.000	292.000	337.000	354.000

De betalingsachterstand zijnde huur eind 2018 is totaal € 241.000.

Ontruiming

Wij streven naar een zo laag mogelijk aantal ontruiming. In 2018 zijn drie woningen ontruimd, in alle drie gevallen om reden van betalingsachterstand. 27 ontruiming zijn aangezegd in 2018 (geheel 2017: 16).

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 7 bijeenkomsten geweest, waarvan vier bijeenkomsten in gezamenlijkheid met collega-huurdersorganisaties, collega-corporaties en gemeente. Daarnaast 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:

- Strategisch plan
- Transparantietool
- Huurverhoging per 1 juli 2018
- Asbestbeleid
- Verkoop kavels Boswinkel
- Bijdrage huurdersorganisatie Ondernemingsplan 2018 – 2022
- Bedrijfsplan 2019

De nieuwe rol en positie van de huurdersorganisaties bij de ontwikkeling en vastlegging van prestatieafspraken tussen corporatie en gemeente heeft in 2018 verder vorm gekregen. Huurdersorganisaties, gemeente Enschede en corporaties hebben in gezamenlijkheid de prestatieafspraken voor 2018 geschreven en getekend.

In februari 2018 is een beeldvormende bijeenkomst gehouden met alle partijen. De uitkomst van deze bijeenkomst is gebruikt als input voor het bod en de activiteiten in 2018. Ook zijn twee themasessies gehouden met de thema's betaalbaarheid/beschikbaarheid en woningbouwprioritering.

Bewonerscommissies

Ons Huis had in 2018 15 (2017: 15) actieve bewonerscommissies. Met deze bewonerscommissies wordt tenminste éénmaal per jaar overleg gevoerd. 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

Inmiddels zijn 250 van de 384 huishoudens verhuisd. In het Sociaal plan is opgenomen dat bewoners die moeten verhuizen voorrang hebben op andere woningzoekenden wanneer zij reageren op het beschikbare aanbod van Ons Huis. Tevens ontvangen zij een verhuiskostenvergoeding. Leeggekomen woningen worden tijdelijk verhuurd aan jonge mensen, via bemiddeling door Vastgoedbeheerder VPS.

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 2018 € 378.000 (2017: € 294.000). Met toerekening van indirecte kosten en woonconsulenten zijn de kosten voor leefbaarheid in 2018 € 780.000 (2017: € 586.000). In de prestatieafspraken voor 2019 zijn de afspraken omtrent leefbaarheid vastgelegd.

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.

Het bewonersbedrijf voert voor Ons Huis ook werkzaamheden uit in het wettelijke kader van leefbaarheid in de wijk Dolphia, waarvoor ze van Ons Huis een vergoeding krijgen.

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.

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 Avelijn;
- 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

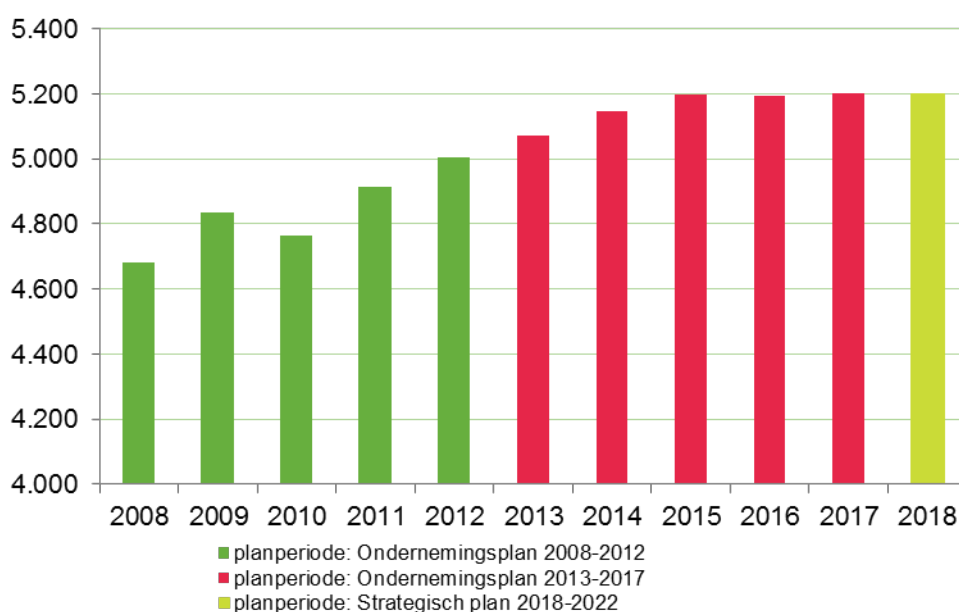
3.2.1 Ontwikkeling samenstelling vastgoed eigen bezit

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

In 2018 is een start gemaakt met de implementatie van actieve vastgoedsturing binnen Ons Huis. Er zijn diverse varianten doorgerekend om te bepalen hoe onze wensportefeuille er de komende jaren uit moet zien.

Duurzaamheid is een belangrijk thema. In 2018 is door de corporaties een routekaart (Aedes routekaart CO₂-neutraal 2050) opgesteld. Ons Huis heeft hier ook aan meegedaan. De voorlopige uitkomst is dat CO₂-neutraliteit niet volledig binnen het woningbezit van de woningcorporaties kan worden gerealiseerd. De prognose is dat 30%-50% van de CO₂-reductie buiten het bezit van de woningcorporaties moet worden verwezenlijkt. Een en ander is ook afhankelijk van de landelijke afspraken of uitgangspunten die hier voor worden opgesteld.

Voor huurwoningen voor de sociale doelgroep is het passend toewijzen een middel om betaalbaarheid te kunnen garanderen. De keerzijde is echter dat er geen of onvoldoende ruimte is om de kosten van investeringen, ook in duurzaamheid, te dekken uit de opbrengsten. Zeker niet binnen de huidige normen van de Aw en het WSW. Mogelijkheden om het huidige huurbeleid om te zetten naar "woonlastenbeleid", waardoor meer ruimte ontstaat voor investeringen in duurzaamheidsmaatregelen worden regionaal (Overijssel) onderzocht. Ook worden samen met collega-corporaties andere vormen van financieren verkend om de grote verduurzamingsopgave te kunnen betalen.

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 en 2020 gaan we verder met de implementatie van vastgoedsturing binnen Ons Huis. De in 2018 gemaakte beleidskeuzes worden uitgewerkt naar complexplannen en we toetsen of deze passen binnen de kaders van de wensportefeuille.

De bereikte resultaten in 2018

De woningvoorraad is in 2018 ongewijzigd. De totale woningvoorraad is 5.201.

Opgeleverde projecten

In 2018 zijn geen nieuwbouw- c.q. renovatieprojecten opgeleverd.

Projecten in uitvoering

In 2018 is het groot onderhouds-/renovatieproject Hertmebrink, 160 woningen in uitvoering. 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. De uitvoering van het project is in 2017 uitgesteld naar 2018 in verband met aangetroffen vleermuizen en extra (in eerste instantie verborgen) asbest.

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. Ook heeft Stichting Present bewoners geholpen. De totale kosten van het project zijn € 11,5 miljoen. Het energielabel verbetert naar verwachting naar label A. De huurder krijgt geen extra huurverhoging na de uitvoering van dit project.

Projecten in voorbereiding

In voorbereiding zijn het omvangrijke herstructureringsproject 384 woningen Oost Boswinkel, het renovatieproject Oogstplein en het nieuwbouwplan Ledeboer.

- Oost-Boswinkel

In Oost-Boswinkel is een herstructureringsplan in voorbereiding voor 98 kleine eengezinswoningen en 286 portiekappartementen zonder lift. In 2015 is besloten om naast de 98 eengezinswoningen ook alle 286 appartementen te slopen. Met de gemeente Enschede zijn afspraken gemaakt over het te realiseren woningprogramma voor nieuwbouw van circa 250 woningen. De samenwerkingsovereenkomst met de gemeente is in 2017 getekend. Op basis hiervan is een uitgebreid participatieproces uitgevoerd met de betrokken bewoners en de gemeente. Het resultaat is een door de betrokken bewoners gedragen nieuw stedenbouwkundig plan (voorlopig ontwerp). Dit plan dient nader uitgewerkt te worden om vervolgens te komen tot een realisatieovereenkomst met de gemeente. Het tekenen van deze overeenkomst is gepland medio 2019.

De prognose van de planning van 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 2024.

- Oogstplein

Het project Oogstplein betreft renovatie/groot onderhoud van 21 appartementen, in VvE-verband. Ons Huis heeft 16 appartementen in bezit, waarvan 1 appartement in 2018 is aangekocht van een particuliere eigenaar. De buitenkant wordt in VvE-verband aangepakt. Ons Huis gaat de eigen appartementen ook van binnen renoveren. De voorbereiding loopt tot en met medio 2019 waarna gestart gaat worden met de uitvoering. De woningen worden in exploitatie genomen in 2020. Mede door noodzakelijke juridische procedures van de VvE met particuliere eigenaren is forse vertraging ontstaan ten opzichte van eerder geplande uitvoering.

- 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 en wordt in 2019 voortgezet om te komen tot een haalbaar plan. Het concept dat nu uitgewerkt wordt is om hier een groene "stadstuin" te creëren in de binnenstad.

Verkoop

Van de bestaande woningvoorraad zijn in 2018 geen woningen verkocht. In 2018 is wel de positie Amelinksbos verkocht voor € 0,55 miljoen. Dit was de hoogste bieding op deze positie.

In 2018 is het traject door gegaan om de hoeklocatie in de Lipperkerkstraat te verkopen. Inmiddels is de koopovereenkomst eind 2018 getekend. De sloop van de twee bestaande panden is ook eind 2018 grotendeels uitgevoerd. In het voorjaar van 2019 staat daadwerkelijke levering van de kavel gepland.

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 2018 is € 0,5 miljoen besteed aan verbetering van de brandveiligheid. In 2019 worden de onderzoeken en de uitvoering van maatregelen naar aanleiding hiervan voortgezet.

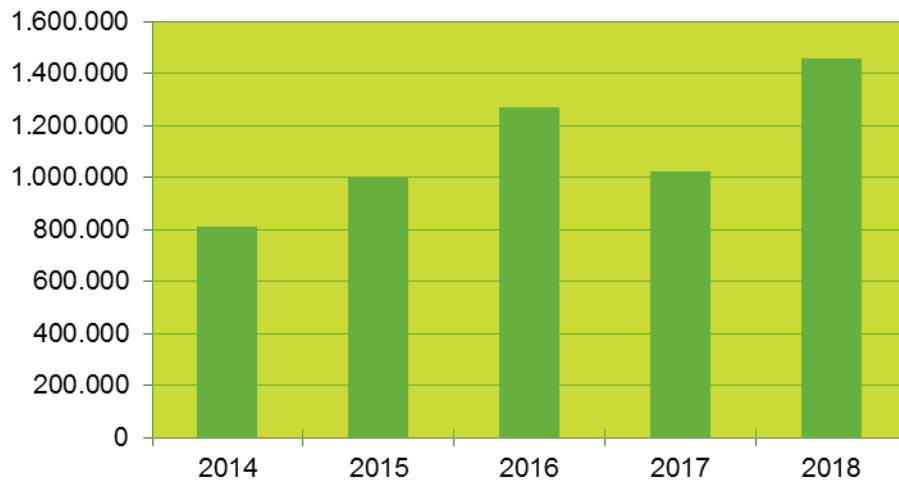
Bij projecten groot onderhoud en woningverbetering worden in overleg met de bewoners in de voorbereidingsfase de woonwensen besproken en voor zover mogelijk in de uitvoering meegenomen. Hiernaast kunnen huurders van de meeste complexen op basis van onderhoud op maat zelf het moment bepalen waarop vervangingsonderhoud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

Dagelijks onderhoud

Klachtenonderhoud

Klachtenonderhoud is onderhoud als gevolg van een reparatieverzoek (klacht). De kosten van reparatieverzoeken zijn in 2018 € 0,4 miljoen hoger dan in 2017. Er wordt gewerkt naar de opgestelde leidraad basiskwaliteit woningen.

Kostenverloop klachtenonderhoud

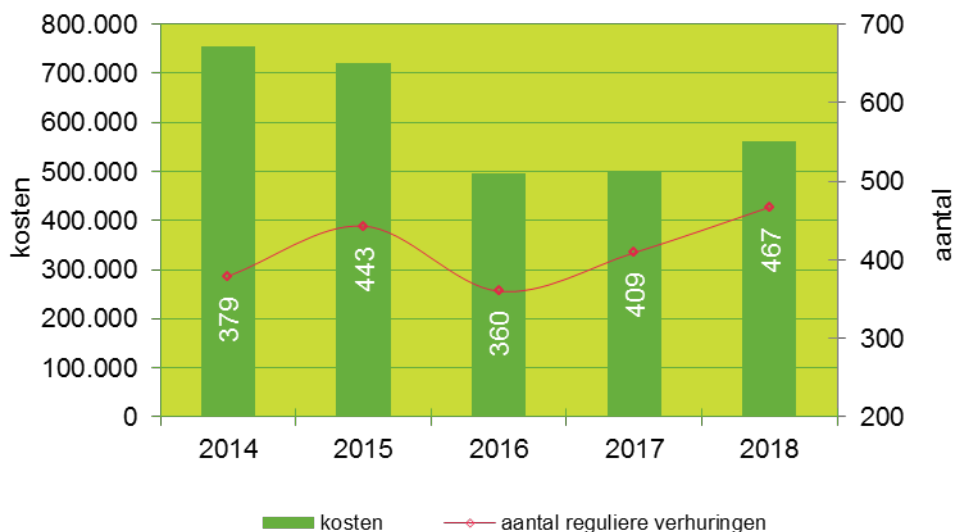


Mutatieonderhoud

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 2018 waren € 0,6 miljoen (€ 0,5 miljoen in 2017).

