

Wonen doen we samen

Samenwerken
Professionalisering
Koers

Betrokken
Missie
Doelgroep
Cultuur

Persoonlijk

Ontwikkelen
Visie
Filosofie

Jaarverslag 2017


ons huis

wonen doen we samen

Jaarverslag 2017

Ons Huis

Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag 2017 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.

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	25
3.1 Klant en maatschappij	26
3.2 Woningbezit	35
3.3 Organisatie	41
3.4 Financiële middelen	45
3.5 Kengetallen	51
B Jaarrekening	
4 Financieel verslag	53
4.1 Geconsolideerde balans per 31 december (vóór resultaatbestemming)	56
4.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening	59
4.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht	61
4.4 Grondslagen waardering activa, passiva, resultaatbepaling en kasstroomoverzicht	63
4.5 Toelichting op de geconsolideerde balans	75
4.6 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	93
4.7 Enkelvoudige balans per 31 december (vóór resultaatbestemming)	102
4.8 Enkelvoudige winst- en verliesrekening	105
4.9 Enkelvoudig kasstroomoverzicht	107
4.10 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	109
C Overige gegevens	
5 Overige gegevens	113
5.1 Enkelvoudige balans DAEB en niet-DAEB (vóór resultaatbestemming)	116
5.2 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	118
5.3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	119

A Bestuursverslag

1 *Directieverslag*

1.1 Algemeen

Waar 2016 volledig in het teken stond van de Woningwet, kun je 2017 karakteriseren als het jaar van de implementatie en het verder uitkristalliseren van de gevolgen. Het scheidingsvoorstel werd definitief waarmee het verder doorgevoerd werd in de administratie en overige zaken werden verder verduidelijkt. Waar het door sommigen wordt gezien als een inperking van mogelijkheden, zien wij het als de nieuwe realiteit.

2017 is voor mij het eerste jaar als bestuurder van Ons Huis. Het jaar van de visievorming en het bepalen van de nieuwe strategie, passend binnen de Woningwet. Maar vooral het willen zijn van een maatschappelijke vastgoedorganisatie werkzaam in het maatschappelijk domein, die antwoord wil geven op de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid.

Met een goed gevoel kijken wij terug op het tweede jaar waarbij zowel de gemeente als ook de huurdersvereniging als volwaardig partner aan tafel zaten bij het opstellen van de prestatieafspraken. Een compliment aan een ieder 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 huurdersverenigingen onderling goed samenwerken. Dit alles met als doel goede en betaalbare huisvesting, nu en in de toekomst.

Wij proberen continu de dienstverlening aan onze huurders verder te verbeteren. Door meer dienstverlening op maat, door meer mogelijkheden voor digitaal contact met onze organisatie voor de huurders die dit wensen, maar wij blijven fysiek bereikbaar op ons kantoor en in de wijk en buurt. Hiermee hopen wij tegemoet te komen aan de veranderende wensen. Uit een onderzoek van de woonbond, maar ook uit een onderzoek naar de klanttevredenheid bleek ook dit jaar dat onze belangrijkste belanghebbende/stakeholder onze huurder ons wist te waarderen. De klantcontacten werden als plezierig ervaren en medewerkers die de kleine reparaties uitvoeren werden ook nu weer als vakkundig en uiterst klantvriendelijk ervaren. Voor mij als bestuurder blijft dit het grootste compliment die we als organisatie kunnen krijgen.

1.2 Beleid

2017 was het laatste jaar van het Ondernemingsplan 2013-2017. In 2017 hebben wij het proces gestart om te komen tot een nieuwe beleidsmatige koers. Het is een intensief proces geweest waarbij alle geledingen van de organisatie hebben meegewerkt. Vernieuwde inzichten in de markt en maatschappij, de nieuwe Governancecode en Woningwet zijn verwerkt. Uiteraard zijn ook de wensen van onze belangrijkste stakeholder de huurders en onze overige stakeholders als de gemeente en zorgpartijen betrokken. De brede aanpak heeft veel tijd gevergd en is bijna afgerond. Wij hebben vertrouwen in het resultaat: een breed gedragen en heldere richting voor de toekomst. Wij zijn in ieder geval trots op het proces en dankbaar voor de geleverde inzet en inzichten. Dit is waarschijnlijk nog belangrijker dan het papieren eindresultaat.

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

We voelen ons meer dan een organisatie die alleen woningen verhuurt. We zijn een organisatie met een maatschappelijke taak voor de huurders. We kunnen en willen deze taak niet alleen vervullen.

Samenwerken met belanghebbenden en zichtbaar zijn in Enschede, daar gaan we voor. 'Wonen doen we samen' heeft inhoud omdat onze huurders bij ons een (t)huis hebben.

We hanteren het principe dat iedereen recht heeft op een dak boven zijn hoofd en sluiten geen mensen uit. We 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.

We staan voor een integrale aanpak, waarbij we steeds een verbinding leggen tussen Ons Huis en onze belanghebbenden. We 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.

We 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. We sturen op samenhang tussen thema's, en doelen evalueren we en stellen we bij.

Wie we zijn en wat betekenis geeft aan ons bestaan zit in de kernwaarden die onze medewerkers omarmen. De kernwaarden persoonlijk, samenwerken, betrokken en ontwikkelen zijn beschreven en deze geven wij de komende jaren inhoud.

1.3 *Het bestuur*

De directeur-bestuurder van Ons Huis is Peter Winterman. Hij is sinds 2017 voor de periode van 4 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;
- de strategie;
- de financiering;
- het beleid;
- de resultatenontwikkeling;
- het beleid ten aanzien van deelnemingen van Ons Huis;
- de interne risicobeheersingsmaatregelen.

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 (vóór 1 januari 2018), een aantal van 108 punten behalen. Peter Winterman heeft in deze periode 2015 t/m 2017 109 punten behaald.

Naast zijn functie als bestuurder is Peter eveneens voorzitter van het Platform Enschedese Woningcorporaties (PEW) en voorzitter van een wiewerploeg (onbezoldigd)

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

1.4 *Het personeel en de organisatie*

In 2017 is door de medewerkers van Ons Huis weer hard en in goede verhoudingen met elkaar gewerkt om de doelen van Ons Huis en haar huurders te realiseren. Het merendeel van de projecten en activiteiten uit het bedrijfsplan 2017 is afgerond. Dit jaar is het volgen van opleidingen en trainingen gestimuleerd. Daarnaast heeft er een MTO (medewerkertevredenheidsonderzoek) plaatsgevonden. We hebben dit als een soort 0 meting beschouwd. Alle adviezen uit dit onderzoek worden de komende jaren verder opgepakt.

De medewerkers van Ons Huis hebben zich ook in 2017 weer volledig ingezet voor de doelstellingen van Ons Huis. Zij hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan de verdere ontwikkeling van onze dienstverlening en de professionalisering van onze eigen organisatie. Meer informatie over personeel en organisatie is te vinden in hoofdstuk 3.3 van dit verslag.

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 2017 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, demografische ontwikkelingen, maatschappelijke ontwikkelingen en veranderende wensen van onze klanten.

Geconstateerde risico's worden intern uitgebreid besproken en risicoanalyses worden gezamenlijk uitgevoerd. Periodiek worden risico's en beheermaatregelen gerapporteerd aan de directie en de Raad van Commissarissen.

Als gevolg van enkele signalen binnen de organisatie heeft er een onderzoek plaatsgevonden op gebied van een aantal projecten en overige Governance aangelegenheden. Deze signalen zorgvuldig oppakken past in het maatschappelijk kader waarbinnen wij werken en tevens vanuit de gedachte dat je je als maatschappelijke organisatie altijd wilt kunnen verantwoorden. Uit de onderzoeksresultaten van de projecten zijn, op basis van de beschikbare gegevens, geen onrechtmatigheden geconstateerd. Dit resultaat geeft volgens de onderzoeker geen aanleiding tot verder onderzoek op gebied van deze projecten. Alle leerpunten die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen op bijvoorbeeld gebied van professionaliseren, worden of zijn opgepakt.

De strategische en operationele risico's hebben wij geïnventariseerd en onderverdeeld in risicogebieden. De grootste risico's betreffen de externe risico's en deze zijn uitgebreid geanalyseerd en uitgewerkt in beheersingsmaatregelen die ook zijn getoetst op de werking.

Hierna wordt ingegaan op de grootste risico's.

Politiek

Met het van kracht worden van de Woningwet is de wet- en regelgeving verder uitgebreid, het toezicht geïntensiveerd en de financiële ruimte afgenomen. Nieuwe maatregelen leiden tot onzekerheid en hebben mede bijgedragen tot een daling van de investeringen.

Woningwet: scheiding DAEB/niet-DAEB

Hoewel de Woningwet per 1 juli 2015 in werking is getreden is nog niet alles duidelijk. De afgelopen periode zijn de kaders steeds verder uitgewerkt. Op het gebied van de waardering van het vastgoed en de voorwaarden van het scheiden van DAEB en niet-DAEB zijn echter de nodige maatregelen getroffen en is het scheidingsvoorstel door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) goedgekeurd. Een belangrijke aanpassing voor Ons Huis is het nieuwe financiële kader, met name de uitwerking van de nieuw geïntroduceerde beleidswaarde. De beleidswaarde is het nieuwe uitgangspunt voor de nog te formuleren norm voor de verhouding van de waarde van het bezit en de leningen (loan to value). Door onze relatief hoge leningenportefeuille is de hier tegenoverstaande waarde van groot belang om te kunnen voldoen aan de gestelde financiële eisen door de externe toezichthouders.

Maatregelen:

Wij volgen de uitwerking van de Ministeriële regelingen en het gezamenlijke beoordelingskader van Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Aw op de voet. Mogelijke financiële scenario's worden doorgerekend. Daar waar de regelgeving nog niet duidelijk is, handelen wij naar de geest van deze regelgeving.

Scheiden van wonen en zorg

De bekostigingsstructuur van zorginstellingen is met het scheiden van wonen en zorg behoorlijk gewijzigd. Ongeveer 15% van de wooneenheden van Ons Huis wordt verhuurd aan zorginstellingen. Het scheiden van wonen en zorg brengt ook risico's met zich mee voor Ons Huis, met name het tegenpartijrisico en ook een rechtmatigheidsrisico inzake woningtoewijzing.