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 2018 € 0,9 miljoen (2017: € 0,9 miljoen).

Individuele woningverbetering

In 2018 zijn 73 woningen (2017: 81) voor een totaalbedrag van € 1,5 miljoen individueel verbeterd (2017: € 1,6 miljoen). De gemiddelde kosten per woning bedroegen circa € 21.000 (2016: € 20.000). Van de individuele woningverbeteringen in 2018 is 25% geactiveerd (2017: 47%).

Onderhoud op maat

In 2018 hebben 97 huurders voor een totaalbedrag van € 0,5 miljoen (2017: 109 huurders; € 0,5 miljoen) een beroep gedaan op onderhoud op maat (OOM).

Tegenover de kosten voor OOM is er totaal € 18.000 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 2018 € 1,7 miljoen exclusief de bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren (2017: € 1,2 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 2018 bedroeg € 235.000 (2017: € 289.000).

Verenigingen van Eigenaren

Ons Huis verrichtte in 2018 voor 12 VvE's beheeractiviteiten. Het beheer en onderhoud heeft betrekking op bijna 1.000 woningen. In alle VvE's heeft Ons Huis bezit.

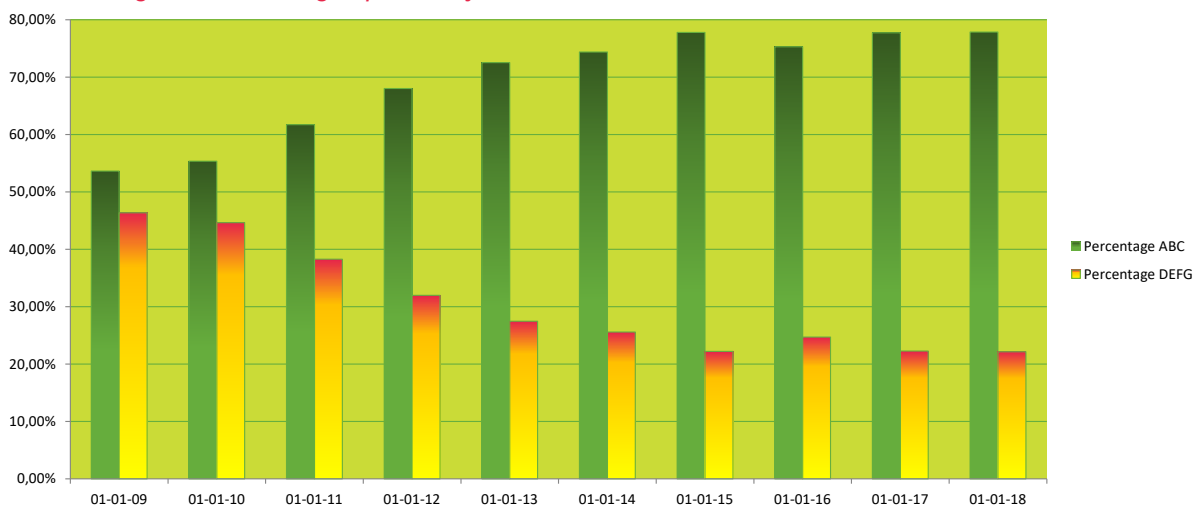
Milieu en duurzaamheid

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 realiseren.

In vastgoedsturing wordt de ambitie naar CO₂ neutraal in 2050 uitgewerkt.

Zonnepanelen

In 2018 zijn op 21 woningen zonnepanelen geplaatst (2017: 59). De investering in 2018 is € 80.000 (2017: € 216.000).

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

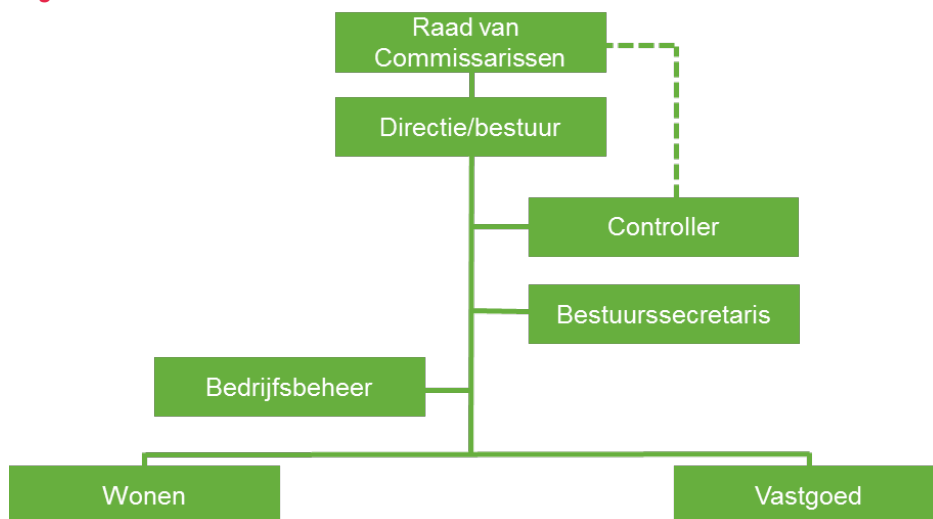
Ons Huis is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Veluwe en Twente te Enschede in het Stichtingenregister d.d. 18 oktober 1993 onder nr. S031347 en in het Handelsregister d.d. 1 september 1965 onder nr. 06032993. Als statutair directeur is per 1 januari 2017 ingeschreven de heer P. Winterman.

3.3.2 Interne organisatie

Inrichting organisatie

Het organogram van Ons Huis ziet er eind 2018 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 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

kwatitatief 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.

3.3.3 Personeel

Per 31 december 2018 zijn 50 personeelsleden (43,94 fte) in loondienst, als volgt te specificeren:

Personeel onderverdeeld naar afdelingen per 31 december 2018

afdeling	aantal personen		full-time equivalent (fte)	
	eind 2018	eind 2017	eind 2018	eind 2017
Directie/management	3	4	3,00	4,00
Bedrijfsbeheer en staf	13	13	10,93	11,11
Vastgoed	8	8	7,89	7,89
Wonen	26	25	22,12	21,34
totaal vaste formatie	50	50	43,94	44,34
tijdelijke formatie	-	-	0,00	0,00
totaal medewerkers in loondienst	50	50	43,94	44,34

Sponsoring

In de nieuwe Woningwet is opgenomen dat sponsoring door woningcorporaties niet langer is toegestaan. Sponsorcontracten aangegaan vóór 1 juli 2015 mogen worden uitgediend. Ons Huis had nog een contractafpraak van vóór deze datum met het Willem Wilminktheater in Enschede. Dit contract is medio 2018 afgelopen.

Ondernemingsraad

In 2018 kwamen de ondernemingsraad (OR) en de directeur-bestuurder zes keer bijeen.

De belangrijkste onderwerpen van bespreking tijdens de overlegvergaderingen waren:

- arbobeleid;
- werving- en selectiebeleid;
- vacatures;
- algemene zaken betreffende de organisatie.

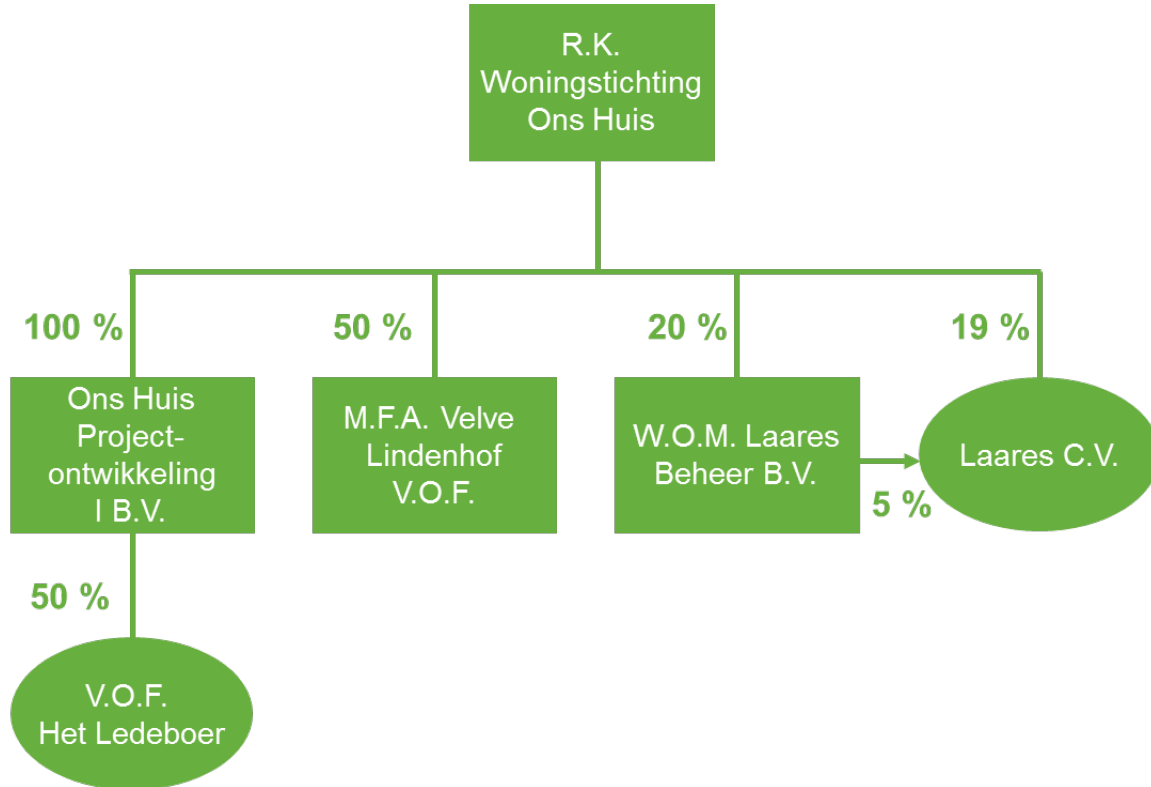
Naast het overleg met de directeur-bestuurder heeft de OR ook een keer overleg gehad met de RvC.

Daarnaast neemt de OR jaarlijks deel aan het OR-Platform, drie keer per jaar vindt er een overleg plaats 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 negatieve liquiditeitspositie van € 0,4 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 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

Met ingang van de jaarrekening 2016 zijn woningcorporaties op basis van de Woningwet 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

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken vastgoedmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de vastgoedportefeuille in exploitatie van Ons Huis heeft dit voor een stijging van de marktwaaarde gezorgd. De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met € 69 miljoen gegroeid naar een waarde van € 585 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 13%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaardegroei van de vastgoedportefeuille. Ook wordt een lager rendement verlangd op vastgoed beleggingen. Dat maakt dat de disconteringsvoet is verlaagd ten opzichte van het voorgaande jaar.

3.4.3 Vermogenspositie

Het eigen vermogen eind 2018 bedraagt € 311 miljoen tegen € 247 miljoen eind 2017.

De solvabiliteit van Ons Huis, uitgedrukt als het eigen vermogen in een percentage van het geconsolideerde balanstotaal, komt per 31 december 2018 uit op 52,3% (31 december 2017: 46,6%).

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 2018 is een bedrag van € 11,0 miljoen aan leningen aangetrokken. Dit in verband met herfinanciering. Het totale leningenvolume is in 2018 met € 2,1 miljoen afgenomen. De gewogen gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen is eind 2018 2,4% (eind 2017: 2,5%). De ICR in 2018 bedraagt 1,9 (2017: 2,5). De LtV op basis van marktwaarde in verhuurde staat eind 2018 (46,6 %) is met name door de hogere waardering met 6,7% verbeterd ten opzichte van eind 2017 (53,3%).

Ons Huis heeft eind 2018 geen tijdelijk overtollige middelen. Het beleggingsbeleid van Ons Huis is om deze tijdelijk overtollige middelen risicomijdend te beleggen. Eind 2017 was in totaal € 3,0 miljoen gestort op spaarrekeningen.

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 2018 is een positief jaarresultaat behaald van € 64,1 miljoen, tegen € 9,6 miljoen positief over 2017. In het volgende overzicht worden de belangrijkste verschillen tussen het resultaat na belastingen over 2018 en 2017 weergegeven:

oorzaak verschillen resultaat 2018 t.o.v. 2017 (x € 1.000)	
hogere huuropbrengsten	200
hogere saldo servicecontracten	100
hogere lasten verhuur en beheersactiviteiten	-200
hogere lasten onderhoudsactiviteiten	-4.300
hogere overige operationele lasten exploitatie bezit	-800
waardeveranderingen vastgoedportefeuille	62.700
lager resultaat overige opbrengsten	
lagere overige organisatiekosten	200
hogere kosten leefbaarheid	-200
lagere saldo rente baten en lasten	400
hogere resultaat voor belastingen	58.100
hogere belastinglast	-3.700
hogere resultaat deelnemingen	100
verschil resultaat t.o.v. voorgaand verslagjaar	54.500

De hogere huuropbrengsten zijn veroorzaakt door het effect van de jaarlijkse huurverhoging 2017 en 2018 (gemiddeld 0,85%).

De onderhoudskosten zijn € 4,3 miljoen hoger dan in 2017. De hogere lasten zijn veroorzaakt door meer kosten voor planmatig onderhoud. Ook heeft groot onderhoud plaatsgevonden aan complex Hertmebrink.

De hogere overige operationele lasten exploitatiebezit zijn veroorzaakt door de hogere verhuurderheffing (€ 0,4 miljoen hoger dan 2017). Ook is in 2018 € 0,3 miljoen aan saneringsbijdrage betaald. Dit was in 2017 niet nodig. De afgedragen verhuurderheffing over het jaar 2018 is totaal € 3,1 miljoen en is hoger dan de totale lonen en salarissen van Ons Huis.

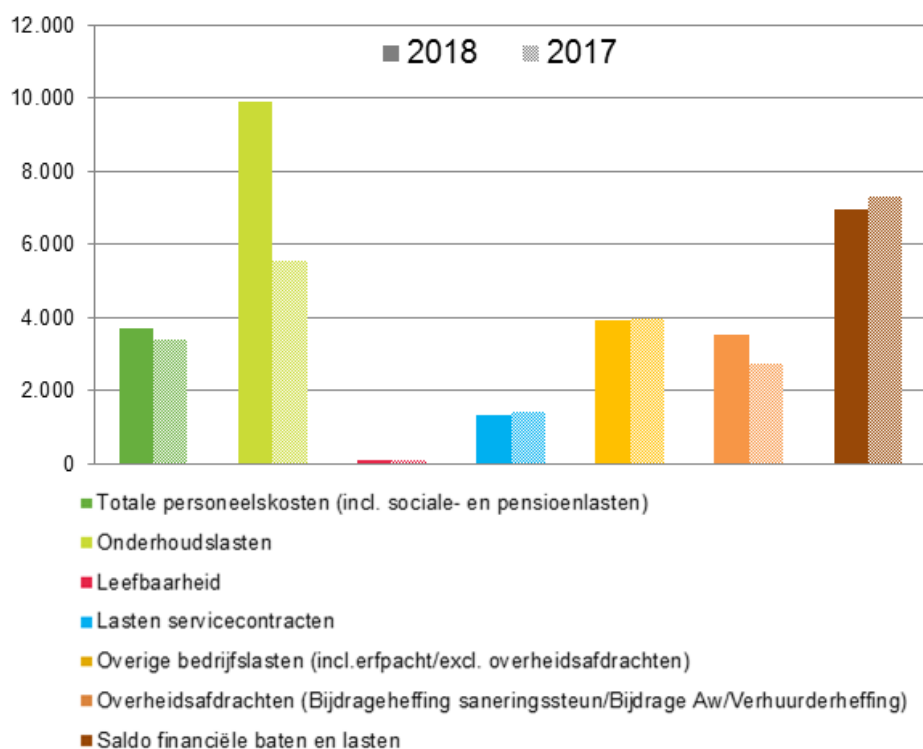
Veruit het grootste verschil in de vergelijking van het resultaat 2018 ten opzichte van het resultaat 2017 zijn de waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille. De vastgoedmarkt heeft zich positief ontwikkeld in 2018. De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed is in 2018 hierdoor met 13% toegenomen. De waardeveranderingen hebben zich met € 62,7 miljoen positief ontwikkeld in ten opzichte van 2017.

De marktrente blijft laag. De rentelasten zijn met € 0,4 miljoen gedaald ten opzichte van 2017. Dit omdat in het verleden afgesloten leningen met de hogere rente van dat moment worden afgelost.

De belastinglast van 2018 bedraagt € 6,1 miljoen (2017: € 2,4 miljoen). In de fiscale positie is de fiscale onderhoudsvoorziening tot en met 2017 toegepast. Deze fiscale onderhoudsvoorziening is bij het opstellen van de jaarrekening 2018 naar nihil teruggebracht. Het toepassen van de fiscale onderhoudsvoorziening wordt betwist door de belastingdienst. Hierover wordt geprocedeerd. Wij zijn in overleg getreden met de belastingdienst. Ons Huis kiest er voor om de fiscale onderhoudsvoorziening niet actief te betwisten maar om deze op dit moment vrij te laten vallen. Deze keuze is gemaakt omdat wij het risico op het niet kunnen financieren van een eventueel opgelegde toekomstige heffing door niet accepteren van de fiscale onderhoudsvoorziening niet willen lopen. De vrijval heeft geleid tot een € 4,3 miljoen hogere belastinglast. Het fiscale afwaarderingspotentieel in verband met de voorgenomen sloop van Boswinkel is nog niet ingerekend in de fiscale positie eind 2018.

In onderstaande grafiek wordt inzicht gegeven in de kosten van de jaren 2018 en 2017 per kostensoort volgens het categoriale model.

Lasten categoriaal



3.4.6 Ontwikkeling financiële positie

Ontwikkeling financiële positie tot en met 2021

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 2018. Deze is op basis van voortschrijdend inzicht geüpdatet. In de financiële meerjarenprognose zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Uitgangspunten prognose	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
huurprijsstijging	1,50%	2,30%	2,20%	2,10%	2,00%	2,00%
lastenstijging	2,30%	2,80%	2,60%	2,50%	2,50%	2,50%
rente lang	1,56%	2,35%	3,05%	3,15%	3,15%	3,20% *
rente kort	-0,58%	-0,19%	0,33%	0,89%	n.v.t.	n.v.t.
woz waardeontwikkeling	5,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

*De rente loopt jaarlijks op met 0,10% tot 5,00% in 2042.

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.

	2019	2020	2021	2022	2023
Operationele kasstromen	8.725	11.399	12.691	12.036	11.565
Ontvangsten	40.709	41.508	41.773	42.213	42.835
Huur	37.983	38.813	38.924	39.296	39.521
Ontvangsten servicecontracten	1.640	1.686	1.730	1.773	1.817
Geactiveerde productie eigen bedrijf	133	149	310	377	769
Overige bedrijfsontvangsten	321	293	297	299	304
Renteontvangsten	632	567	512	468	424
Uitgaven	-32.049	-30.143	-30.229	-30.231	-31.324
Erfpacht	-11	-11	-11	-11	-11
Personeelsuitgaven	-3.610	-3.631	-3.725	-3.818	-3.914
Onderhoudsuitgaven	-9.451	-7.226	-7.168	-6.185	-7.702
Overige bedrijfsuitgaven	-3.734	-3.781	-3.826	-3.830	-3.750
Rente- en overige uitgaven	-7.026	-6.865	-6.943	-7.587	-7.658
Sectorspecifieke heffingen	-389	-388	-384	-373	-32
Verhuurderheffing	-3.002	-3.233	-3.395	-3.415	-3.257
Leefbaarheid	-61	-62	-66	-70	-73
Uitgaven servicecontracten	-1.732	-1.780	-1.827	-1.872	-1.919
Vennootschapsbelasting	-3.033	-3.166	-2.884	-3.070	-3.008
Mutaties balansposten	65	34	1.147	54	54

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

3.4.7 De toezichthouders

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

Gezamenlijk beoordelingskader

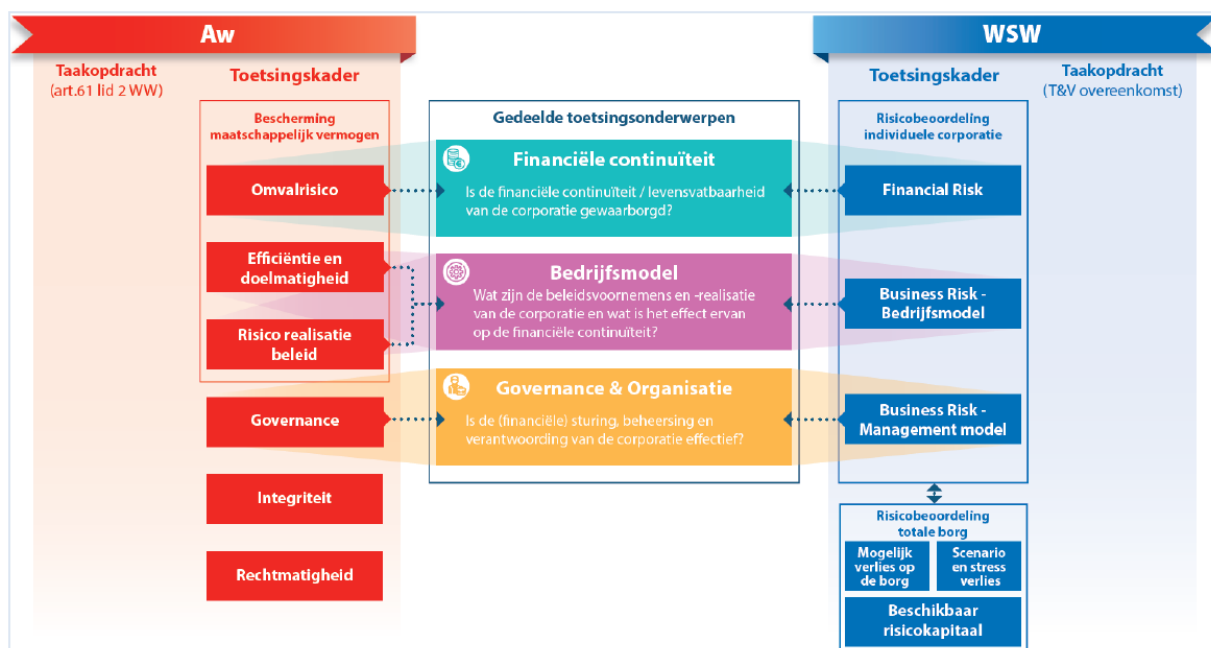
De beide organisaties hebben een gezamenlijk beoordelingskader ontwikkeld om het toezicht op de corporatiesector effectiever en efficiënter te maken.

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.

Eén van de belangrijkste wijzigingen met de komst van het gezamenlijke beoordelingskader zijn de aanpassingen in de financiële ratio's. De Debt Service Coverage Ratio (DSCR) is verdwenen en er is een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde, voor de bepaling van de LtV. Door onze relatief grote leningportefeuille is de LtV de meest kritieke norm op dit moment. De aanpassing van de berekening van de waarde kan voor ons dus grote impact hebben.

Op basis van de jaarrekening 2018 en de meerjarenbegroting 2019 en verder komen wij tot de volgende ratio's:

Ratio's	Onderdeel	Norm	2018 *1)	2019 *2)	2020 *2)	2021 *2)	2022 *2)	2023 *2)
Interest Coverage Ratio (ICR)	DAEB	Min. 1,4	1,6	2,0	2,5	2,4	2,3	2,1
Interest Coverage Ratio (ICR)	niet-DAEB	Min. 1,8	2,8	5,6	5,9	6,9	7,9	9,2
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	DAEB	Min. 20%	38,9	33,4	30,9	31,0	31,5	33,3
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	niet-DAEB	Min. 40%	58,0	60,4	64,7	68,9	73,1	77,2
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	DAEB	Max. 75%	66,7	74,7	72,2	73,8	74,7	76,1
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	niet-DAEB	Max. 75%	43,1	41,5	36,9	32,5	28,1	23,9
Dekkingsratio marktwaarde	DAEB	Max. 70%	49,2	55,8	53,6	54,5	54,9	55,5
Dekkingsratio marktwaarde	niet-DAEB	Max. 70%	33,5	33,5	29,5	25,8	22,2	18,7

*1) is op basis van de jaarrekening 2018

*2) is op basis van de meerjarenbegroting 2019 en de laatst ingeleverde dPi (dPi2018)

De LtV op basis van beleidswaarde zoals berekend bij onze meerjarenbegroting 2019 (basis is marktwaarde in verhuurde staat 2017!) komt in het jaar 2023 boven de gestelde grens. Dit met name door de herstructurering van Oost-Boswinkel welke een grote investering vergt. Echter met de marktwaarde in verhuurde staat 2018 als basis voor de beleidswaarde blijven wij ruim onder de norm van 75%. Dit geeft bovenal aan dat wij in verband met fluctuaties in de markt marge moeten inbouwen om marktschommelingen, waarop wij geen invloed hebben, op te kunnen vangen. Dit met name op de middellange termijn. Onze keuzes worden gewogen en getoetst aan de portefeuillestrategie.

In het jaar 2019 hebben wij ons als doel gesteld om te kunnen blijven voldoen aan de gestelde ratio's. Deze ruimte is ook geboden door de toezichthouders omdat de beleidswaarde nieuw is. Het is een overgangsjaar.

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. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen 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.