Maatregelen:

Wij zijn bewust langlopende contracten aangegaan met solide partijen. Tevens geldt dat het merendeel van de woongebouwen die wij aan de zorgorganisaties verhuren ook goed als appartement in de reguliere verhuur kunnen worden aangeboden met een bijna gelijke huuropbrengst. Het contact met zorgpartijen is geïntensiveerd de afgelopen periode. Tevens beoordelen wij periodiek de financiële situatie van de zorgpartijen. Minder courant zorgvastgoed heeft in de marktwaardeberekening een lagere waarde. De bedrijfswaarde is hierop aangepast. Inzake het rechtmatigheidsrisico proberen wij goede afspraken te maken met de zorgpartijen, zodat wij aan de verplichtingen omtrent woningtoewijzing te voldoen.

Strategisch voorraadbeleid

Voor een goede verhuurbaarheid dienen de woningen van Ons Huis te voldoen aan de daaraan gestelde woonwensen, nu en in de toekomst. Vooral de toekomstverwachting is bij een investeringsbeslissing en het beheer van het vastgoed essentieel.

Maatregelen:

Nieuwbouw is levensloopbestendig en CO2 neutraal. Innovaties en trends zoals nul op de meter en gasloos wonen worden op de voet gevolgd. De komende periode gaan wij vastgoedsturing uitwerken. Met vastgoedsturing hebben wij een continu actueel beeld van de huidige en gewenste positie van het vastgoed.

Investeringsbeslissingen worden per vastgestelde fase van de ontwikkeling goedgekeurd. Verschillende disciplines binnen Ons Huis beoordelen het project op hun eigen verantwoordelijkheden: verhuurbaarheid en wooncomfort, technisch, en financieel. Om de risico's omtrent het aangaan van verplichtingen met aannemers in te kaderen hebben wij een aanbestedingsprocedure en procuratieregeling.

Economie

Algemeen economische omstandigheden bepalen in belangrijke mate de ondernemingsresultaten van Ons Huis. De economische prognoses voor Nederland gaan uit van een kleine groei.

Renterisico

De algemeen economische risicofactor met de grootste financiële impact voor Ons Huis is de rente. De rente is historisch laag. Hier zal een keer verandering in komen. Gebaseerd op de huidige marktrente voor zeer langlopende leningen is het niet de verwachting dat de rente op korte termijn fors zal stijgen.

Maatregelen:

Wij beperken het renterisico door middel van langlopende financiering met vaste rente en een afgewogen spreiding van renterisico's door de jaren heen. Wij volgen de renteontwikkeling en de verwachting hieromtrent op de voet en nemen waar nodig maatregelen. Onze financiële meerjarenprognose is gebaseerd op het economische scenario van Ortec Finance.

Calamiteit/aansprakelijkheid

Ons Huis bezit ruim 5.500 verhuureenheden. Er is een reële mogelijkheid dat zich in deze eenheden een brand of andere calamiteit voordoet.

Maatregelen:

Wij hebben diverse maatregelen getroffen omtrent preventie van calamiteiten. Wij zijn hebben asbestbeleid geformuleerd en onderwerpen al onze hoogbouw aan een ingrijpende brandveiligheidsinspectie. Geconstateerde verbeterpunten worden aangepast. Mocht er zich een calamiteit voordoen dan zijn wij voldoende verzekerd.

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. In 2017 zal volledig worden gewerkt conform deze code.

Het bestuur en de RvC hebben een visie op het besturen en toezicht houden (zie website: www.onshuis.com). Als Ons Huis beschikken wij over een interne gedrag- en integriteitscode en een klokkenluidersregeling. Het bestuur heeft verslag uitgebracht over de ingediende klachten.

Naast de inrichting van bestuur en toezicht is in het kader van governance ook belangrijk hoe de organisatie wenst om te gaan met risicobeheersing en ethische aangelegenheden. Ons Huis beschikt over een integriteitscode. Naast de integriteitscode beschikt Ons Huis over een Klokkenluidersregeling, waarin is geregeld hoe te handelen bij het constateren van misstanden, fraude of andere ernstige ongeregeldeheden. Tevens is hiervoor een vertrouwenspersoon benoemd. Voor ongewenst gedrag van medewerkers naar elkaar toe, kent Ons Huis de Regeling ongewenst gedrag. Hiervoor is eveneens een vertrouwenspersoon aangesteld.

In 2017 zijn geen meldingen binnengekomen bij de vertrouwenspersoon in het kader van de Klokkenluidersregeling of de Regeling ongewenst gedrag, ook is niet gebleken dat sprake zou zijn van schending van de integriteit.

De regelingen rondom governance en integriteit zijn in hun geheel te vinden op de website van Ons Huis.

Conform de Governancecode laat Ons Huis zich één keer per vier jaar visiteren door een onafhankelijk visitatiebureau. Deze visitatie heeft plaatsgevonden eind 2014. Voor de resultaten verwijzen wij naar onze website. Eind 2018 zal Ons Huis zich opnieuw laten visiteren.

Het bestuur heeft in 2017 een bestuursreglement opgesteld waarin besluitvorming van majeure onderwerpen en bijbehorende rolverdeling tussen bestuur en RvC worden vastgelegd. Tevens is de verantwoording op de website conform Governance Code verbeterd.

Enschede, 27 juni 2018

Peter Winterman
Directeur-bestuurder

2 *Verlag van de Raad van Commissarissen*

2.1 Oud én nieuw

Ons Huis bestaat inmiddels 107 jaar. Voor sommigen is dat wel héél oud. Wat kun je nog als je zó oud bent? Dan leg ik uit dat de optelsom van kennis en inzichten van al die afgelopen jaren, in combinatie met de kennis en inzichten van iedereen die vandaag de dag met veel enthousiasme bij Ons Huis werkt, door samenwerking en respect voor elkaar, een enorme bron aan wijsheid oplevert. Daarom is deze maatschappelijke organisatie, waarin met plezier wordt gewerkt en waardoor duizenden mensen in Enschede en omstreken prettig kunnen wonen, sinds mensenheugenis betekenisvol.

Maar er is meer. Oud en nieuw geeft ook de 'must' aan om je steeds weer bewust te zijn van de noodzaak om je eigen kennis te vernieuwen. Ervoor zorgen dat je bij blijft en het liefst voor blijft. Je kennis constant vernieuwen en binnen alle financiële kaders en toenemende (overheid) lijntjes blijven kleuren - op zo' n manier dat de huurder er beter van wordt - lijkt anno 2018 de grootste opgave van medewerkers, bestuur en interne toezichthouders van woningcorporaties.

Waar gaat het naartoe? We zijn in beweging. We waren en zijn op de goede weg en we willen als medewerker, als bestuurder, als intern toezichthouder nóg betere prestaties leveren. We willen immers continu verbeteren. Dat vraagt om een solide en breed gedragen koers en een positief kritische houding naar elkaar toe. Het spoorboekje (Ondernemingsplan 2018 - 2022) is tijdens het schrijven van dit voorwoord (mei 2018) bijna gereed. Daarmee gaan we met een zo groen mogelijke pet op naar de toekomst kijken. En dan stap voor stap en 'plan, do, check, act' daar naartoe bewegen. Zonder elkaar en de efficiëntie uit het oog te verliezen. Dit allemaal met als doel dat onze huurder - en dan met name de huishoudens met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens - er beter van wordt. Dat houdt ons jong. Ook de komende 107 jaar!

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

2.2 Onze visie op toezicht

De Raad van Commissarissen (RvC) van Ons Huis houdt op onafhankelijke wijze toezicht op het functioneren van het bestuur van Ons Huis en de algemene gang van zaken binnen Ons Huis. De RvC adviseert 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 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 governance code 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 2017 zijn onder meer de navolgende governance activiteiten ondernomen:

- De RvC heeft diverse keren getoetst of de externe communicatie via de website overeenkomt met de governance code.
- De RvC heeft in december 2017 goedkeuring gegeven aan de statutenwijziging Ons Huis Projectontwikkeling I B.V., waarbij ook een RvC bij Ons Huis Projectontwikkeling I B.V is ingesteld. Alle leden van RvC nemen zitting in de RvC van Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. De nadere uitwerking hiervan vindt plaats in het voorjaar 2018.
- In december is met betrekking tot de verdere professionalisering van het projectmanagement de besluitvorming- en verantwoordingsstructuur herzien.
- Aan de verschillende bestaande reglementen is een directiereglement toegevoegd. Daarnaast is een addendum toegevoegd aan het bestaande Reglement Financieel beleid en Beheer.

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:

- externe ontwikkelingen;
- financiële resultaten;
- successen en aandachtspunten;
- kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingen ten aanzien van de ambities van Ons Huis
- ontwikkeling van de klanttevredenheid;
- financierbaarheid en efficiency;
- ontwikkeling van enkele kerncijfers.

De RvC houdt ook toezicht op de totstandkoming van de strategie van Ons Huis en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd. In april 2017 nam de RvC deel aan een strategiebijeenkomst, ten behoeve van het op te stellen Ondernemingsplan 2018-2022. In dit kader was de RvC in november 2017 betrokken bij een door de bestuurder georganiseerde stakeholdersbijeenkomst.

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 loan to value (= 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.

In het kader van de reguliere governance inspectie van de Aw heeft in 2017 twee 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 2017 uit de heer Voskamp (voorzitter) en mevrouw Vrieze (lid) en de heer Pierey (lid vanaf mei). De auditcommissie heeft in 2017 een zestal keren vergaderd. In februari 2017 zijn in aanwezigheid van de bestuurder en de controller de functie van de controller, de rapportage 'Uitvoering intern beheersplan 2016' en het 'Intern beheersplan Ons Huis 2017' besproken. In de vergadering van april zijn in aanwezigheid van de bestuurder, de manager bedrijfsbeheer en de controller de basisrenteleningen, de managementletter, de interne controle marktwaardeberekening, de implementatie van het management control framework, de functie van de controller, de keuze accountant, de overheveling van onderhoudsbudgetten en de update van de 'Integriteitscode- en de Klokkenluidersregeling' besproken.

In de vergadering van mei zijn in aanwezigheid van de bestuurder, de manager bedrijfsbeheer en de controller de fiscale positie, de berekening van de bedrijfswaarde en het effect daarvan op de kengetallen, de uitgangspunten van de waardering, het voorlopig oordeel van de Aw inzake het scheidingsvoorstel DAEB/ niet-DAEB en het offertetraject met betrekking tot de keuze van de

accountant besproken. In juni zijn in aanwezigheid van de bestuurder en de controller het accountantsverslag 2016 en de jaarrekening 2016 met de externe accountant besproken en vervolgens de fiscale strategie met de fiscalist.