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. 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 2018 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Ons Huis actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

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

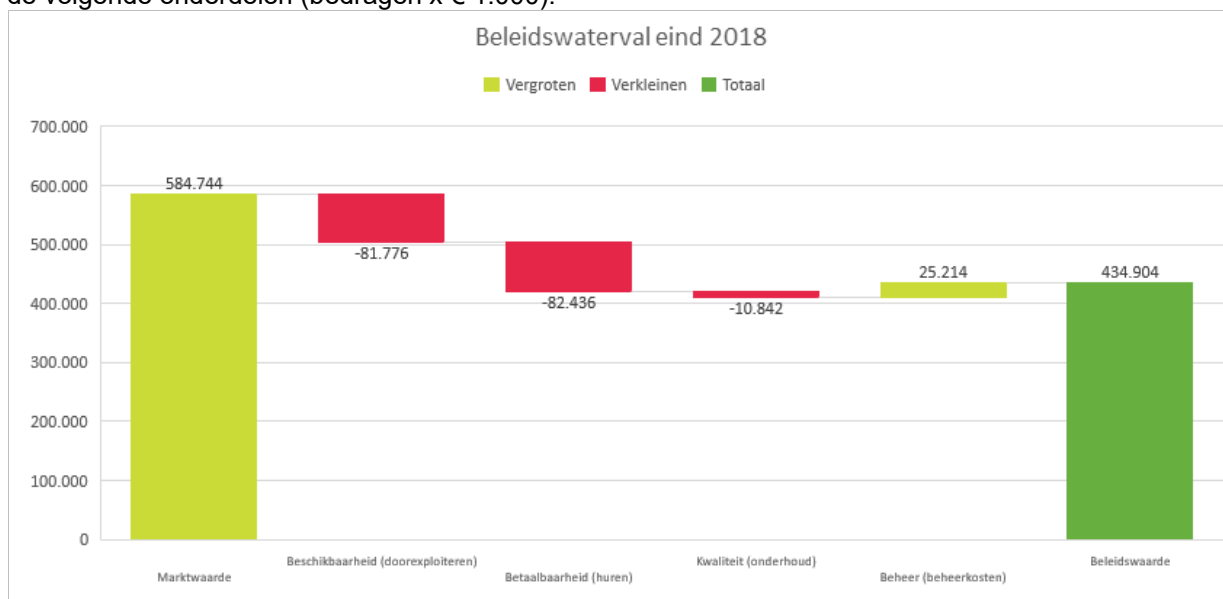
Het bestuur van Ons Huis heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt € 150 miljoen. Dit impliceert dat 48% 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 € 611 en € 2.499 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 € 489 en € 563 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 2018 bestaat uit de volgende onderdelen (bedragen x € 1.000):



In de jaarrekening op pagina's 75 en 76 is een verdere uitsplitsing van de beleidswaarde naar soort vastgoed opgenomen.

Voor de beleidswaarde zijn overeenkomstig de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: RJ 645) in de jaarrekening 2018 geen vergelijkende cijfers opgenomen (RJ-Uiting 2019-6: Ontwerp-richtlijn 645 Beleidswaarde).

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 toezichhouders opgemerkt in de recente bezoeken en beoordelingen.

3.5 Kengetallen

Omschrijving	2018	2017	2016	2015	2014
Aantal verhuureenheden in exploitatie:					
- Woningen	5.201	5.201	5.194	5.196	5.147
- Bedrijfspanden	70	70	67	67	66
- Maatschappelijk vastgoed	64	64	67	67	67
- Garages en berguimten	179	179	179	179	179
- Parkeerplaatsen	76	76	75	75	75
Totaal	5.590	5.590	5.582	5.584	5.534
Mutaties woningbezit in het boekjaar:					
- Opgeleverd	0	9	0	50	76
- Aangekocht	0	0	0	0	0
- Verkocht	0	2	2	1	1
- Gesloopt	0	0	0	0	0
- Omgebouwd naar bedrijfsruimten	0	0	0	0	0
- Herclassificatie bezit (van won. naar ov.objecten)	0	0	0	0	0
- In ontwikkeling	18	19	13	13	61
Aantal woningen per huurklasse:					
- Goedkoop (≤ € 417)	879	949	940	940	848
- Betaalbaar (> € 417 ≤ € 597)	2.492	2.449	2.344	2.299	2.245
- Middelduur (> € 597 ≤ € 710)	1.377	1.410	1.566	1.618	1.708
- Duur (DAEB) (> € 710)	122	76	42	43	29
- Duur (niet-DAEB) (> € 710)	236	222	207	191	222
- Overige woongelegenheden	95	95	95	95	95
Verhuur en incasso:					
- Huurachterstand in % van huren en vergoedingen	0,7	0,8	0,8	0,9	1,1
- Huurderving in % van huren en vergoedingen (geschoond)	0,6	1,0	1,0	1,2	1,3
- Aantal verhuringen	460	405	360	502	488
- Mutatiegraad in %*1)	9,0	7,2	7,3	8,1	7,2
- Leegstandspercentage ongeschoond (december)	0,8	0,8	1,4	1,2	1,4
- Leegstandspercentage geschoond (december)	0,5	0,6	0,9	0,9	1,0
- Gemiddelde kale huurprijs per woning per maand	558	556	552	542	529
- Gemiddelde huurverhoging in %	1,3	0,3	1,0	1,0	4,0
- Huurkapitalisatiefactor *2)	15,7	14,0	14,0	13,5	13,0
- Percentage gemiddelde huurprijs in verhouding tot de gemiddelde maximaal redelijke huurprijs	71	71	71	70	68
- Gemiddeld aantal punten per woning	152	152	152	152	149
- Gemiddelde restant levensduur woningbezit	25	26	26	27	27

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

*2) Vastgoedbeleggingen in exploitatie gedeeld door de jaarhuur.

Omschrijving*1)	2018	2017	2016	2015	2014
Financiële continuïteit:					
- Liquiditeit (current ratio)	0,1	0,8	1,0	1,2	0,9
- Solvabiliteit in %	52,3	46,6	44,9	40,2	n.b.
- Rentabiliteit eigen vermogen in %	23,0	4,0	14,6	6,9	n.b.
- Rentabiliteit totaal vermogen in %	10,2	0,4	4,6	0,9	n.b.
- Loan to value marktwaarde in %	46,6	53,3	55,2	60,0	n.b.
- Loan to value WOZ-waarde in %	40,3	42,4	44,0	45,3	45,8
- Loan to value beleidswaarde in%	62,8	69,0	n.b.	n.b.	n.b.
- Loan to value bedrijfswaarde in%	63,5	67,6	67,6	64,4	67,6
- Interest Coverage Ratio (ICR)	1,9	2,5	2,5	2,6	2,1
- Operationele kasstroom in € per verhuureenheid	1.102	2.104	2.272	2.520	2.463
Balans en winst- en verliesrekening					
(in € per verhuureenheid):					
- Vastgoedbeleggingen in exploitatie	104.605	92.244	91.997	87.123	n.b.
- Eigen vermogen	55.650	44.178	42.521	36.729	n.b.
- Langlopende schulden	49.046	49.424	51.124	53.273	53.809
- Totaal opbrengsten (excl. waardeveranderingen)	6.980	6.911	6.919	6.777	6.602
- Personeelskosten	661	607	584	601	620
- Onderhoudslasten	1.774	990	1.154	930	944
- Overige bedrijfslasten (excl. sectorspecifieke heffingen)	959	981	890	847	850
- Sectorspecifieke heffingen	629	489	446	404	519
- Financiële lasten (na aftrek baten)	1.251	1.312	1.463	1.522	1.731

*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	2018	2017
<u>Vaste activa</u>		
1. Vastgoedbeleggingen		
• DAEB vastgoed in exploitatie	496.360	436.074
• Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	88.384	79.571
• Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.600	853
	586.344	516.498
2. Materiële vaste activa		
• Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.171	5.259
	5.171	5.259
3. Financiële vaste activa		
• Andere deelnemingen	2.802	2.568
• Latente belastingvorderingen	239	415
	3.041	2.983
<u>Totaal vaste activa</u>	594.556	524.740
<u>Vlottende activa</u>		
4. Voorraden		
• Vastgoed bestemd voor de verkoop	86	479
• Overige voorraden	142	150
	228	629
5. Onderhanden projecten	0	0
6. Vorderingen		
• Huurdebiteuren	202	192
• Overheid	23	51
• Belastingen en premies sociale verzekering	72	90
• Overige vorderingen	24	34
• Overlopende activa	291	310
	612	677
7. Liquide middelen	4	3.635
<u>Totaal vlottende activa</u>	844	4.941
Totaal activa	595.400	529.681

Passiva

	2018	2017
8. Eigen vermogen		
• Herwaarderingsreserves	157.536	162.338
• Overige reserves	89.417	75.015
• Resultaat na belastingen van het boekjaar	64.133	9.600
<u>Totaal eigen vermogen</u>	<u>311.086</u>	<u>246.953</u>
9. Voorzieningen		
• Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	286	203
• Overige voorzieningen (uitgestelde beloningen)	95	93
<u>Totaal voorzieningen</u>	<u>381</u>	<u>296</u>
10. Langlopende schulden		
• Schulden aan overheid	27.105	27.105
• Schulden aan kredietinstellingen	246.021	248.136
• Overige schulden (Waarborgsommen)	1.040	1.041
<u>Totaal langlopende schulden</u>	<u>274.166</u>	<u>276.282</u>
11. Kortlopende schulden		
• Schulden aan kredietinstellingen	404	0
• Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.225	829
• Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekering	3.388	376
• Schulden ter zake van pensioenen	42	46
• Overige schulden	15	43
• Overlopende passiva	4.693	4.856
<u>Totaal kortlopende schulden</u>	<u>9.767</u>	<u>6.150</u>
Totaal passiva	595.400	529.681

4.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000

	2018	2017
12. Huuropbrengsten	37.173	36.948
13. Opbrengsten servicecontracten	1.282	1.319
14. Lasten servicecontracten	-1.323	-1.441
15. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.050	-869
16. Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.905	-7.576
17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.553	-4.760
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	18.624	23.621
18. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	550	627
19. Toegerekende organisatiekosten	-15	-4
20. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-423	-554
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	112	69
21. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-952	-1.497
22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	60.970	-1.166
23. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	-13
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	60.018	-2.676
24. Opbrengst overige activiteiten	199	203
25. Kosten overige activiteiten	-165	-189
Netto resultaat overige activiteiten	34	14
26. Overige organisatiekosten	-1.059	-1.282
27. Kosten omtrent leefbaarheid	-780	-586
28. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9	14
29. Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.000	-7.345
Saldo financiële baten en lasten	-6.991	-7.331
Resultaat voor belastingen	69.958	11.829
30. Belastingen	-6.059	-2.372
31. Resultaat deelnemingen	234	143
Resultaat na belastingen	64.133	9.600

4.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1.000

	2018	2017
1. Operationele activiteiten		
<u>Ontvangsten</u>		
Huurontvangsten	37.189	37.054
Vergoedingen	1.377	1.375
Overige bedrijfsontvangsten	258	234
Ontvangen interest	11	16
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	38.835	38.679
<u>Uitgaven</u>		
Erfpacht	11	11
Betalingen aan werknemers	3.762	3.215
Onderhoudsuitgaven	10.104	5.831
Overige bedrijfsuitgaven	5.399	5.122
Betaalde interest	7.010	7.941
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	368	26
Verhuurderheffing	3.139	2.710
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	77	60
Vennootschapsbelasting	2.807	2.000
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	32.677	26.916
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.158	11.763
2. (Des)investeringsactiviteiten		
<u>Materiële vaste activa ingaande kasstroom</u> (A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten)		
A. Verkoopontvangsten bestaande huur	0	116
B. Verkoopontvangsten bestaande huur	0	503
B. Verkoopontvangsten grond	535	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom materiële vaste activa</i>	535	619
<u>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</u> (A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten)		
A. Nieuwbouw huur	54	193
B. Nieuwbouw huur	110	76
A. Verbeteruitgaven	7.325	1.607
B. Verbeteruitgaven	77	243
A. Aankoop	14	1.270
B. Aankoop	0	41
A. Sloopuitgaven	760	45
A. Investerings overig	-14	0
B. Investerings overig	288	191
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom materiële vaste activa</i>	8.614	3.666
<u>Financiële vaste activa</u>		
Uitgaven verbindingen	0	809
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i>	0	-809
Kasstroom uit (des) investeringen	-8.079	-3.856

	2018	2017
3. Financieringsactiviteiten		
<u>Ingaand</u>		
Nieuw geborgde leningen	11.000	19.000
<u>Uitgaand</u>		
Aflossingen geborgde leningen	13.115	28.110
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.115	-9.110
4.1 Toename (afname) van geldmiddelen	-4.036	-1.203
4.2 Wijziging kortgeld	1	23
5.1 Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.635	4.815
5.2 Geldmiddelen aan het einde van de periode	-400	3.635

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 20% 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.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Presentatiewijzigingen

Aanpassing functioneel model Winst en Verliesrekening

De Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: RTiV) stelt het voor woningcorporaties verplicht om hun winst-en-verliesrekening in de jaarrekening te presenteren volgens de functionele indeling. Het te hanteren model voor de winst- en verliesrekening is opgenomen in bijlage 3 van de RTiV. SBR-wonen heeft een handleiding geschreven voor woningcorporaties welke richting geeft aan het toepassen van de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening binnen de regelgeving en RJ 645. Overeenkomst deze handleiding heeft Ons Huis in 2018 een presentatiewijzigingen doorgevoerd te weten:

- De mutatie van de voorziening voor dubieuze huurdebiteuren en afboeking van dubieuze huurdebiteuren worden direct in mindering gebracht op de huuropbrengsten.
- Aan (nieuwe) huurders in rekening gebrachte vergoedingen voor administratieve lasten, bijvoorbeeld voor het afsluiten of wijzigen van een huurcontract, vallen onder de opbrengsten uit overige activiteiten.
- De verhuurderheffing wordt verantwoord onder de categorie 'overige directe operationele lasten exploitatie bezit'.

De presentatiewijziging heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

Schattingswijziging

De waardering van de vastgoedbeleggingen per 31 december 2018 is opgesteld conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2018, per 31 december 2017 op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2017. De belangrijkste uitgangspunten en wijzigingen daarin zijn toegelicht op pagina 73 tot en met 77.

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 treasurystatuut is het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) niet toegestaan. Ons Huis heeft per 31 december 2018 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. Voor de gescheiden verantwoording in 2018 hoeven geen vergelijkende cijfers 2017 te worden opgenomen.

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 ook 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 bedrijfsnonroerend 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 2018').

Ons Huis past voor een 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 20% 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 in 2018 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.

- **Complexindeling**

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

- **Waarderingsmethode**

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

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijscategorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat in de jaarrekening.
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat;
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

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

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

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

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;

- o Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- o Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- o Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Ons Huis heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Voor een verdere informatie over de uitgangspunten en parameters verwijzen wij naar het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018.

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 2018. 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)	5,0 % - 31,4%
Disconteringsvoet	6,91% -9,55%	6,75%- 12,84%
Onderhoud	n.v.t.	Een 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. Voor de waardering van het boekjaar 2018 is door deze taxateur een markttechnische update 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).

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 1,9% gehanteerd (2017: 2,1%). 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.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

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%, 2017: 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 pensioenfondsen 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 2016, 2017 en 2018 door de fiscus zal worden getoetst. De belastinglast over 2018 en genoemde voorgaande jaren kan 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 2016, 2017 en 2018 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- Het 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

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	342.401	372.546
Af: Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	59.364	71.693
Bij: Herwaardering naar actuele waarde	153.037	160.277

Boekwaarde per 1 januari	436.074	461.130
--------------------------	---------	---------

Mutaties in boekwaarde:

Herclassificatie n.a.v. definitief scheidingsvoorstel DAEB/Niet-DAEB	0	-25.546
Bij: Investerings	8.035	1.542
Van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	1.566
Herwaarderingen	40.014	-5.425
Terugnemen waardeverminderingen	12.237	2.902
Af: Desinvesteringen	0	92
Mutaties als gevolg van herclassificatie van vastgoed	0	-3

Boekwaarde per 31 december	496.360	436.074
----------------------------	---------	---------

Cumulatieve herwaarderingen per 31 december	193.051	153.037
---------------------------------------------	---------	---------

- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Aanschafwaarde per 1 januari	101.662	67.630
Af: Cumulatieve waardeverminderingen	26.590	17.294
Bij: Herwaardering naar actuele waarde	4.500	2.061

Boekwaarde per 1 januari	79.572	52.397
--------------------------	--------	--------

Mutaties in boekwaarde:

Herclassificatie n.a.v. definitief scheidingsvoorstel DAEB/Niet-DAEB	0	25.546
Bij: Investerings	93	420
Herwaarderingen	2.320	656
Terugnemen waardeverminderingen	6.399	701
Af: Desinvesteringen	0	152
Mutaties als gevolg van herclassificatie van vastgoed	0	3

Boekwaarde per 31 december	88.384	79.571
----------------------------	--------	--------

Cumulatieve herwaarderingen per 31 december	6.820	4.500
---------------------------------------------	-------	-------

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	2.176	243.981
Woongelegenheden - meergezinswoning (MGW)	Basis	2.233	239.415
Woongelegenheden - extramuraal zorgeneid	Full	56	5.804
Intramuraal zorgvastgoed	Full	736	72.254
Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	Full	70	13.696
Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	Full	64	8.798
Parkeergelegenheden - parkeerplaats	Basis	76	142
Parkeergelegenheden - garage	Basis	179	654
Totaal		5.590	584.744

De waarde van het vastgoed in exploitatie is ten opzichte van 2017 met € 69,1 miljoen toegenomen. In onderstaande overzicht zijn per soort de mutaties in marktwaarde van 2017 naar 2018 opgenomen.

verloopoverzicht marktwaarde 2017 naar 2018	
Marktwaarde 2017	515.645
Voorraadmutaties	0
Methodische wijzigingen	-1.249
Mutatie objectgegevens	20.182
Mutatie waarderingsparameters a.g.v. validatie handboek	7.509
Mutatie waarderingsparameters a.g.v. marktonwikkelingen	42.657
Marktwaarde 2018	584.744

Onderstaand het overzicht van de parameters die op zichzelf een waardemutatie groter dan plus of min 0,5% hebben veroorzaakt in de marktwaarde van 2017 naar 2018.

oorzaak	mutatie	verschil	soort wijziging
Aftoppen markthuur	2.373	0,46%	Methodische wijzigingen
Overdrachtskosten eindwaarde	-3.778	-0,73%	Methodische wijzigingen
Contracthuur en leegstand	5.908	1,15%	Mutatie objectgegevens
WOZ-waarde	11.972	2,32%	Mutatie objectgegevens
Disconteringsvoet na validatie	6.170	1,20%	Mutatie parameters a.g.v. validatie
Macro-economische parameters	3.499	0,68%	Mutatie parameters a.g.v. markt
Boveninflatoire huurverhoging	4.920	0,95%	Mutatie parameters a.g.v. markt
Leegwaardestijging	14.042	2,72%	Mutatie parameters a.g.v. markt
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-3.874	-0,75%	Mutatie parameters a.g.v. markt
Disconteringsvoet	20.623	4,00%	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		4.023	409.505	856	86.856
Niet-DAEB		641	74.687	70	13.696
Totaal		4.664	484.192	926	100.552

In 2017 is de verdeling DAEB/niet-DAEB overgenomen conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel. In 2018 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

	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	7,50%	4,75%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurstijging boven prijsinflatie (woningen)	n.v.t.	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
	2018 en 2019	2020 en 2021	2022	2023 e.v.	
Verhuurderheffing (% van de WOZ) zelfstandige woongelegenheden gereguleerde verhuur	0,561%	0,592%	0,593%	0,567%	

Modelparameters per type vastgoed (prijspeil eerste prognosejaar)

Woongelegenheden	EGW	MGW	Extramuraal
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 706 - € 1.044	€ 626 - € 1086	€ 726 - € 881
Mutatieonderhoud per vhe	€ 883	€ 663	€ 663
Disconteringsvoet	6,63% - 7,39%	6,89% - 7,39%	6,94% -8,69%

Bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	BOG	MOG	Intramuraal
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 137- € 15.670	€ 107 - € 7.554	€ 269 - € 3.352
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6
Disconteringsvoet	8,71% - 10,11%	6,75% - 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
Marktwaarde	409.505	5.804	72.254	8.798	496.361
Beleidswaarde					
● Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	-66.569	286	n.v.t.	n.v.t.	-66.283
● Afslag betaalbaarheid (huur)	-75.945	-982	n.v.t.	n.v.t.	-76.927
● Afslag kwaliteit (onderhoud)	-7.439	-659	n.v.t.	n.v.t.	-8.098
● Afslag beheer (beheerkosten)	20.950	219	n.v.t.	n.v.t.	21.169
Totaal van beleidswaarde	280.502	4.668	72.254	8.798	366.222
Gegevens marktwaarde (moment waarderen)					
● Totaal markt jaarhuur	31.476	678			
● Totaal actuele contracthuur	24.849	456			
● Totaal onderhoudskosten	3.760	47			
● Totaal beheerkosten	1.738	22			
Gegevens beleidswaarde (moment waarderen)					
● Totaal actuele streefhuur	25.751	468			
● Totaal onderhoudskosten	5.234	114			
● Totaal beheerkosten	2.079	28			
Parameters					
● Gemiddelde disconteringsvoet	7,12%	8,50%	8,75%	9,42%	
● Gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren	6,74%	8,50%	8,75%	9,42%	

Niet-DAEB (x € 1.000)	EGW / MGW	BOG	parkeer- gelegen- heid en overig	totaal
Marktwaarde	73.891	13.696	796	88.383
Beleidswaarde				
● Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	-15.493	n.v.t.	n.v.t.	-15.493
● Afslag betaalbaarheid (huur)	-5.509	n.v.t.	n.v.t.	-5.509
● Afslag kwaliteit (onderhoud)	-2.744	n.v.t.	n.v.t.	-2.744
● Afslag beheer (beheerkosten)	4.045	n.v.t.	n.v.t.	4.045
Totaal van beleidswaarde	54.190	13.696	796	68.682
Gegevens marktwaarde (moment waarden)				
● Totaal markt jaarhuur	4.072			
● Totaal actuele contracthuur	3.608			
● Totaal onderhoudskosten	370			
● Totaal beheerkosten	167			
Gegevens beleidswaarde (moment waarden)				
● Totaal actuele streefhuur	3.665			
● Totaal onderhoudskosten	643			
● Totaal beheerkosten	201			
Parameters				
● Gemiddelde disconteringsvoet	6,83%	9,24%	6,61%	
● Gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren	6,45%	9,24%	6,61%	

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	-9,0%
markthuur	toename 1% in basisjaar	0,0%
leegwaarde	toename 1% in basisjaar	0,4%

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.

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
afslag kwaliteit	toename onderhoudsnorm + € 100	-1,8%
afslag beheer	toename beheernorm + € 100	-2,5%

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

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 2018 (peildatum 1 januari 2018) / 2017 (peildatum 1 januari 2017):

WOZ-waarde	2018		2017	
	x € 1.000	Aantal	x € 1.000	Aantal
● DAEB vastgoed: woningen	620.044	4.815	572.633	4.815
● DAEB vastgoed: maatschappelijk	13.124	64	12.178	64
totaal DAEB	633.168	4.879	584.811	4.879
● niet-DAEB vastgoed: woningen	82.193	386	76.537	386
● niet-DAEB vastgoed: bedrijfsmatig	16.028	70	16.163	70
● niet-DAEB vastgoed: overig	1.031	255	1.031	255
totaal niet-DAEB vastgoed	99.252	711	93.731	711
totaal DAEB/niet-DAEB vastgoed	732.420	5.590	678.542	5.590
gemiddelde per DAEB woning	€ 129.000		€ 119.000	
gemiddelde per niet-DAEB woning	€ 213.000		€ 198.000	

	2018	2017
● Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Boekwaarde per 1 januari DAEB vastgoed	525	1.171
Mutaties in boekwaarde:		
Bij: Investerings in nieuwbouw	79	1.426
Investerings in verbeteringsprojecten	774	49
Mutatie voorziening i.v.m. afboeking onrendabele investeringen voor komende jaren	83	203
Af: Afboeking onrendabele toppen (via overige waardeveranderingen W&V)	163	758
Overboeking naar onderhanden werk (voorraad en projecten)	26	0
Naar DAEB vastgoed in exploitatie	0	1.566
Boekwaarde per 31 december DAEB vastgoed	1.272	525

	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari niet-DAEB vastgoed	328	597
Mutaties in boekwaarde:		
Bij: Investerings in nieuwbouw	0	41
Af: Desinvesteringen	0	310
Boekwaarde per 31 december niet-DAEB vastgoed	328	328
2. Materiële vaste activa		
● Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Aanschafwaarde per 1 januari	10.163	9.974
Af: Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	4.903	4.520
Boekwaarde per 1 januari	5.259	5.455
Mutaties in boekwaarde:		
Bij: Investerings	298	188
Af: Afschrijvingen	386	384
Boekwaarde per 31 december	5.171	5.259

De boekwaarde per 31 december 2018 bestaat voor € 520.000 uit overige bedrijfsmiddelen (31 december 2017: € 398.000). De gedane investeringen zijn volledig toe te rekenen aan de overige bedrijfsmiddelen (2017: idem). De afschrijving op overige bedrijfsmiddelen betreft € 176.000 (2017: € 173.000). De opstellen ten dienste van de exploitatie zijn eind 2018 voor € 4,9 miljoen verzekerd (eind 2017: € 4,2 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	2.568	1.616
Bij: Storting kapitaal in het boekjaar	0	809
Resultaten in het boekjaar	234	143
Saldo per 31 december	2.802	2.568

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	1.578	0	50%	788	1	789
W.O.M. Laares Beheer B.V.	4.641	0	20,0 %	923	7	930
Laares C.V.	2.415	960	19,0 %	277	182	459
MFA Velve Lindenhof V.O.F.	1.249	305	50,0 %	580	44	624
totaal				2.568	234	2.802

* Al onze deelnemingen hebben als vestigingsplaats de gemeente Enschede.

V.O.F. Het Ledeboer

Het aandeel in het resultaat over 2018 is € 1.000 positief (2017: € 27.000 negatief).

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

Het aandeel van Ons Huis in het positieve resultaat over 2018 van € 7.000 is verwerkt in de nettovermogenswaarde van W.O.M. Laares Beheer B.V.

Laares C.V.

Het positieve resultaat van € 955.000 komt ten gunste van het kapitaal van de Laares C.V.
Het aandeel van Ons Huis in het resultaat 2018 is € 182.000.

MFA Velve Lindenhof V.O.F.

Het resultaat over 2018 van de V.O.F is € 88.000 positief.
Het aandeel van Ons Huis in het resultaat 2018 is € 44.000.

● Latente belastingvorderingen

2018	2017
239	415

De latente belastingvordering eind 2018 heeft net als eind 2017 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 (€ 92.000; verwachte looptijd 8 jaar);
- Overige tijdelijke verschillen in de waardering (€ 146.000; verwachte looptijd 24 jaar);
- Fiscale onderhoudsvoorziening (enkel 2017).

Voor onroerende en roerende zaken in exploitatie die in de komende jaren naar verwachting blijvend zullen worden verhuurd bedraagt het tijdelijke verschil € 20 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 (2017: € 0,6 miljoen) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 0,1 miljoen.