In oktober is in aanwezigheid van de bestuurder, de manager bedrijfsbeheer, de controller en de nieuwe externe accountant het 'concept Controleplan 2017' besproken. Tenslotte zijn in november in aanwezigheid van de bestuurder, de manager bedrijfsbeheer, de controller, de analyse van de ratio's, de risico's zorg en maatschappelijk vastgoed, de ontwikkelingen van de fiscale positie en het 'Bedrijfsplan 2018' besproken.

Remuneratiecommissie

De RvC vervult haar rol als werkgever van de bestuurder, waarbij de remuneratiecommissie 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 bij het reglement RvC november 2015). Wegens voorzitterschap van de RvC door mevrouw Pinners per mei 2017, heeft zij per die datum de voorzittershamer van de remuneratiecommissie overgedragen aan mevrouw Sonneveld. In 2017 is de commissie diverse malen bijeengekomen. Zij is onder meer belast geweest met (regie voeren over het proces van) selectie en benoeming van een nieuw RvC lid per 15 maart 2017(dhr. Pierey).

De commissie voert daarnaast jaarlijks functionerings- en beoordelingsgesprekken met de bestuurder. In december 2017 heeft de commissie met de- per 1 januari 2017 - aangetreden bestuurder een POP-gesprek gevoerd. Vooraf is input gevraagd en verkregen van ondermeer de overige RvC-leden. De verslaglegging van dit gesprek en de daaruit voortvloeiende actiepunten maakt onderdeel uit van het personeelsdossier van de bestuurder dat bij de RvC onder haar hoede is.

Het entameren van de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC-leden valt eveneens onder haar taakgebied en verantwoordelijkheid. Conform de governance code beoordeelt de RvC haar eigen functioneren en dat van de individuele leden van de raad. Op 13 december 2017 heeft de RvC als groep haar jaarlijkse zelfevaluatie gehouden. Vooraf is input gevraagd en verkregen van de bestuurder over zijn visie op het functioneren van de RvC en de afzonderlijke leden. Tijdens de zelfevaluatie is lering getrokken uit de ervaringen van het afgelopen jaar als individu en als groep en positief kritisch teruggeblikt op de vervulling van onze rol in het afgelopen jaar. Er is veel gevraagd van de RvC in 2017 (o.m. nieuwe bestuurder, beslommeringen bijzonder onderzoek) hetgeen de normale werkzaamheden als RvC-lid heeft overschaduwd. Door de veelheid aan bespreekpunten is een strategisch dialoog met de bestuurder op strategie en financiële gezondheid van de organisatie in 2017 iets minder dan wenselijk aan bod gekomen. Daarom is besloten In 2018 daar als RvC nader op te gaan focussen.

2.5 Enkele onderwerpen nader belicht

Vergaderingen

De RvC vergaderde in 2017 tien keer met de directeur-bestuurder. Voorafgaand aan deze vergaderingen vond een vooroverleg plaats, waaraan alleen de RvC-leden deelnamen. Onder meer de volgende onderwerpen zijn tijdens de vergaderingen (meermalen) aan de orde gekomen:

- Vaststellen jaarverslag en jaarrekening 2016, mede op basis van de controleverklaring, controlerapport van BDO Audit & Assurance B.V.;
- Ledeboer goedkeuring aflossing lening Ledeboer; goedkeuring uittreding aandeelhouder en goedkeuring aankoop ¼ deel grond;
- Boswinkel: principebesluit inzake goedkeuring samenwerkingsovereenkomst project Oost-Boswinkel;
- Benoeming PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. voor de controle van het jaarverslag en de jaarrekening 2017-2020 en bijbehorende Assurance-werkzaamheden;
- Goedkeuring Bod ten behoeve samenwerkingsafspraken 2018;
- Goedkeuring addendum bij Reglement Financieel Beleid en Beheer;
- Goedkeuring (eventuele) verkoop complex Oogstplein, aankoop 5 appartementen Oogstplein

- Goedkeuring verkopen Zomervlinder 25, Ypelobrink 222;
- Goedkeuring overdracht grond Christiaan Huygenstraat,
- Goedkeuring verkoop Amelinksbos;
- Goedkeuring grootonderhoud Hertmebrink;
- Goedkeuring bedrijfsplan 2018;
- Bijzonder onderzoek Den Hartigh;
- Goedkeuring statutenwijziging OH Projectontwikkeling I BV;
- Goedkeuring verkoop winkelplint appartementencomplex Oogstplein;
- Goedkeuring gefaseerde verantwoording en besluitvormingsstructuur projecten.

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 is een Handboek modelmatig waarden marktwaarde opgesteld, waarin is uitgewerkt op welke wijze de waardering plaats zal moeten vinden. Dit onderwerp is in 2017 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 bedrijf 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 5% 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.

Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag

Op 20 juni 2017 is de jaarrekening 2016 en het accountantsverslag in de RvC-vergadering besproken, waarna deze op 29 juni 2017 is vastgesteld in aanwezigheid van de controller, de bestuurder en de externe accountant.

Benoeming externe accountant

De RvC heeft in 2017 PricewaterhouseCoopers Accountants benoemd als externe accountant voor een periode van 4 jaar. De selectiecommissie bestond uit de drie leden van de auditcommissie, de bestuurder, de controller en een medewerker van de financiële administratie. De selectiecommissie heeft op basis van selectiecriteria een keuze gemaakt uit de offertes van vier kantoren. Unaniem ging de voorkeur uit naar PWC.

Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De directeur-bestuurder heeft de RvC gedurende het jaar naar genoegen geïnformeerd over de wijze van totstandkoming van de prestatieafspraken. De prestatieafspraken betreffen afspraken tussen de gezamenlijke Enschedese corporaties, de gemeente Enschede en de huurdersorganisaties. De RvC heeft erop toegezien dat de huurdersorganisatie voldoende in de gelegenheid is geweest haar belangen te vertegenwoordigen en tot hun recht te laten komen in de prestatieafspraken. De directeur-bestuurder heeft aan de RvC voldoende toelichting gegeven over het passend toewijzen en de wijziging in woningtoewijzing medio 2017.

Aandelen, leningen, garanties

Er zijn in 2017 of eerder geen aandelen, leningen of garanties verstrekt aan de directeur-bestuurder. Het is – wat de RvC betreft vanzelfsprekend - beleid om niet dit soort verstrekkingen te geven.

Bijzonder onderzoek

In 2017 is onderzoek opgestart door signalen van interne klokkenluiders en daaropvolgende quick scans door de per 1 januari aangestelde directeur-bestuurder. De RvC is redelijk optimistisch gestemd over de uitkomst van het onderzoek (eind 2017) op het punt van de drie onderzochte projecten (Amelinksbos, Deurningestraat en Oogstplein). Ten aanzien van de in extern feitenonderzoek

onderzochte projecten is niet gebleken van een onrechtmatige wegvloeiing van maatschappelijk geld. Wel leert (onder meer) het onderzoek dat het nodig is om een hogere kwaliteit te bereiken in de vastgoedsturing en dat een opener organisatiecultuur nodig is. Een en ander is inmiddels door de bestuurder in samenspraak met de RvC in gang gezet.

Organisatiecultuur en integriteit

De RvC ondersteunt de ontwikkeling naar een verdere professionalisering van de organisatie en meer open cultuur. Belangrijke thema's in deze ontwikkeling zijn richtinggevende (kern)waarden, ruimte binnen de (maatschappelijke, operationele en financiële) kaders, vertrouwen en wederzijds respect, legitimatie, Interne en externe oriëntatie, van buiten naar binnen en van binnen naar buiten, coachend en dienend leiderschap, elkaar aan spreken op houding, gedrag en resultaten en voorbeeldgedrag.

2.6 Beloningskader bestuurder en beloning

De wet- en regelgeving ten aanzien van bezoldiging van bestuurders wordt door de RvC in acht genomen bij het voeren van bezoldigingsbeleid. Conform de Wet Normering Topinkomens (WNT) is op basis van het aantal eenheden en de omvang van de gemeente, de bezoldigingsklasse "F" van toepassing voor Ons Huis met een bezoldigingsmaximum van € 150.000. De beloning van de per 1 januari 2017 aangestelde bestuurder lag in 2017 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	€	105.523
belaste onkostenvergoeding (vast en variabel)	n.v.t.	
voorzieningen tbv beloningen betaalbaar op termijn	€	19.037
gedeclareerde bezoldiging (indien niet in dienstbetrekking)	n.v.t.	
totaal bezoldiging in kader van de WNT	€	124.560

2.7 Samenstelling RvC en onafhankelijkheid Raad

De RvC is in 2017 divers samengesteld qua opleiding, competenties, aandachtsgebieden, geslacht en leeftijd. De leden zijn complementair aan elkaar en vormen een team. De samenstelling en deskundigheid van de leden sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de RvC. Er is kennis aanwezig op de volgende terreinen: volkshuisvestelijk/ruimtelijke ordening, projectontwikkeling, bouw en commercieel vastgoed, financieel-economisch, juridisch, betrokkenheid bij lokale gemeenschap en welzijn, zorg en veiligheid. De RvC heeft een profielschets opgesteld voor haar samenstelling. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de RvC aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de RvC diverse specifieke deskundigheden aanwezig moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. Het functioneren van de RvC is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit; ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden dienen elkaar qua competenties aan te vullen en in goede harmonie met elkaar te kunnen samenwerken, maar dienen elkaar ook kritisch te kunnen aanspreken.

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

De RvC waakt ervoor dat haar leden onafhankelijk zijn in de zin van de Governance code. Er is in 2017 geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdig belangen waarbij leden van de RvC of de bestuurder betrokken waren. Tevens vervult geen van de leden van de RvC een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de Raad.

Benoemingen

De heer Pierey heeft in maart 2017 de vacante functie ultimo 2016 binnen de RvC opgevuld. De wervings- en selectieprocedure is in september 2016 belegd bij een externe partij (Public Spirit). Daarbij is de handreiking 'Werving, selectie en (her)benoeming lid Raad van Commissarissen' van VTW van juli 2016 gevolgd. Uit de 30 ingekomen reacties is door Public Spirit een shortlist van 7 kandidaten samengesteld waaruit de remuneratiecommissie 3 kandidaten heeft geselecteerd. Op 1 december 2016 is met de drie kandidaten een selectiegesprek gevoerd, waarna een vervolgesprek op 15 december met de voltallige RvC plaatsvond. Voorafgaand aan de fit- en proper-test is de kandidaat aan de nieuwe bestuurder voorgesteld. Begin maart 2017 heeft de OR een positief advies gegeven op de voorgenomen benoeming van de heer Pierey, waarna hij per 15 maart 2017 is benoemd als commissaris bij Ons Huis, een introductieprogramma heeft gevolgd en inmiddels diverse cursussen.

Schema samenstelling & rooster van aftreden

Schema samenstelling

naam	geboortedatum	beroep	nevenfunctie(s)
J.J.M. Pinnars (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
C.M. Sonneveld-Pierik (lid) (voorzitter 17-08-2016 - 12-05-2017)	16-10-1962	zelfstandig ondernemer	<ul style="list-style-type: none">• Coördinator Longfonds
S. Vrieze (lid)	22-11-1973	zelfstandig ondernemer	<ul style="list-style-type: none">• Tendermanager BINX Smartility
J.P.H.M. Pierey (lid)	15-02-1956	zelfstandig ondernemer	<ul style="list-style-type: none">• lid algemeen bestuur Waterschap Drents Overijsselse Delta• lid Raad van Toezicht Stichting Eigen Bouw Deventer• lid bestuur Stichting Voedselbank Deventer• Voorzitter Deventer Energie u.a.• Vertegenwoordiger en projectontwikkelaar (NL) Kronos-Solar GMBH München

rooster van aftreden

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

Lidmaatschappen

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

Permanente educatie

In de herziene Woningwet is opgenomen dat de leden van de RvC over de jaren 2015 en 2016 tezamen tien permanente educatiepunten (PE punten) moeten behalen en in de jaren 2017 en 2018 jaarlijks tenminste vijf PE punten. De PE-punten dienen geregistreerd te worden bij de VTW. In 2017 zijn diverse cursussen en trainingen gevolgd op het gebied van o.a. risicomangement, 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 toezichthouder	aantal PE-punten in 2017	aantal PE-punten in 2016
J.J.M. Panners	12	6
A.J. Voskamp	23	10
C.M. Sonneveld-Pierik	43	2
J.P.H.M. Piercy	4	14
S. Vrieze	8	2

Bezoldiging

naam functionaris	Panners, J.J.M.	Voskamp, A.J.	Sonneveld, C.M.	Vrieze, S.	J.P.H.M. Piercy
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	292
beloning uit dienstbetrekking	€ 12.280	€ 10.117	€ 10.636	€ 9.338	€ 7.466
belaste onkostenvergoeding (vast en variabel)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
voorzieningen tbv beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
gedeclareerde bezoldiging (indien niet in dienstbetrekking)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
totaal bezoldiging in kader van de WNT	€ 12.280	€ 10.117	€ 10.636	€ 9.338	€ 7.466

2.8 Overleg met de stakeholders

De RvC heeft zich in 2017 actief georiënteerd op wat er onder de stakeholders leeft. Daartoe is in 2017 een tweetal 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 t.a.v. ontwikkelingen zoals duurzaamheid. Daarnaast heeft de RvC ter oriëntatie op wat er onder de medewerkers leeft in 2017 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 Dankwoord

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

uit het oog te verliezen zijn de sleutelwoorden voor onze toekomst. Daarvoor gaan wij ons ook in 2018 ten volle inzetten.

2.10 Vaststelling jaarverslag Raad van Commissarissen

De RvC heeft 27 juni 2018 het verslag van de Raad van Commissarissen over 2017 vastgesteld. Dit verslag maakt onderdeel uit van het bestuursverslag van Ons Huis.

Enschede, 27 juni 2018,

Mevrouw mr. J.J.M. Pinners, 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 meertoe te voegen aan de woningmarkt. Dit is vastgelegd in de samenwerkingsafspraken die eind 2017 zijn ondertekend. 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 € 36.000). 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 ook aangeboden aan de doelgroep.

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

3.1.2 Samenwerkingsafspraken/woonvisie

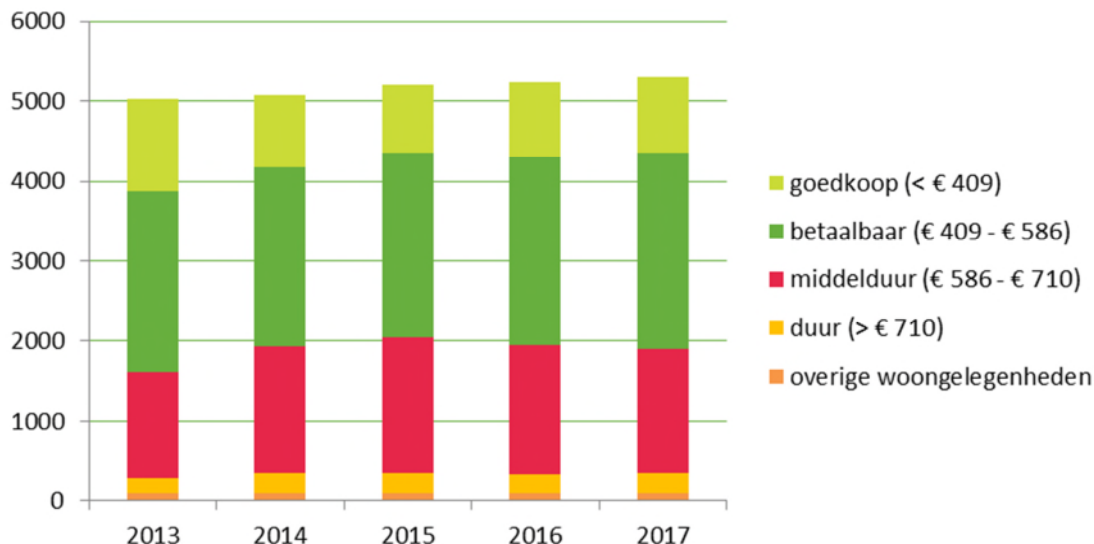
Vanaf begin 2011 zijn de Enschedese woningcorporaties betrokken geweest bij het ontwikkelen van een woonvisie van de gemeente Enschede. Deze visie vormt de basis voor de samenwerkingsafspraken, waarmee gemeente en corporaties de invulling en uitvoering van de woonvisie willen regelen. In 2014 hebben gemeente en corporaties samenwerkingsafspraken op vijf thema's, (duurzaamheid, terugbouw na sloop, verkoop huurwoningen, betaalbaarheid en gebiedsprioritering) getekend.

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 2017 ingediend en in december 2017 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 2016 zijn gemaakt. Door de herziening van de Woningwet zijn de thema's leefbaarheid, wonen en zorg en specifieke doelgroepen toegevoegd.

3.1.3 Woningvoorraad

Het aantal woningen van Ons Huis per 31 december 2017 is 5.201.

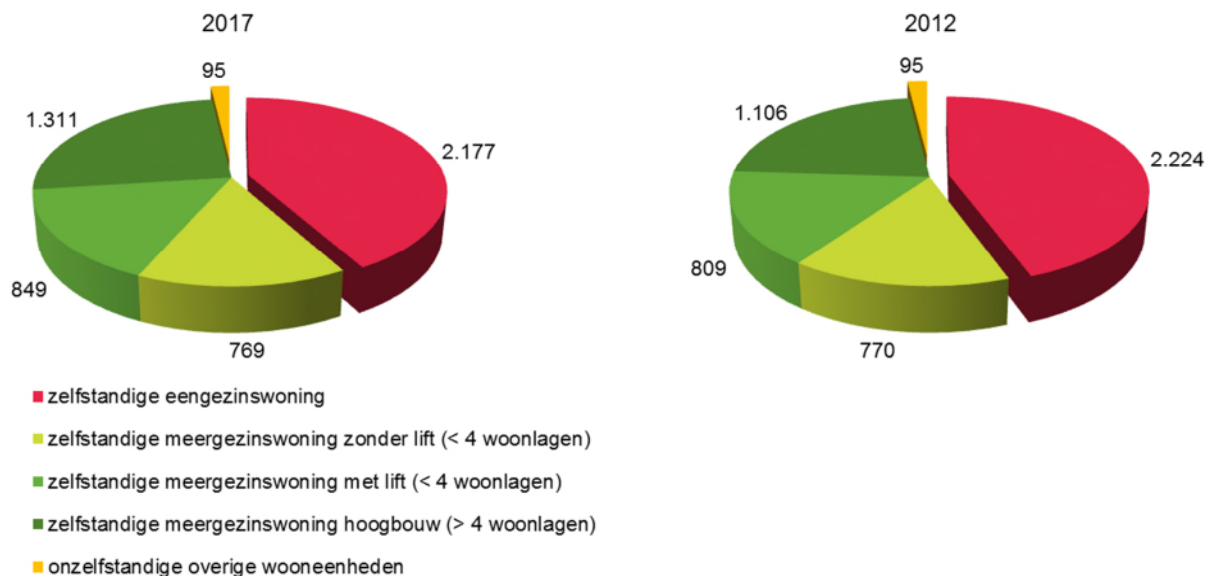
Ontwikkeling voorraad naar prijsklasse



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 2017.

In de afgelopen vijf jaar is het aandeel hoogbouw in ons totale woningbezit toegenomen, zoals blijkt uit onderstaande grafiek.

Ontwikkeling voorraad naar typologie



3.1.4 Woningzoekenden

Woningtoewijzing

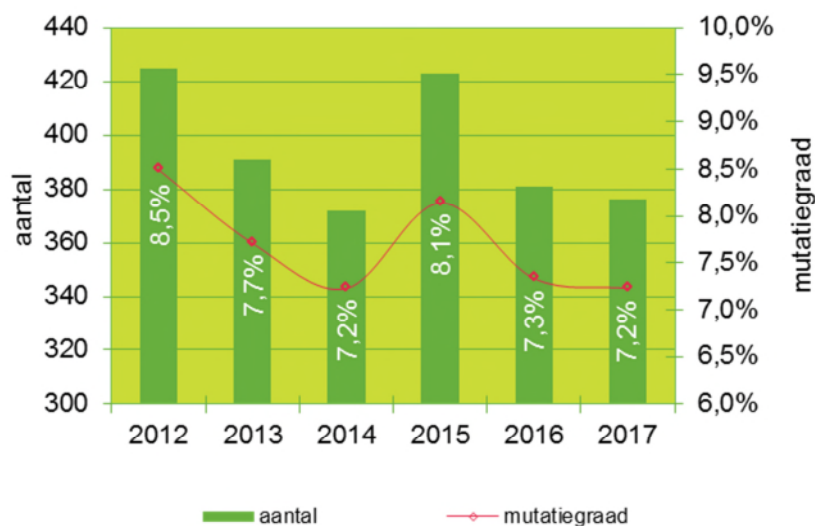
Corporaties moeten in het jaar 2017 minimaal 80% van de vrijkomende woningen met een kale huurprijs tot € 710,68 toewijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 36.165. Op basis van de in 2017 uitgevoerde inkomensstoetsen heeft Ons Huis 94% (2016: 97%) toegewezen aan huurders met een inkomen lager dan genoemde grens.