De overige tijdelijke verschillen inzake de waardering bedragen nominaal € 0,2 miljoen (2017: € 0,3 miljoen) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 0,1 miljoen.

Vlottende activa

4. Voorraden

- Vastgoed bestemd voor de verkoop

	2018	2017
Beginsaldo	479	488
Bij: Bestede kosten in het boekjaar	19	4
Van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	26	0
	524	492
Af: Opbrengst verkopen	550	0
Af: Afwaardering	0	13
	-26	479
Resultaat (naar W&V rekening)	112	0
Totaal vastgoed bestemd voor de verkoop	86	479

Het saldo eind 2018 betreft een grondkavel aan de Mekkelholtsweg (€ 41.000) en een grondkavel aan de Lipperkerkstraat (€ 45.000). Laatstgenoemde is overgeheveld vanuit vastgoed in ontwikkeling. Het landgoed Amelinksbos is verkocht in 2018.

- Overige voorraden

Onderhoudsmaterialen	142	150
----------------------	-----	-----

5. Onderhanden projecten

Totaal onderhanden projecten	0	0
------------------------------	---	---

6. Vorderingen

- Huurdebiteuren

Te vorderen	289	310
Af: Voorzieningen voor dubieuze (ex)huurders	87	118
Totaal huurdebiteuren	202	192

- Overheid

- Belastingen en premies sociale verzekering

○ BTW	72	0
○ Verhuurderheffing	0	90

Totaal belastingen en premies sociale verzekering	72	90
---------------------------------------------------	----	----

	2018	2017
7. Liquide middelen		
Kas en rekening courant banken	4	635
Uitgezette gelden	0	3.000
Totaal liquide middelen	4	3.635

Al onze liquide middelen staan ter vrije beschikking.

Passiva

8. Eigen vermogen

- Herwaarderingsreserves

	2018	2017
Saldo per 1 januari	162.338	143.678
Uit resultaatbestemming respectievelijk 2017 en 2016	-4.802	18.660
Saldo per 31 december	157.536	162.338
• Overige reserves		
Saldo per 1 januari	75.015	61.419
Uit resultaatbestemming respectievelijk 2017 en 2016	14.402	13.596
Saldo per 31 december	89.417	75.015

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 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

	64.133	9.600
--	--------	-------

Specificatie totaal resultaat 2018:

- Resultaat boekjaar (excl. herwaardering)	€	21.799.000
- Resultaat boekjaar (herwaardering)	€	42.334.000
	€	64.133.000

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

De directeurbestuurder stelt aan de RvC voor het resultaat over het boekjaar 2018 in zijn geheel ten gunste te brengen aan de reserves. De herwaarderingsreserve neemt met € 42.334.000 toe. Het overige deel € 21.798.000 wordt aan de overige reserves toegevoegd. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

De jaarrekening 2017 is vastgesteld in de vergadering van de RvC gehouden op 27 juni 2018. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

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

Toelichting Eigen vermogen (na resultaatbestemming)

Per 31 december 2018 is in totaal € 199,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2017: € 157,5 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 434,9 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Ons Huis. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

	2018	2017
9. Voorzieningen		
• Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		
Saldo per 1 januari	203	0
Bij: Dotatie in het boekjaar	83	203
Saldo per 31 december	286	203
De verwachte looptijd van de voorziening is korter dan 1 jaar.		
• Overige voorzieningen (uitgestelde beloningen)		
Saldo per 1 januari	93	100
Bij: Dotatie in het boekjaar	16	4
Af: Onttrekkingen in het boekjaar	14	11
Saldo per 31 december	95	93
Circa € 5.000 heeft een verwachte looptijd korter dan 5 jaar.		
10. Langlopende schulden		
• Schulden aan overheid		
Saldo per 1 januari	27.105	27.105
Bij: Nieuwe leningen	0	0
Af: Aflossingen	0	0
Saldo per 31 december	27.105	27.105

	2018	2017
● Schulden aan kredietinstellingen		
Saldo per 1 januari	248.136	257.246
Bij: Nieuwe leningen	11.000	19.000
Af: Aflossingen	13.115	28.110
Saldo per 31 december	246.021	248.136

Met uitzondering van twee geldleningen bij de overheid (€ 20 miljoen) zijn de directe overheidsrisico's van de geldleningen o/g allen overgenomen door het WSW.

Van de leningen heeft circa € 259,1 miljoen een looptijd langer dan 1 jaar en € 157,2 miljoen een looptijd langer dan 5 jaar. De gewogen gemiddelde rentevoet van de langlopende schulden bedraagt 2,4% (2017: 2,5%). Het aflossingsbestanddeel in 2019 is € 14,0 miljoen.

De reële waarde (ofwel de tegen geldende marktrente contant gemaakte waarde van rente en aflossingsbedragen) van de langlopende schulden is € 315 miljoen (2017: € 321 miljoen). De geldende marktrente eind 2018 is 0,81% op basis van 8 jaar fixe (2017: 0,86%; 8 jaar fixe).

De leningportefeuille eind 2018 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 2018 is lager. De marktwaarde van de betreffende leningen is derhalve hoger zijnde respectievelijk € 26,3 miljoen en € 17,0 miljoen.

	2018	2017
● Overige schulden (Waarborgsommen)		
Saldo per 1 januari	1.041	1.026
Mutatie in het boekjaar	-1	15
Saldo per 31 december	1.040	1.041

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

11. Kortlopende schulden

● Schulden aan kredietinstellingen	404	0
● Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.225	829

	2018	2017
● Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekering		
○ BTW	0	93
○ Vennootschapsbelasting	3.233	158
○ Loonheffing	114	87
○ Premies sociale verzekeringen	41	38
Totaal schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekering	3.388	376
● Schulden ter zake van pensioenen	42	46
● Overige schulden	15	43
● Overlopende passiva		
○ Niet vervallen rente geldleningen	3.453	3.480
○ Overig nog te betalen	837	1.010
○ Vooruitontvangen bedragen huurders	376	335
○ Overige vooruitontvangen bedragen	27	31
	4.693	4.856
De looptijd van alle kortlopende schulden is korter dan een jaar.		

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

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 2018 uit op € 9,7 miljoen (2017: € 9,8 miljoen).

Voor de door het WSW geborgde leningen is in de dVi2017 € 664 miljoen aan WOZ-waarde (peildatum 1 januari 2017) als onderpand ingezet. € 18,3 miljoen aan WOZ-waarde is niet als onderpand ingezet. In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

Onderhoud

Voor onderhoudswerkzaamheden zijn verplichtingen aangegaan voor € 0,7 miljoen (2017: € 0,6 miljoen).

Nieuw-/verbouw en overige investeringen

Voor nieuw- en verbouwwerkzaamheden zijn verplichtingen aangegaan voor € 1,1 miljoen (2017: € 1,8 miljoen).

Voor een bedrag van € 0,6 miljoen is een bankgarantie afgegeven inzake renovatie Oogstplein in 2018.

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 2018 115,9% (2017: 113,4%), waar deze minimaal 125,5% 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

Er hebben zich 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.

	2018	2017
12. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	34.845	34.707
Overige ruimten	2.750	2.734
	37.595	37.441
Huurderiving	-352	-470
	37.243	36.971
Dubieuze debiteuren	-70	-23
Per saldo	37.173	36.948
13. Opbrengsten servicecontracten		
Overige zaken, leveringen en diensten	1.305	1.348
Vergoedingsderiving	-23	-29
Per saldo	1.282	1.319
14. Lasten servicecontracten	-1.323	-1.441
15. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Overige kosten VVE's	-103	-64
Verdeeld o.b.v. personeelskosten: 2018: 0,161 / 2017: 0,141		
• Lonen en salarissen	-472	-372
• Sociale lasten	-65	-54
• Pensioenlasten	-58	-52
• Overige personeelskosten	-45	-28
Verdeeld o.b.v. fte's: 2018: 0,1758 / 2017: 0,1536		
• Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-68	-59
• Huisvestingskosten	-29	-26
• Algemene kosten	-161	-135
• Diverse bedrijfslasten	-55	-73
• Diversen	-6	-8
• Overige opbrengsten	12	2
Per saldo	-1.050	-869
16. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Dagelijks onderhoud	-2.920	-2.435
Planmatig onderhoud (incl. bijdragen VvE's)	-1.985	-1.495
Groot onderhoud	-3.458	-532
Woningverbeteringen	-1.689	-1.218
Ter zake reeds verantwoord onder "personeelslasten"	137	144
Doorberekening interne kosten	38	40
Verdeeld o.b.v. personeelskosten: 2018: 0,3432 / 2017: 0,3604		
• Lonen en salarissen	-1.007	-952
• Sociale lasten	-138	-137
• Pensioenlasten	-123	-134
• Overige personeelskosten	-97	-72

	2018	2017
Verdeeld o.b.v. fte's: 2018: 0,3808 / 2017: 0,4026		
● Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-147	-154
● Huisvestingskosten	-64	-68
● Algemene kosten	-349	-355
● Diverse bedrijfslasten	-117	-192
● Diversen	-12	-21
● Overige opbrengsten	26	5
Per saldo	-11.905	-7.576
17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Erfpacht	-11	-11
Bedrijfslasten:		
● Belastingen	-1.552	-1.504
● Verzekeringen	-126	-261
● Branchelidmaatschappen	-48	-55
● Bijdrageheffing saneringssteun	-336	0
● Bijdrage Aw	-42	-26
● Verhuurderheffing	-3.139	-2.710
Overige lasten:		
● Diversen	-299	-193
Per saldo	-5.553	-4.760
18. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	550	627
19. Toegerekende organisatiekosten	-15	-4
20. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-423	-554

Verkopen 2018	
Opbrengst verkoop landgoed Amelinksbos	€ 550.000
Verkoopkosten	€ -15.000
Boekwaarde verkoop landgoed Amelinksbos	€ -423.000
Boekwinst verkopen	€ 112.000

21. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverminderingen investeringen in verslagjaar	-163	-758
Toegerekende toezichtskosten	100	6
Verdeeld o.b.v. personeelskosten: 2018: 0,1638 / 2017: 0,1443		
● Lonen en salarissen	-481	-381
● Sociale lasten	-66	-55
● Pensioenlasten	-59	-53
● Overige personeelskosten	-46	-29

	2018	2017
Verdeeld o.b.v. fte's: 2018: 0,136 / 2017: 0,1164		
• Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-52	-45
• Huisvestingskosten	-23	-19
• Algemene kosten	-125	-102
• Diverse bedrijfslasten	-42	-56
• Diversen	-4	-6
• Overige opbrengsten	9	1
Per saldo	-952	-1.497

Waardeverminderingen investeringen 2018	
Bijstelling onrendabele investering 18 appartementen Oogstplein	€ 163.000
Totaal waardeverminderingen investeringen	€ 163.000

22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	60.970	-1.166
------------------------------------------------------------------------	---------------	---------------

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen 2018 vastgoedportefeuille	
Mutatie herwaarderingen DAEB	€ 40.014.000
Mutatie herwaarderingen niet-DAEB	€ 2.320.000
Mutatie afwaarderingen DAEB	€ 12.237.000
Mutatie afwaarderingen niet-DAEB	€ 6.399.000
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 60.970.000

23. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	-13
---------------------------------------------------------------------------------------------	----------	------------

24. Opbrengst overige activiteiten		
Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie	199	203
Per saldo	199	203

25. Kosten overige activiteiten		
Directe kosten		
• Overig	0	-1
Verdeeld o.b.v. personeelskosten: 2018: 0,0283 / 2017: 0,0364		
• Lonen en salarissen	-83	-96
• Sociale lasten	-11	-14
• Pensioenlasten	-10	-13
• Overige personeelskosten	-8	-7

Verdeeld o.b.v. fte's: 2018: 0,0299 / 2017: 0,0297		
● Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-12	-11
● Huisvestingskosten	-5	-5
● Algemene kosten	-28	-26
● Diverse bedrijfslasten	-9	-14
● Diversen	-1	-2
● Overige opbrengsten	2	0
Per saldo	-165	-189
26. Overige organisatiekosten		
Directe kosten		
● Kosten RvC	-73	-89
Verdeeld o.b.v. personeelskosten: 2018: 0,1854 / 2017: 0,2297		
● Lonen en salarissen	-544	-606
● Sociale lasten	-75	-87
● Pensioenlasten	-67	-85
● Overige personeelskosten	-52	-46
Verdeeld o.b.v. fte's: 2018: 0,1433 / 2017: 0,1892		
● Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-55	-73
● Huisvestingskosten	-24	-32
● Algemene kosten	-131	-166
● Diverse bedrijfslasten	-43	-90
● Diversen	-5	-10
● Overige opbrengsten	10	2
Per saldo	-1.059	-1.282
27. Kosten omtrent leefbaarheid		
Directe kosten	-76	-57
Verdeeld o.b.v. personeelskosten: 2018: 0,1183 / 2017: 0,0882		
● Lonen en salarissen	-347	-233
● Sociale lasten	-48	-34
● Pensioenlasten	-43	-33
● Overige personeelskosten	-33	-18
Verdeeld o.b.v. fte's: 2018: 0,1342 / 2017: 0,1085		
● Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-52	-42
● Huisvestingskosten	-22	-18
● Algemene kosten	-123	-96
● Diverse bedrijfslasten	-41	-51
● Diversen	-4	-6
● Overige opbrengsten	9	2
Per saldo	-780	-586
28. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9	14
29. Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.000	-7.345
30. Belastingen	-6.059	-2.372

De belastinglast is als volgt opgebouwd:

Belastinglast 2018:	
- verschuldigde vennootschapsbelasting over het fiscale resultaat 2018	€ 5.883.000
- afbouw actieve latentie uit hoofde van waarderingsverschillen commercieel/fiscaal	€ 176.000
Per saldo last	€ 6.059.000

Het verschil tussen de effectieve (9%) 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:	€ 69.958.000
Verschillen commercieel/fiscaal:	
- afwijkende afschrijvingen	€ -3.351.000
- overige waardeveranderingen en herwaarderingen	€ -60.807.000
- dotatie onderhoudsvoorziening	€ 17.225.000
- overige	€ 543.000
	€ -46.390.000
Fiscaal resultaat 2018	€ 23.568.000

31. Resultaat deelnemingen

- V.O.F. Het Ledeboer
- W.O.M. Laares Beheer B.V.
- Laares C.V.
- M.F.A. Velve-Lindenhof V.O.F.