3.1.5 Verhuur

Huuropzeggingen

Het aantal huuropzeggingen is stabiel. Het aantal huuropzeggingen in 2017 bedroeg 376 tegen 381 in 2015. De mutatiegraad 2017 komt uit op 7,2% (2016: 7,3%).

Aantal huuropzeggingen en mutatiegraad 2012-2017



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.

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

Een woning is te duur toegewezen. Deze woning is verhuurd aan een huishouden met een zorgbehoefte. Er wordt voldaan aan de gestelde eis dat 95% passend dient te worden toegewezen. Tevens zijn in 2017 2 statushouders gehuisvest.

Gehuisveste doelgroepen

leeftijd	inkomen	huurklasse		
		≤ € 414	> 414 ≤ € 592	> € 592
<i>eenpersoonshuishouden</i>				
< 66 jaar	≤ € 22.200	52	95	0
	> € 22.200	1	13	37
≥ 66 jaar	≤ € 22.200	0	13	0
	> € 22.200	0	2	2
<i>tweepersoonshuishouden</i>				
< 66 jaar	≤ € 30.150	12	61	0
	> € 30.150	3	2	39
≥ 66 jaar	≤ € 30.175	1	6	0
	> € 30.175	0	4	7

leeftijd	inkomen	huurklasse		
		≤ € 414	> 414 ≤ € 635	> € 635
<i>drie of meer personen</i>				
< 66 jaar	≤ € 30.150	3	32	1
	> € 30.150	0	3	15
≥ 66 jaar	≤ € 30.175	0	0	0
	> € 30.175	0	0	1
totaal		72	231	102

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

Leegstand

Het aantal leegstaande woningen (geschoond voor onderhoudsprojecten) bedraagt eind 2017 29 (0,6%). Eind 2016 bedroeg de leegstand 47 woningen (0,9%).

3.1.6 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 2017 hebben alle huurders een huurverhoging van 0,3% gekregen. De huurverhoging heeft hiermee de inflatie gevolgd.

Huurderving

In dit verslagjaar bedroeg de huurderving in verband met reguliere leegstand € 383.000. Deze is in lijn met de derving van 2016. De huurderving over 2017 is 1,0% van de huren en vergoedingen (2016: 1,0%).

Huurcommissie

Er zijn twee bezwaren ingediend bij de huurcommissie en twee klachten ingediend bij de klachtencommissie. Één klacht is afgewezen door de klachtencommissie, van de andere klacht volgt Ons Huis het advies op van de klachtencommissie. Van de twee bezwaren bij de huurcommissie loopt er nog één. Inzake het andere bezwaar is Ons Huis 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, zoveel mogelijk één op één voeren. 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 2017 € 18.000 (6%) hoger dan eind 2016. De achterstand bedraagt eind 2017 0,8% van de jaarhuur (inclusief vergoedingen). Per saldo is in 2017 € 17.000 afgeboekt van de huurvorderingen (2016: € 36.000).

Betalingsachterstand

in €	2017	2016	2015	2014	2013
huidige huurders	171.000	161.000	197.000	210.000	225.000
vertrokken huurders	139.000	131.000	140.000	144.000	121.000
totaal	310.000	292.000	337.000	354.000	346.000

De betalingsachterstand zijnde huur eind 2017 is totaal € 271.000.

Ontruimingen

Wij streven naar een zo laag mogelijk aantal ontruimingen. In 2017 zijn drie woningen ontruimd, in alle drie gevallen om reden van betalingsachterstand. 16 ontruimingen zijn aangezegd in 2017 (geheel 2016: 38).

3.1.7 Het betrekken van huurders bij beheer en beleid

Huurdersbelangenbehartiging

Ons Huis werkt samen met huurders op basis van de Overlegwet 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 8 bijeenkomsten geweest, waarvan twee 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).

In gezamenlijkheid is ook een avond georganiseerd met het thema duurzaamheid.

Over de volgende onderwerpen is overleg gevoerd met de huurdersorganisaties:

- Ontwikkeling WOZ-waarde van het woningbezit
- Monitoring wachttijd woningzoekenden
- De transparantietool
- Scheiding woningbezit in DAEB en niet-DAEB
- De huurverhoging per 1 juli 2017
- Het sloopreglement conform de Woningwet
- De voortgang van projecten
 - Ledeboer
 - Fabrieksschool
 - Boswinkel
 - Hertmebrink
- Zienswijze gemeente Hengelo inzake scheiding DAEB en niet-DAEB woningbezit in Hengelo
- De Warmtewet en de manier waarop stookkosten worden afgerekend door Ons Huis
- Enquête Huurdersorganisatie onder huurders door de Woonbond
- Huurprijsvaststelling nieuwe woningen
- Huurprijsontwikkeling in relatie tot de thema's betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen
- Jaarverslag 2016
- Bijdrage huurdersorganisatie Ondernemingsplan 2018 – 2022
- Begroting 2018
- Verkoop woning Ypelobrink

De nieuwe rol en positie van de huurdersorganisaties bij de ontwikkeling en vastlegging van prestatieafspraken tussen corporatie en gemeente heeft in 2017 verder vorm gekregen. Huurdersorganisaties, gemeente Enschede en corporaties hebben in gezamenlijkheid de prestatieafspraken voor 2018 geschreven en getekend.

In februari 2017 is een beeldvormende bijeenkomst gehouden met alle partijen. De uitkomst van deze bijeenkomst is gebruikt als input voor het bod. In september is een oordelende bijeenkomst georganiseerd waar huurdersorganisaties hebben aangegeven wat zij vinden van het bod. Deze besprekingen hebben geleid tot ondertekening van de prestatieafspraken.

Bewonerscommissies

Ons Huis had in 2017 15 (2016: 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 2016 zijn de gesprekken met de gemeente Enschede weer opgestart. Er is toegewerkt naar een samenwerkingsovereenkomst die de basis vormt voor een totale aanpak van ons bezit in Oost-Boswinkel. Het uitgangspunt is de sloop van 384 woningen in het gebied en het terugbouwen van ongeveer 250 nieuwe woningen. De samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Enschede en Ons Huis is in september 2017 ondertekend. 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. Deze participatie moet leiden tot een door bewoners gedragen stedenbouwkundig plan. Op basis van dit stedenbouwkundig plan wordt er eind 2018, begin 2019 een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht.

In maart 2017 zijn wij gestart om de huurders van Oost-Boswinkel opnieuw te informeren over de planning van activiteiten in 2017 en de jaren daarna. Deze voorlichtingsbijeenkomsten hebben ertoe geleid dat het sociaal plan van de huurders één jaar naar voren is gehaald en in werking is gesteld per 1 januari 2018.

In juli 2017 hebben wij een vertegenwoordiging van de Raad (stadsdeelcommissie West) voorgelicht over de planning en onze activiteiten voor de komende jaren.

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. Het nieuwe buurthuis, dat in de loop van 2018 wordt gebouwd, wordt door de gemeente gefinancierd in de vorm van een sociale hypotheek. Deze financieringsvorm is door de gemeente nieuw ontwikkeld en kent een landelijke primeur. De gemeente betaalt € 200.000,- in de vorm van een lening en de aflossing op deze lening geschiedt door de bewoners van Dolphia door activiteiten te organiseren en het beheer zelf uit te voeren. Met ondersteuning van professionals hebben de bewoners een ondernemingsplan geschreven welke moet leiden tot de oprichting van een Bewonersbedrijf.

3.1.8 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 woonconsulenten houden zich naast de verschillende projectmatige activiteiten bezig met 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 2017 € 294.000 (2016: € 321.000). Per woning komt dit neer op € 56 (2016: € 62). Met toerekening van indirecte kosten en woonconsulenten zijn de kosten voor leefbaarheid in 2017 € 588.000 (2016: € 539.000).

Wij blijven onder het wettelijke maximum per woning voor leefbaarheidsuitgaven.

3.1.9 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 om Wonen en zorg als speerpunt te benoemen. De corporaties en de gemeente Enschede hebben afgesproken dat in gezamenlijkheid een stedelijke aanpak huisvesting kwetsbare personen wordt ontwikkeld. Eind 2017 is hiervoor een werkdocument gemaakt. 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.

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.

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;
- Ambiq;
- 's Heeren Loo;
- Alifa;
- Humanitas;
- RIBW;
- Transfore;
- Stichting Jong Volwassenen;
- Stichting Zon.

3.2 Woningbezit

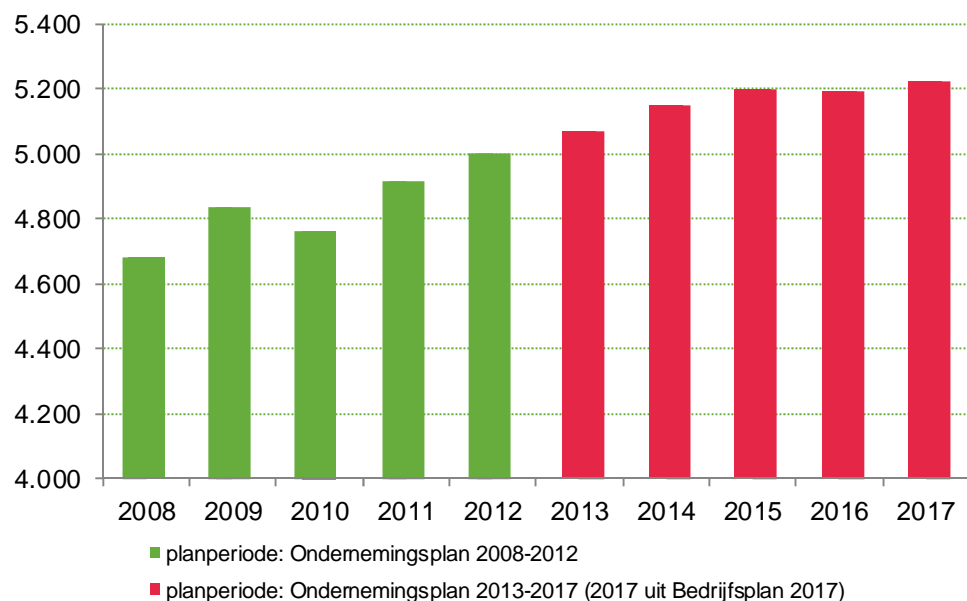
3.2.1 Ontwikkeling samenstelling vastgoed eigen bezit

Ontwikkeling omvang woningbezit Ons Huis

De doelstelling uit het ondernemingsplan 2013-2017 is om het aantal van tenminste 5.000 woningen te handhaven.

Ons Huis draagt zorg voor kwalitatief goede woningen, zowel in nieuwbouw als in de bestaande voorraad. De omvang van ons vastgoed zal de komende jaren niet wezenlijk veranderen. Wij zullen inzetten op het kwalitatief verbeteren van onze voorraad door middel van renovatie, herstructurering en verduurzaming van de bestaande complexen.

Verloop woningbezit



De bereikte resultaten in 2017

In 2017 hebben wij 9 woningen toegevoegd aan onze woningvoorraad. Er zijn geen woningen gesloopt, wel zijn twee woningen uit de bestaande voorraad verkocht. In totaal is het aantal woningen met 7 gestegen naar 5.201 eind 2017.

Opgeleverde projecten

Eind 2017 is het project herbestemming Fabrieksschool in exploitatie genomen. In dit project, in de binnenstad van Enschede, zijn 9 lofts gerealiseerd in het gelijknamige Rijksmonument. De huurprijzen liggen onder de liberalisatiegrens.

Projecten in voorbereiding

In voorbereiding zijn de renovatieprojecten Oogstplein en Hertmebrink en de nieuwbouwplannen Ledeboer, Oost-Boswinkel en Lipperkerkstraat.

- **Oogstplein**

Het project Oogstplein betreft renovatie/groot onderhoud van 21 appartementen, in VvE verband, waarbij Ons Huis eind 2017 15 appartementen in bezit heeft waarvan 3 in 2017 zijn aangekocht. In 2018 worden waarschijnlijk nog enkele appartementen van particuliere eigenaren aangekocht. De voorbereiding vindt plaats in 2018 en de start uitvoering is gepland eind 2018. De woningen worden in exploitatie genomen in 2019.

- Hertmebrink

Het groot onderhouds-/renovatieproject Hertmebrink, 160 woningen, betreft de vervanging van keukens, de uitvoering van energetische maatregelen, gevelverbetering en kozijnvervanging. De uitvoering van het project in 2017 is uitgesteld naar 2018 in verband met aangetroffen vleermuizen en asbest.

- Ledeboer

Het plan Ledeboer betreft nieuwbouw van ongeveer 50 wooneenheden in de binnenstad. De voorbereiding wordt in 2018 voortgezet om te komen tot een haalbaar plan. Het concept dat nu uitgewerkt wordt is om hier een groen hart te creëren in de binnenstad.

- 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 samenwerkings-overeenkomst met de gemeente is in 2017 getekend. Ook is het participatieproces opgestart om te komen tot een nieuw stedenbouwkundig plan en om vervolgens te komen tot een realisatieovereenkomst. Het tekenen van deze overeenkomst is gepland tegen het einde van 2018. De nieuwbouw is gepland in de periode 2022 tot en met 2024.

Verkoop

Van de bestaande woningvoorraad zijn in 2017 twee woningen verkocht, een in de wijk Wesselerbrink en een in de wijk 't Hogeland. Voor één van deze verkopen is de wettelijk verplichte goedkeuring door de Autoriteit woningcorporaties achteraf gevraagd.

Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. heeft een groot deel van het gedeelde eigendom in de positie aan de Deurningerstraat verkocht. Een deel van het perceel is gekocht door de B.V. Dit betreft een strook grond achter een complex van Ons Huis. De levering heeft 3 januari 2017 plaatsgevonden.

In 2017 is het traject gestart om de hoeklocatie in de Lipperkerkstraat te verkopen. Wanneer dit niet binnen afzienbare tijd gebeurt, zullen we zelf plannen gaan ontwikkelen.

3.2.2 Ontwikkeling kwaliteit van het woningbezit

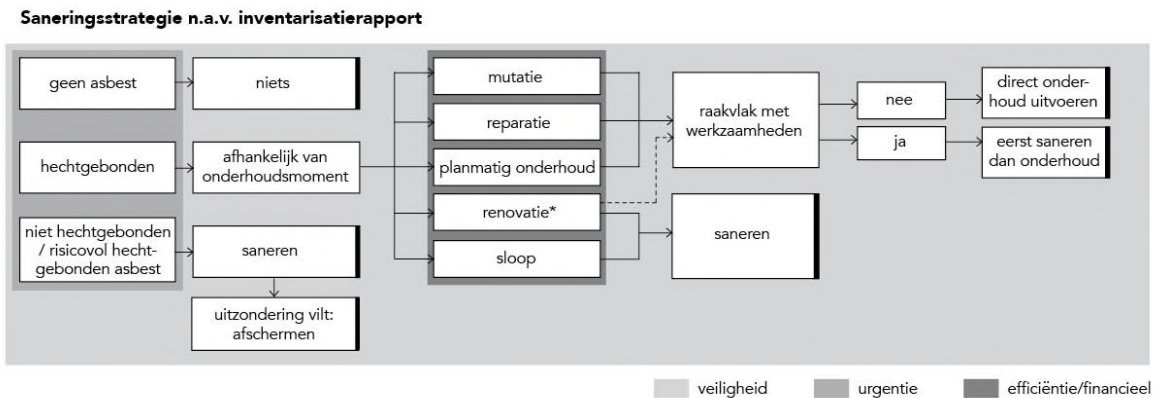
Algemeen

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.

Asbestbeleid

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.

Het onderstaande schema geeft in één oogopslag weer hoe wij omgaan met asbest



Daarnaast zijn en worden brandveiligheidsonderzoeken uitgevoerd in onze hoogbouw. De resultaten uit deze onderzoeken worden vertaald naar uit te voeren maatregelen. In 2018 worden de onderzoeken en de noodzakelijke uitvoering van maatregelen voortgezet.

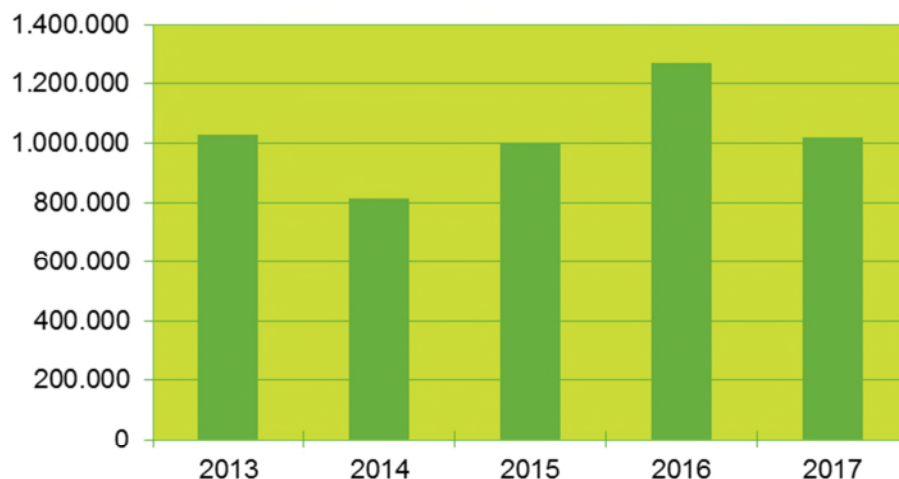
Bij projecten groot onderhoud en woningverbetering worden in overleg met de bewoners in de voorbereidingsfase de woonwensen besproken en voor zover mogelijk in de uitvoering meegenomen. Hiernaast kunnen huurders van de meeste complexen op basis van onderhoud op maat zelf het moment bepalen waarop vervangingsonderhoud 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 2017 € 0,2 miljoen lager dan in 2016. Door extreme regenval en hoog grondwaterpeil zijn in 2016 veel kosten gemaakt als gevolg van wateroverlast.

Kostenverloop klachtenonderhoud

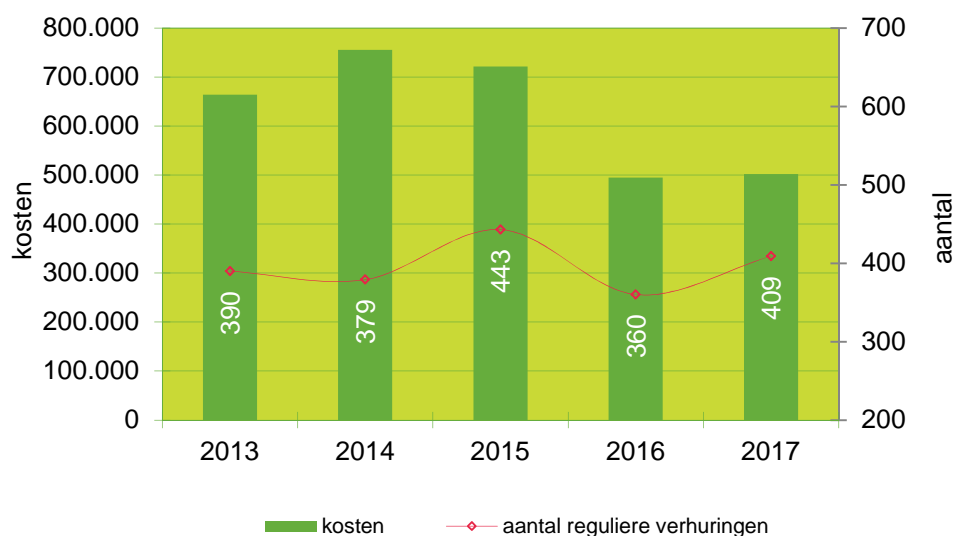


Mutatieonderhoud

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 2017 waren € 0,5 miljoen (€ 0,5 miljoen in 2016).

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 2017 € 0,9 miljoen (2016: € 0,9 miljoen).