	2018	2017
	1	-43
	7	18
	182	62
	44	106
	234	143

Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

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

	2018	2017
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	386	383

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	2.480	2.524
Personeel derden	455	128
	2.935	2.652
Ontvangen ziekengeld /Arbeidsongeschiktheidsuitkering	0	11
	2.935	2.641
Sociale lasten	402	380
Pensioenlasten	359	371

Het totaal aantal werknemers ultimo 2018 is 50 (2017: 50).

Het gemiddeld aantal fte's van 2018 is 43,9 (2017: 44,8).

Bezoldiging bestuurder en commissarissen

Bezoldiging volgens Wet Normering Topinkomens (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	2018	2017
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 108.021	€ 105.523
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 23.555	€ 19.037
Totaal bezoldiging (gewezen) topfunctionarissen	€ 131.576	€ 124.560
Functiecategorie (beide jaren)	Leidinggevende topfunctionarissen	
Functie (beide jaren)	Directeur-bestuurder	
Eerste dag van het dienstverband in het verslagjaar	01-01-2018	01-01-2017
Laatste dag van het dienstverband in het verslagjaar	31-12-2018	31-12-2017
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)	€ 156.000	€ 151.000
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 2018 maximaal 15% (voorzitter) of 10% (lid) mag bedragen van de hiervoor genoemde maximale bezoldiging van de bestuurder van € 156.000. Voor voorzitter en lid is dit respectievelijk € 23.400 en € 15.600.

De bezoldiging van de commissarissen (excl. BTW) in 2018 is als volgt:

Naam: mevr. J.J.M. Pinners (voorzitter)		
	2018	2017
Bezoldiging	€ 12.795	€ 12.280
Functie	voorzitter	voorzitter
Eerste dag van het dienstverband in het verslagjaar	01-01-2018	01-01-2017
Laatste dag van het dienstverband in het verslagjaar	31-12-2018	31-12-2017
Duur van het dienstverband in het verslagjaar (in dagen)	365	365
Individueel WNT-maximum (bezoldigingsklasse F)	€ 23.400	€ 22.650
Overschrijding individueel WNT-maximum?	nee	nee
Naam: dhr. A.J. Voskamp (vice-voorzitter)		
	2018	2017
Bezoldiging	€ 10.373	€ 10.117
Functie	lid	lid
Eerste dag van het dienstverband in het verslagjaar	01-01-2018	01-01-2017
Laatste dag van het dienstverband in het verslagjaar	31-12-2018	31-12-2017
Duur van het dienstverband in het verslagjaar (in dagen)	365	365
Individueel WNT-maximum (bezoldigingsklasse F)	€ 15.600	€ 15.100
Overschrijding individueel WNT-maximum?	nee	nee
Naam: mevr. C.M. Sonneveld-Pierik (lid)		
	2018	2017
Bezoldiging	€ 9.334	€ 10.636
Functie	lid	lid
Eerste dag van het dienstverband in het verslagjaar	01-01-2018	01-01-2017
Laatste dag van het dienstverband in het verslagjaar	31-12-2018	31-12-2017
Duur van het dienstverband in het verslagjaar (in dagen)	365	365
Individueel WNT-maximum (bezoldigingsklasse F)	€ 15.600	€ 15.100
Overschrijding individueel WNT-maximum?	nee	nee
Naam: mevr. S. Vrieze (lid)		
	2018	2017
Bezoldiging	€ 9.334	€ 9.338
Functie	lid	lid
Eerste dag van het dienstverband in het verslagjaar	01-01-2018	01-01-2017
Laatste dag van het dienstverband in het verslagjaar	31-12-2018	31-12-2017
Duur van het dienstverband in het verslagjaar (in dagen)	365	365
Individueel WNT-maximum (bezoldigingsklasse F)	€ 15.600	€ 15.100
Overschrijding individueel WNT-maximum?	nee	nee
Naam: dhr. J.P.H.M. Pierey (lid)		
	2018	2017
Bezoldiging	€ 9.334	€ 7.466
Functie	lid	lid
Eerste dag van het dienstverband in het verslagjaar	01-01-2018	15-03-2017
Laatste dag van het dienstverband in het verslagjaar	31-12-2018	31-12-2017
Duur van het dienstverband in het verslagjaar (in dagen)	365	292
Individueel WNT-maximum (bezoldigingsklasse F)	€ 15.600	€ 12.080
Overschrijding individueel WNT-maximum?	nee	nee
Totaal bezoldiging		
	2018	2017
Totaal bezoldiging	€ 51.170	€ 49.837

Accountants honoraria ten laste van resultaat boekjaar

Accountants honoraria (incl. BTW)	2018	2017
a. onderzoek van de jaarrekening	€ 70.000	€ 64.000
b. andere controleopdrachten	€ 16.000	€ 15.000
	€ 86.000	€ 79.000

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 2018, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

4.7 Enkelvoudige balans per 31 december (vóór resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

Activa	2018	2017
<u>Vaste activa</u>		
1. Vastgoedbeleggingen		
• DAEB vastgoed in exploitatie	496.360	436.074
• Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	88.384	79.571
• Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.518	771
	586.262	516.416
2. Materiële vaste activa		
• Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.171	5.259
	5.171	5.259
3. Financiële vaste activa		
• Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	21
• Andere deelnemingen	2.013	1.780
• Latente belastingvorderingen	239	415
• Leningen u/g	1.118	1.118
	3.370	3.334
<u>Totaal vaste activa</u>	594.803	525.009
<u>Vlottende activa</u>		
4. Voorraden		
• Vastgoed bestemd voor de verkoop	86	479
• Overige voorraden	142	150
	228	629
5. Onderhanden projecten	0	0
6. Vorderingen		
• Huurdebiteuren	202	192
• Overheid	23	51
• Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	24
• Belastingen en premies sociale verzekering	72	90
• Overige vorderingen	24	34
• Overlopende activa	291	310
	612	701
7. Liquide middelen	4	3.342
<u>Totaal vlottende activa</u>	844	4.672
Totaal activa	595.647	529.681

Passiva

	2018	2017
8. Eigen vermogen		
• Herwaarderingsreserves	157.536	162.338
• Overige reserves	89.417	75.015
• Resultaat na belastingen van het boekjaar	64.133	9.600
<u>Totaal eigen vermogen</u>	<u>311.086</u>	<u>246.953</u>
9. Voorzieningen		
• Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	286	203
• Voorziening deelnemingen	13	0
• Overige voorzieningen (uitgestelde beloningen)	95	93
<u>Totaal voorzieningen</u>	<u>394</u>	<u>296</u>
10. Langlopende schulden		
• Schulden aan overheid	27.105	27.105
• Schulden aan kredietinstellingen	246.021	248.136
• Overige schulden (Waarborgsommen)	1.040	1.041
<u>Totaal langlopende schulden</u>	<u>274.166</u>	<u>276.282</u>
11. Kortlopende schulden		
• Schulden aan kredietinstellingen	638	0
• Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.225	829
• Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekering	3.388	376
• Schulden ter zake van pensioenen	42	46
• Overige schulden	15	43
• Overlopende passiva	4.693	4.856
<u>Totaal kortlopende schulden</u>	<u>10.001</u>	<u>6.150</u>
Totaal passiva	595.647	529.681

4.8 Enkelvoudige winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000

	2018	2017
12. Huuropbrengsten	37.173	36.948
13. Opbrengsten servicecontracten	1.282	1.319
14. Lasten servicecontracten	-1.319	-1.441
15. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.049	-869
16. Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.904	-7.575
17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.548	-4.760
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	18.635	23.622
18. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	550	313
19. Toegerekende organisatiekosten	-15	-3
20. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-423	-243
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	112	67
21. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-951	-1.498
22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	60.970	-1.166
23. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	-13
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	60.019	-2.677
24. Opbrengst overige activiteiten	199	203
25. Kosten overige activiteiten	-165	-189
Netto resultaat overige activiteiten	34	14
26. Overige organisatiekosten	-1.059	-1.282
27. Kosten omtrent leefbaarheid	-780	-585
28. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	32	31
29. Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.000	-7.345
Saldo financiële baten en lasten	-6.968	-7.314
Resultaat voor belastingen	69.993	11.845
30. Belastingen	-6.059	-2.372
31. Resultaat deelnemingen	199	127
Resultaat na belastingen	64.133	9.600

4.9 Enkelvoudig kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1.000

	2018	2017
1. Operationele activiteiten		
<u>Ontvangsten</u>		
Huurontvangsten	37.189	37.054
Vergoedingen	1.377	1.375
Overige bedrijfsontvangsten	258	215
Ontvangen interest	34	11
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	38.858	38.655
<u>Uitgaven</u>		
Erfpacht	11	11
Betalingen aan werknemers	3.762	3.214
Onderhoudsuitgaven	10.104	5.831
Overige bedrijfsuitgaven	5.387	5.122
Betaalde interest	7.010	7.941
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	368	26
Verhuurderheffing	3.139	2.710
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	77	60
Vennootschapsbelasting	2.807	2.000
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	32.665	26.915
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.193	11.740
2. (Des)investeringsactiviteiten		
<u>Materiële vaste activa ingaande kasstroom</u>		
(A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten)		
A. Verkoopontvangsten bestaande huur	0	116
B. Verkoopontvangsten bestaande huur	0	192
B. Verkoopontvangsten grond	535	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom materiële vaste activa</i>	535	308
<u>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</u>		
(A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten)		
A. Nieuwbouw huur	54	193
B. Nieuwbouw huur	110	76
A. Verbeteruitgaven	7.325	1.607
B. Verbeteruitgaven	77	243
A. Aankoop	14	1.270
A. Sloopuitgaven	760	45
A. Investerings overig	-14	0
B. Investerings overig	288	191
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom materiële vaste activa</i>	8.614	3.625
Uitgaven verbindingen	0	809
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i>	0	-809
Kasstroom uit (des) investeringen	-8.079	-4.126

	2018	2017
3. Financieringsactiviteiten		
<u>Ingaand</u>		
Nieuwe te borgen leningen	11.000	19.000
<u>Uitgaand</u>		
Aflossingen geborgde leningen	13.115	28.110
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.115	-9.110
4.1 Toename (afname) van geldmiddelen	-4.001	-1.496
4.2 Wijziging kortgeld	25	23
5.1 Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.342	4.815
5.2 Geldmiddelen aan het einde van de periode	-634	3.342

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

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

2018

2017

246

246

Mutaties in boekwaarde:

Bij: Investerings in nieuwbouw

0

0

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

0

0

Boekwaarde per 31 december niet-DAEB vastgoed

246

246

3. Financiële vaste activa

- Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Saldo per 1 januari

21

64

Resultaten in het boekjaar

-34

-43

Bij: Mutatie in voorziening tekorten deelneming

13

0

Saldo per 31 december

0

21

	2018	2017
• Andere deelnemingen		
Saldo per 1 januari	1.780	1.610
Resultaten in het boekjaar	233	170
Saldo per 31 december	2.013	1.780

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.	-13	0	100,0 %	21	-34	-13
<i>Andere deelnemingen:</i>						
W.O.M. Laares Beheer B.V.	4.645	0	20,0 %	923	7	930
Laares C.V.	2.415	960	19,0 %	277	182	459
MFA Velve Lindenhof V.O.F.	1.249	305	50,0 %	580	44	624
totaal				1.801	199	2.000
opgenomen onder voorziening deelnemingen				0	-13	-13
opgenomen onder deelnemingen				1.801	212	2.013

* Al onze deelnemingen hebben als vestigingsplaats de gemeente Enschede.

Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.

Het vermogen van Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. bedraagt ultimo 2018 € 13.000 negatief.

In 2018 is een negatief resultaat geboekt van € 34.000. Hiertoe is een voorziening gevormd van € 13.000.

• Leningen u/g	2018	2017
Saldo per 1 januari	1.118	309
Bij: Verstrekte geldleningen in het boekjaar	0	809
Saldo per 31 december	1.118	1.118

Aan Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. zijn t/m 2018 leningen verstrekt groot € 1.118.000.

Passiva

9. Voorzieningen

- Voorziening deelnemingen

	2018	2017
Saldo per 1 januari	0	0
Bij: Dotatie in het boekjaar	13	0
Af: Onttrekkingen in het boekjaar	0	0
Saldo per 31 december	13	0

Vanwege de negatieve nettovermogenswaarde van Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. is een voorziening gevormd van € 13.000.