Individuele woningverbetering

In 2017 zijn 81 woningen (2016: 85) voor een totaalbedrag van € 1,6 miljoen individueel verbeterd (2016: € 1,1 miljoen). De gemiddelde kosten per woning bedroegen circa € 20.000 (2016: € 13.000). De kosten per verbetering zijn toegenomen, doordat er meer grotere verbeteringen zijn uitgevoerd. Van de individuele woningverbeteringen in 2017 is 47% geactiveerd (2016: 33%).

Onderhoud op maat

In 2017 hebben 109 huurders voor een totaalbedrag van € 0,5 miljoen (2016: 109 huurders; € 0,5 miljoen) een beroep gedaan op onderhoud op maat (OOM). Tegenover de kosten voor OOM is er totaal € 44.000 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 2017 € 1,2 miljoen exclusief de bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren (2016: € 1,8 miljoen).

Bijdrage aan Verenigingen van Eigenaren

Ons Huis heeft totaal 567 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 2017 bedroeg € 289.000 (2016: € 283.000).

Verenigingen van Eigenaren

Ons Huis verrichtte in 2017 voor 12 VvE's beheeractiviteiten. Het beheer en onderhoud heeft betrekking op bijna 1.000 woningen. In alle VvE's heeft Ons Huis bezit.

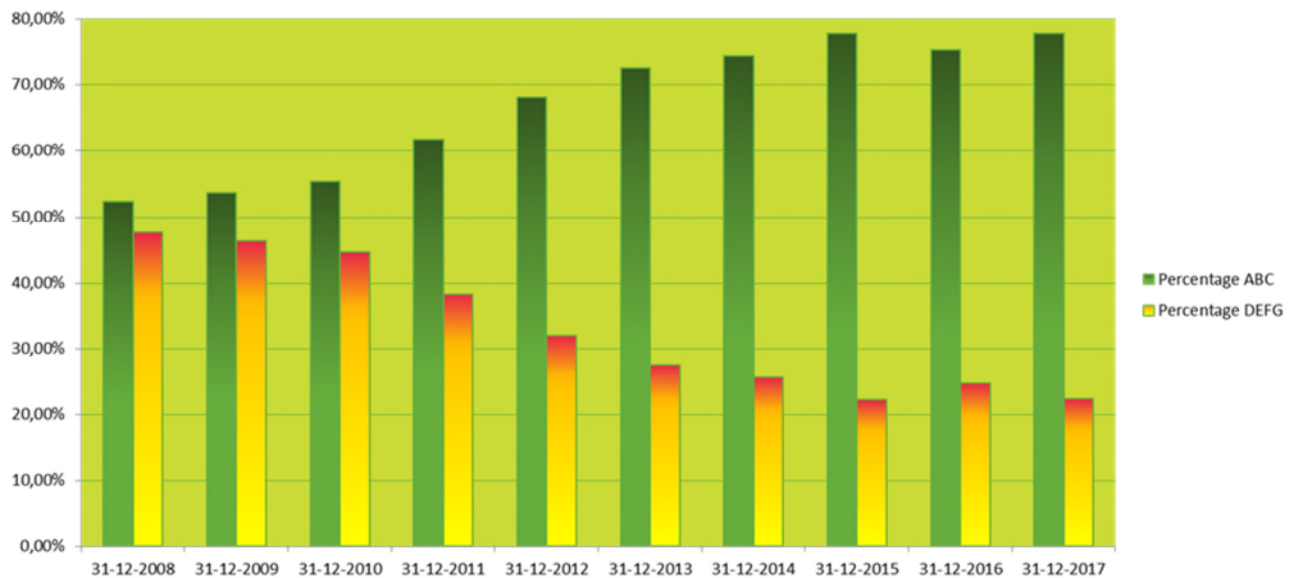
Milieu en duurzaamheid

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, realiseren.

Zonnepanelen

In 2017 zijn op 59 woningen zonnepanelen geplaatst. De investering in 2017 is € 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 : 18 mei 2016
VROM-nummer : L0173
NRV-nummer : 2715

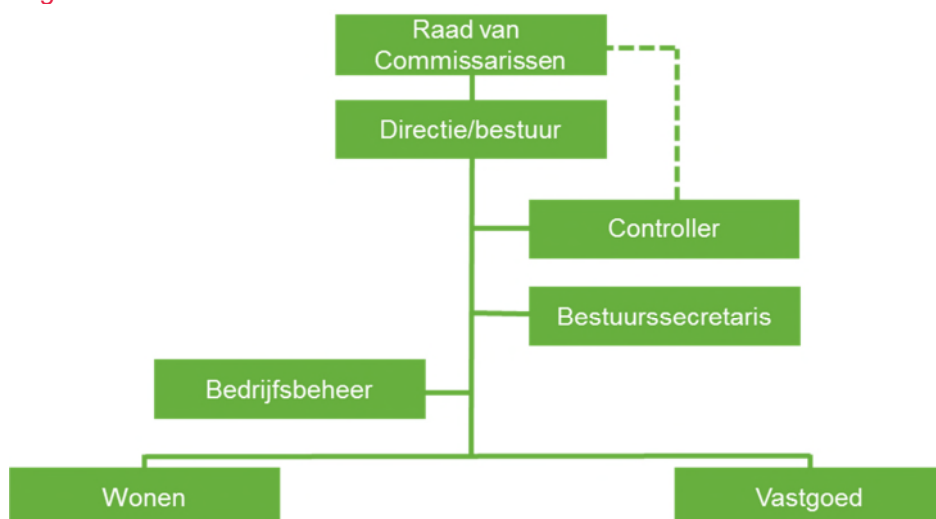
Ons Huis is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Veluwe en Twente te Enschede in het Stichtingenregister d.d. 18 oktober 1993 onder nr. S031347 en in het Handelsregister d.d. 1 september 1965 onder nr. 06032993. Als statutair directeur is per 1 januari 2017 ingeschreven de heer P. Winterman.

3.3.2 Interne organisatie

Inrichting organisatie

Het organogram van Ons Huis ziet er eind 2016 dan 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 Raad van Commissarissen heeft. Daarbij geldt dat minimaal 30% van het bestuur/commissarissen door vrouwen dient te worden ingevuld. De huidige Raad van Commissarissen bestaat uit twee mannen en drie vrouwen waarmee Ons Huis voldoet aan de wet- en regelgeving. De huidige Raad van Commissarissen bevat een vereiste professionele expertise op de

diverse aandachtsgebieden, welke noodzakelijk zijn om op een kwalitatief hoogwaardig niveau toezicht op de stichting te kunnen houden. Het bestuur is een man. De invulling van de toezichthoudende- en bestuurlijke functies is gebaseerd op basis van de kwaliteitsvereisten aan de functie en de individuele leden en hangt niet samen met man/vrouw zijn. Indien een lid van het bestuur/commissarissen vertrekt dan zullen de overige leden de kandidaten beoordelen op basis van expertise en sekse, rekening houdend met de vereisten vanuit de Wet Bestuur en Toezicht.

3.3.3 Personeel

Per 31 december 2017 zijn 50 personeelsleden (44,34 fte) in loondienst, als volgt te specificeren:

Personeel onderverdeeld naar afdelingen per 31 december 2017

afdeling	aantal personen			full-time equivalent (fte)		
	eind 2017	eind 2016	begr. 2017	eind 2017	eind 2016	begr. 2017
Directie/management	4	4	4	4,00	4,00	4,00
Bedrijfsbeheer en staf	13	14	14	11	11	11
Vastgoed	8	8	8	7,89	7,67	7,67
Wonen	25	26	26	21,34	21,45	20,68
totaal vaste formatie	50	52	52	44,34	44,35	43,58
tijdelijke formatie	-	1	1	0,00	1,00	1,00
totaal medewerkers in loondienst	50	53	53	44,34	45,35	44,58

Ziekteverzuim

Overzicht ziekteverzuim

verzuimpercentage	2017	2016	2015	2014	2013
gemiddeld ziekteverzuim	3,0	2,6	3,1	1,3	4,2
exclusief zwangerschapsverlof	3,0	2,6	2,5	1,3	3,8

Het ziekteverzuim is in 2017 nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van 2016. De taken in de ziektebegeleiding conform Wet Poortwachter worden in eigen beheer uitgevoerd. Een bedrijfsarts is op afroep beschikbaar voor begeleiding en advies.

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 heeft nog een contractafspraken van vóór deze datum met het Willem Wilminktheater in Enschede. Dit contract loopt nog tot medio 2018.

Opleidingen

De afgelopen periode zijn inhoudelijke opleidingen gevolgd in het kader van passend toewijzen, brandveiligheid, leefbaarheid en verduurzaming vastgoed. Op het gebied van persoonlijke ontwikkeling zijn enkele trainingen gevolgd met betrekking tot effectief leiderschap en communicatie, training notuleren en vastgoedsturing. In het kader van organisatieontwikkeling is in september een organisatie brede mediatraining gevolgd.

Werkervaringsplaatsen

In het bedrijfsplan 2017 is de doelstelling geformuleerd om in 2017 tenminste twee werkplekken ten behoeve van de Wet banen afspraak en Quotumheffing aan te bieden. In de praktijk blijkt dat de inzet van de beoogde doelgroep, naast onze eigen medewerkers, vooral via de ingekochte facilitaire dienstverlening geschiedt. Hierdoor wordt indirect de doelstelling behaald.

Ondernemingsraad

In 2017 kwamen de ondernemingsraad en de directeur-bestuurder zes keer bijeen. Naast de 4 reguliere OR-vergaderingen vond er twee keer een algemene vergadering plaats.

De belangrijkste onderwerpen van bespreking tijdens de overlegvergaderingen waren:

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

In 2017 is de voorzitter van de OR herkozen.

Naast het overleg met de directeur-bestuurder heeft de ondernemingsraad ook twee keer overleg gehad met de RvC.