11. Kortlopende schulden

- Schulden aan kredietinstellingen

	638	0

4.11 Enkelvoudige balans DAEB en niet-DAEB (vóór resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

Activa

	2018 DAEB	2018 Niet-DAEB
<u>Vaste activa</u>		
1. Vastgoedbeleggingen		
• DAEB vastgoed in exploitatie	496.360	0
• Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	88.384
• Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.272	246
	497.632	88.630
2. Materiële vaste activa		
• Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.651	520
	4.651	520
3. Financiële vaste activa		
• Andere deelnemingen	0	2.013
• Latente belastingvordering(en)	220	19
• Leningen u/g	0	1.118
• Interne lening	29.339	0
• Netto vermogenswaarde niet-DAEB	61.678	0
	91.237	3.150
<u>Totaal vaste activa</u>	593.520	92.300
<u>Vlottende activa</u>		
4. Voorraden		
• Vastgoed bestemd voor de verkoop	45	41
• Overige voorraden	129	13
	174	54
5. Onderhanden projecten	0	0
6. Vorderingen		
• Huurdebiteuren	188	14
• Overheid	23	0
• Belastingen en premies sociale verzekeringen	214	7
• Overige vorderingen	24	0
• Overlopende activa	279	12
	728	33
7. Liquide middelen	364	-360
<u>Totaal vlottende activa</u>	1.266	-273
Totaal activa	594.786	92.027

Passiva

	2018 DAEB	2018 Niet-DAEB
8. Eigen vermogen		
• Herwaarderingsreserves	153.037	4.499
• Overige reserves	93.916	46.517
• Resultaat boekjaar	64.133	10.662
<u>Totaal eigen vermogen</u>	<u>311.086</u>	<u>61.678</u>
9. Voorzieningen		
• Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	286	0
• Voorziening deelnemingen	0	13
• Overige voorzieningen (uitgestelde beloningen)	86	9
<u>Totaal voorzieningen</u>	<u>372</u>	<u>22</u>
10. Langlopende schulden		
• Schulden/leningen overheid	27.105	0
• Schulden/leningen kredietinstellingen	246.021	0
• Overige schulden (Waarborgsommen)	779	261
• Interne lening	0	29.339
<u>Totaal langlopende schulden</u>	<u>273.905</u>	<u>29.600</u>
11. Kortlopende schulden		
• Schulden aan kredietinstellingen	638	0
• Schulden aan leveranciers	1.197	28
• Belastingen en premies sociale verzekering	2.987	550
• Schulden ter zake van pensioenen	38	4
• Overige schulden	14	1
• Overlopende passiva	4.549	144
<u>Totaal kortlopende schulden</u>	<u>9.423</u>	<u>727</u>
Totaal passiva	594.786	92.027

4.12 Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB

Bedragen x € 1.000

	2018 DAEB	2018 Niet-DAEB
12. Huuropbrengsten	31.977	5.196
13. Opbrengsten servicecontracten	1.132	150
14. Lasten servicecontracten	-1.142	-177
15. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-926	-123
16. Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.943	-961
17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.788	-760
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.310	3.325
18. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	550
19. Toegerekende organisatiekosten	0	-15
20. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-423
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	112
21. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-851	-100
22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	52.251	8.719
23. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	51.400	8.619
24. Opbrengst overige activiteiten	144	55
25. Kosten overige activiteiten	-145	-19
Netto resultaat overige activiteiten	-1	36
26. Overige organisatiekosten	-943	-117
27. Kosten omtrent leefbaarheid	-693	-88
28. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8	24
28.A Rentebaten interne lening (enkel bij gescheiden W&V-rekening)	672	0
29. Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.996	-4
29.A Rentelasten interne lening (enkel bij gescheiden W&V-rekening)	0	-672
Saldo financiële baten en lasten	-6.316	-652
Resultaat voor belastingen	58.757	11.235
30. Belastingen	-5.286	-772
31. Resultaat deelnemingen	0	199
31.A Resultaat niet-DAEB tak (enkel bij DAEB W&V-rekening)	10.662	0
Resultaat na belastingen	64.133	10.662

4.13 Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB

Bedragen x € 1.000

	2018 DAEB	2018 Niet-DAEB
1. Operationele activiteiten		
<u>Ontvangsten</u>		
Huurontvangsten	32.009	5.180
Vergoedingen	1.195	182
Overige bedrijfsontvangsten	198	61
Ontvangen interest (excl. interne lening)	10	24
Ontvangen interest interne lening	672	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	34.084	5.447
<u>Uitgaven</u>		
Erfpacht	7	4
Betalingen aan werknemers	3.424	338
Onderhoudsuitgaven	9.313	791
Overige bedrijfsuitgaven	4.664	724
Betaalde interest (excl. interne lening)	7.006	4
Betaalde interest interne lening	0	672
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	335	33
Verhuurderheffing	2.728	411
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	73	4
Vennootschapsbelasting	2.582	225
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	30.132	3.206
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.952	2.241
2. (Des)investeringsactiviteiten		
<u>Materiële vaste activa ingaande kasstroom</u>		
(Des)investerings overig	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom materiële vaste activa</i>	0	535
<u>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</u>		
Nieuwbouw huur	54	110
Verbeteruitgaven	7.325	77
Aankoop	14	0
Sloopuitgaven	760	0
Investerings overig	-14	288
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom materiële vaste activa</i>	8.139	475
Ontvangsten aflossing intern	2.661	0
Uitgaven verbindingen	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i>	2.661	0
Kasstroom uit (des) investeringen	-5.478	60

	2018 DAEB	2018 Niet-DAEB
3. Financieringsactiviteiten		
<u>Ingaand</u>		
Nieuw geborgde leningen	11.000	0
<u>Uitgaand</u>		
Aflossingen geborgde leningen	13.115	0
Aflossing interne lening	0	2.661
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.115	-2.661
4.1 Toename (afname) van geldmiddelen	-3.641	-360
4.2 Wijziging kortgeld	25	1
5.1 Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.342	0
5.2 Geldmiddelen aan het einde van de periode	-274	-360

Enschede, 26 juni 2019,

De Raad van Commissarissen:

De directeur-bestuurder:

Mevrouw mr. J.J.M. Pinner

P. Winterman MBA

De heer A.J. Voskamp RA

Mevrouw C.M. Sonneveld-Pierik

Mevrouw drs. S. Vrieze

De heer mr. ir. J.P.H.M. Pierey

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 2018

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van R.K. Woningstichting 'Ons Huis' een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met 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, Richtlijn 645 "Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting" van de Nederlandse Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ 645) en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018 van R.K. Woningstichting 'Ons Huis' te Enschede ('de toegelaten instelling') gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde jaarrekening van R.K. Woningstichting 'Ons Huis' samen met haar dochtermaatschappijen ('de groep') en de enkelvoudige jaarrekening.

De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2018 (voor resultaatbestemming);
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018; 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 rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

6HTZH42D47RS-1243953538-32

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 gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

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

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 waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de paragraaf 'DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie' op pagina 62 tot en met 64 en 73 tot en met 76 van de jaarrekening 2018. R.K. Woningstichting 'Ons Huis' waardeert een deel van haar DAEB en niet-DAEB vastgoed 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' het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aanlegenschap.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 76 en 77. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aanlegenschap.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 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:

- Bestuursverslag;
- Overige gegevens;
- Bijlage.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 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 jaarverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 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 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 van en krachtens 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.

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

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

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

Rotterdam, 26 juni 2019
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

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

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2018 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, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze doelstelling is om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening vrij van materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude is. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door 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>
- **Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)**
Zeer veel organisaties gebruiken persoonsgegevens en wisselen deze uit. De belangrijkste regels voor de omgang met persoonsgegevens in Nederland zijn vastgelegd in de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Op een aantal punten laat de AVG ruimte voor nationale keuzes. Deze zijn uitgewerkt in de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming (UAVG).
<https://www.autoriteitpersoonsgegevens.nl/nl/over-privacy/wetten/algemene-verordening-gegevensbescherming-avg>
- **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>
- **Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009**
Op 15 december 2009 heeft de Europese Commissie door middel van Beschikking C(2009)9963 bekendgemaakt onder welke voorwaarden Nederlandse woningcorporaties staatssteun kunnen ontvangen zonder in strijd te zijn met EU mededingingsregels.
<https://www.floweuroportal.eu/9353000/1/j9vvhylkg1okmyu/vieecmuou8n>
- **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.
- **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>

- **Debt Service Coverage Ratio (DSCR)**
De DSCR meet in hoeverre de corporatie in staat is om voldoende kasstromen te genereren om, indien nodig, voldoende aflossingen op het vreemd vermogen te kunnen voldoen. Met de komst van het gezamenlijk beoordelingskader is de DSCR komen te vervallen.

<https://www.wsw.nl/corporaties/risicobeoordeling/financial-risks/>

- **Dekkingsratio**
De dekkingsratio meet de verhouding tussen de onderpandwaarde (marktwaaarde) van het bij het WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van door het WSW geborgde leningen.

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

<https://www.wsw.nl/corporaties/risicobeoordeling/financial-risks/>

- **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://www.otnl.nl/woordenlijst.html>
- **Gezamenlijk beoordelingskader**
Sinds eind 2016 werken Aw en WSW aan het traject Verticaal Toezicht. Doel is om de beoordeling van corporaties effectiever en efficiënter te laten verlopen. De samenwerking resulteert in een gezamenlijk beoordelingskader dat in combinatie met het samenwerkingsconvenant dat beide organisaties tekenden leidt tot een eenduidige en transparante beoordeling van woningcorporaties.
<https://www.wsw.nl/media/nieuwsarchief/nieuwsbericht/gezamenlijk-beoordelingskader-aw-wsw-definitief/>
- **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 voor de jaarrekening het vastgoed in exploitatie te waarderen op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Dit waarderingshandboek beoogt de toegelaten instellingen te ondersteunen in het proces om tot waardering op marktwaarde te komen. Daarnaast levert dit handboek een bijdrage aan uniformering en transparantie van de waarderingen bij alle toegelaten instellingen, mede door de onderlinge vergelijkbaarheid te vergroten.
<https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/waarderen-op-marktwaarde/documenten/publicaties/2018/10/31/handboek-marktwaardering-2018>

- 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://www.wsw.nl/corporaties/risicobeoordeling/financial-risks/>

- 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://www.wsw.nl/corporaties/risicobeoordeling/financial-risks/>

- 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.
- Plan-Do-Check-Act cyclus (PDCA)
PDCA is een afkorting die staat voor de belangrijkste stappen uit de cirkel: Plan (maak een plan met de resultaten die je wilt bereiken), Do (voer het plan uit), Check (vergelijk de resultaten met wat je had willen bereiken), Act (bij afwijking: neem maatregelen/stuur bij om de resultaten alsnog te bereiken).
http://123management.nl/0/020_structuur/a212_structuur_05_processtructuur_pdca.html
- Planning & Control-cyclus
In de P&C-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/413-1/Reglement_RvC_AC_en_RC_september_2018.pdf

- SBR-wonen**
 Eind 2017 hebben Aedes, BZK, WSW en Aw het convenant 'Verbetering informatievoorziening corporatiesector' getekend. Doel van het convenant is om de omvang van de gegevensuitvraag jaarlijks met 10% te reduceren en een nieuw systeem te ontwikkelen (vervang CorpoData). Daarvoor is aansluiting gezocht bij Standard Business Report (SBR). Een systeem dat ook elders binnen de Rijksoverheid gebruikt wordt voor gegevensuitwisseling. Het ketenteam SBR-wonen is verantwoordelijk voor de uitvoering van het nieuwe systeem en wordt aangestuurd door een stuurgroep waarin BZK, Aedes, WSW en Aw vertegenwoordigd zijn. Op 24 april heeft de stuurgroep het besluit genomen de gegevensuitvraag met ingang van dPi2018 op basis van SBR uit te vragen en niet langer via CorpoData.
 SBR-wonen is verantwoordelijk voor de werking van het portaal en de kwaliteit van de gegevensuitvraag. De corporatie is verantwoordelijk voor tijdige aanlevering en de kwaliteit van de aangeleverde data.
<https://www.ilent.nl/documenten/brieven/2018/10/16/brief-overgang-copodata-naar-sbr-wonen>
- 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://www.wsw.nl/corporaties/risicobeoordeling/financial-risks/>
- 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/over-ons-huis/verantwoording-en-toezicht.aspx>
- 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 1.260 leden die samen 1.420 toezichtsfuncties uitoefenen bij 300 woningcorporaties (van de ongeveer 315 die in Nederland actief zijn). De VTW behartigt hun belangen en bevordert de kwaliteit en de ontwikkeling van het interne toezicht van woningcorporaties.
<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)**
 Als 'hoeder van de borg' draagt het WSW bij aan optimale financiering van de volkshuisvesting door objectief risicomangement. Het WSW zorgt er voor dat deelnemende corporaties toegang hebben tot de kapitaalmarkt tegen zo optimaal mogelijke financieringskosten. Dat doet het WSW door borg te staan voor de rente- en aflossingsverplichtingen van door WSW geborgde leningen van corporaties.

De borgstelling van WSW is ingebed in een zekerheidsstructuur. Die structuur moet ervoor zorgen dat er voldoende financiële middelen beschikbaar zijn om eventuele financiële problemen bij één of meerdere WSW-deelnemers op te lossen zonder dat het borgstelsel zelf in gevaar komt.

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

- **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.

<http://www.uitgeverijstreutker.nl/files/pdf/Begrippenbank.pdf> /

<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>