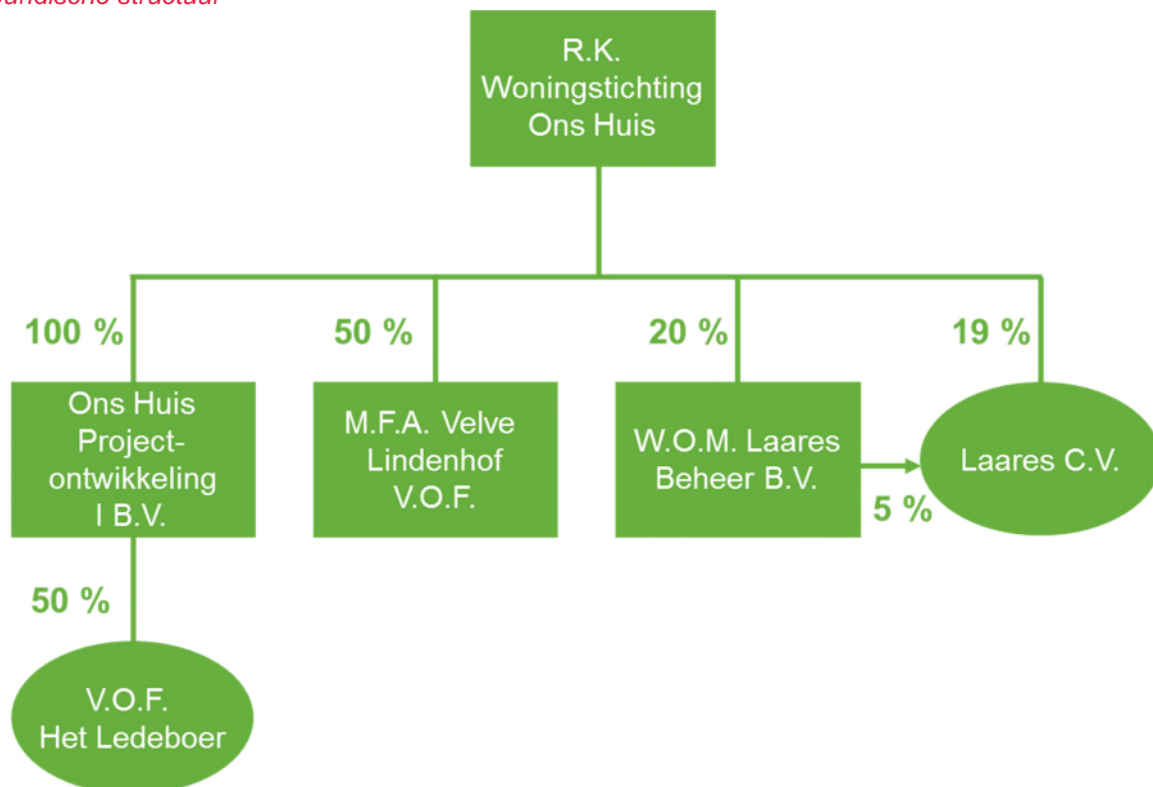
Daarnaast neemt de OR jaarlijks deel aan het OR-Platform, 3 keer per jaar vindt er een overleg plaats met verschillende ondernemingsraden uit de omgeving.

Tenslotte hebben de leden van de OR dit jaar wederom een cursus gevolgd.

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, loan to value en het solvabiliteitsniveau. De financiële planning is gebaseerd op de financiële meerjarenprognose.

3.4.1 Liquiditeitspositie

Per balansdatum heeft Ons Huis ruim € 3 miljoen aan vrij beschikbare liquide middelen. Nog 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 Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

3.4.2 Waardering onroerend goed

Met ingang van de jaarrekening 2016 zijn woningcorporaties op basis van de Woningwet verplicht het vastgoed te waarderen op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Dit uit hoofde van vergelijkbaarheid met marktpartijen.

Door het ministerie van Binnenlandse Zaken is een Handboek modelmatig waarderen marktwaarde opgesteld, waarin is uitgewerkt op welke wijze de waardering plaats moeten vinden.

Dit handboek kent twee waarderingsmodellen:

- De basiswaardering
- De full-waardering.

Om de kosten voor taxaties, welke in de full-variant verplicht zijn te beperken, past Ons Huis het basismodel toe.

Het bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed, het intramurale en extramurale vastgoed zijn gewaardeerd op basis van de full-versie. Dit omdat de drempel van 5% van dergelijk bezit wordt overschreden.

De marktwaarde in verhuurde staat gaat uit van het behalen van het maximale rendement op het vastgoed, als ware wij een winst-maximaliserende vastgoedbelegger.

Wij zetten ons in voor betaalbare huisvesting voor de doelgroep. De veronderstelde markthuurlen in de marktwaardeberekening is voor vele van onze huurders niet betaalbaar. Ook is het kopen van de woning voor deze groep geen optie.

De basis van de berekening is derhalve niet in lijn met wat er op basis van het beleid gaat gebeuren. Het is een berekening, wij handelen er niet naar. De bedrijfswaarde geeft beter inzicht in onze beleidsvoornemens. Deze waarde geeft inzicht in de toekomstige kasstromen van het bezit en heeft daarom een meer reële waarde. In het onderstaande overzicht wordt inzicht gegeven in de verschillende waarderingsmodellen per categorie van het bezit per eind 2017.

Waardering vastgoed in exploitatie eind 2017

(bedragen x € 1.000)		waardering		DAEB/	markt-	bedrijfs-	WOZ-	aanschaf-
soort	categorie	aantal	model	niet-DAEB	waarde	waarde	waarde	waarde
woningen	woningen DAEB	4.023	basis	DAEB	351.586	221.406	477.606	239.564
woningen	woningen niet-DAEB	386	basis	niet-DAEB	65.186	55.634	76.537	73.769
woningen	zorg extramuraal	56	full	DAEB	5.594	7.267	7.128	7.093
woningen	zorg intramuraal	736	full	DAEB	70.201	79.401	87.899	83.293
niet woningen	maatschappelijk onroerend goed	64	full	DAEB	8.693	18.949	12.178	12.451
niet woningen	bedrijfsmatig onroerend goed	70	full	niet-DAEB	13.529	23.528	16.163	26.837
niet woningen	parkeerplaats/garages/bergruimten	255	basis	niet-DAEB	856	925	1.031	1.056
totaal		5.590			515.645	407.110	678.542	444.063

De totale marktwaarde in verhuurde staat van het bezit is € 515,6 miljoen, de totale bedrijfswaarde is met € 407,1 miljoen 21% lager.

3.4.3 Vermogenspositie

Het eigen vermogen eind 2017 bedraagt € 247 miljoen tegen € 237 miljoen eind 2016.

De solvabiliteit van Ons Huis, uitgedrukt als het eigen vermogen in een percentage van het geconsolideerde balanstotaal, komt per 31 december 2017 uit op 46,6% (31 december 2016: 44,9%). Door de wijziging van de waardering van het vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat sinds de jaarrekening van 2016 is het vermogen sterk toegenomen (in 2016 met € 35 miljoen). De vermogenspositie op basis van bedrijfswaarde geeft inzicht in de realiseerbare waarde. Het vermogen op basis van de bedrijfswaarde is eind 2017 € 108,5 miljoen lager dan op marktwaarde. Dit betekent dat nagenoeg 44% van het in de balans gepresenteerde eigen vermogen niet gerealiseerd gaat worden.

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 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 2017 een bedrag van € 19,0 miljoen aan leningen aangetrokken. Dit in verband met herfinanciering. Het totale leningenvolume is in 2016 met € 9,1 miljoen afgenomen. De gewogen gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen is eind 2017 2,5% (eind 2016 2,8%). De interest coverage ratio in 2017 bedraagt 2,5 (2016: 2,5). De loan to value op basis van marktwaarde in verhuurde staat eind 2016 (53,3%) is door het lagere leningenvolume met 1,9% verbeterd ten opzichte van eind 2016 (55,2%).

Ons Huis heeft tijdelijk overtollige middelen. Het beleggingsbeleid is deze middelen risicomijdend te beleggen. Eind 2017 is in totaal € 3 miljoen gestort op spaarrekeningen. De rente per 31 december 2017 bedraagt 0,1%.

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 2017 is een positief jaarresultaat behaald van € 9,6 miljoen, tegen € 32,2 miljoen positief over 2016. In het volgende overzicht worden de belangrijkste verschillen tussen het resultaat na belastingen over 2017 en 2016 weergegeven:

oorzaak verschillen resultaat 2017 t.o.v. 2016 (x € 1.000)	
hogere huuropbrengsten	300
lager saldo servicecontracten	-100
hogere lasten verhuur en beheersactiviteiten	-400
lagere lasten onderhoudsactiviteiten	600
hogere overige operationele lasten exploitatie bezit	-100
hoger netto resultaat verkoop	100
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-26.200
lager resultaat overige opbrengsten	-100
hogere overige organisatiekosten	-100
hogere kosten leefbaarheid	-100
lagere saldo rente baten en lasten	800
hoger resultaat voor belastingen	-25.300
lagere belastinglast	2.400
hoger resultaat deelnemingen	200
verschil resultaat t.o.v. voorgaand verslagjaar	-22.700

De hogere huuropbrengsten zijn veroorzaakt door het effect van de jaarlijkse huurverhoging 2016 en 2017 (gemiddeld 0,65%) en de lagere huurderwing.

De opbrengsten uit servicecontracten in 2017 zijn in lijn met de lasten voor deze servicecontracten. Niet alle kosten, bijvoorbeeld bij leegstand, hebben we in 2017 in rekening gebracht.

De hogere lasten verhuur- en beheersactiviteiten zijn met name veroorzaakt door de hogere verhuurdersheffing. De afgedragen verhuurdersheffing over het jaar 2017 is totaal € 2,7 miljoen en is hoger dan de totale lonen en salarissen van Ons Huis.

De onderhoudskosten zijn € 0,6 miljoen lager dan in 2016. De lagere lasten zijn veroorzaakt door minder kosten voor planmatig onderhoud. De lagere kosten zijn veroorzaakt doordat er werkzaamheden zijn verschoven naar 2018.

Veruit het grootste verschil in de vergelijking van het resultaat 2017 ten opzichte van het resultaat 2016 zijn de waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille. Hoewel de vastgoedmarkt zich positief heeft ontwikkeld in 2017 is de marktwaarde van het vastgoed in 2017 nagenoeg gelijk gebleven. Deze ontwikkeling is met name veroorzaakt door de verkoopbeperking die in 2017 is opgelegd. De verkoopbeperking houdt in dat sociaal vastgoed voor 7 jaar binnen de sociale sector gehouden moet worden. Marktwaardeberekening technisch wordt dit verschil veroorzaakt door een 0,7 % hogere algemene discontovoet in de marktwaardeberekening 2017 ten opzichte van 2016. In 2016 was de waarde toename van het bezit € 25,3 miljoen.

De resultaat overige opbrengsten in 2017 is € 0,1 miljoen lager dan 2016 doordat in 2016 een eenmalige bijdrage is gerealiseerd.

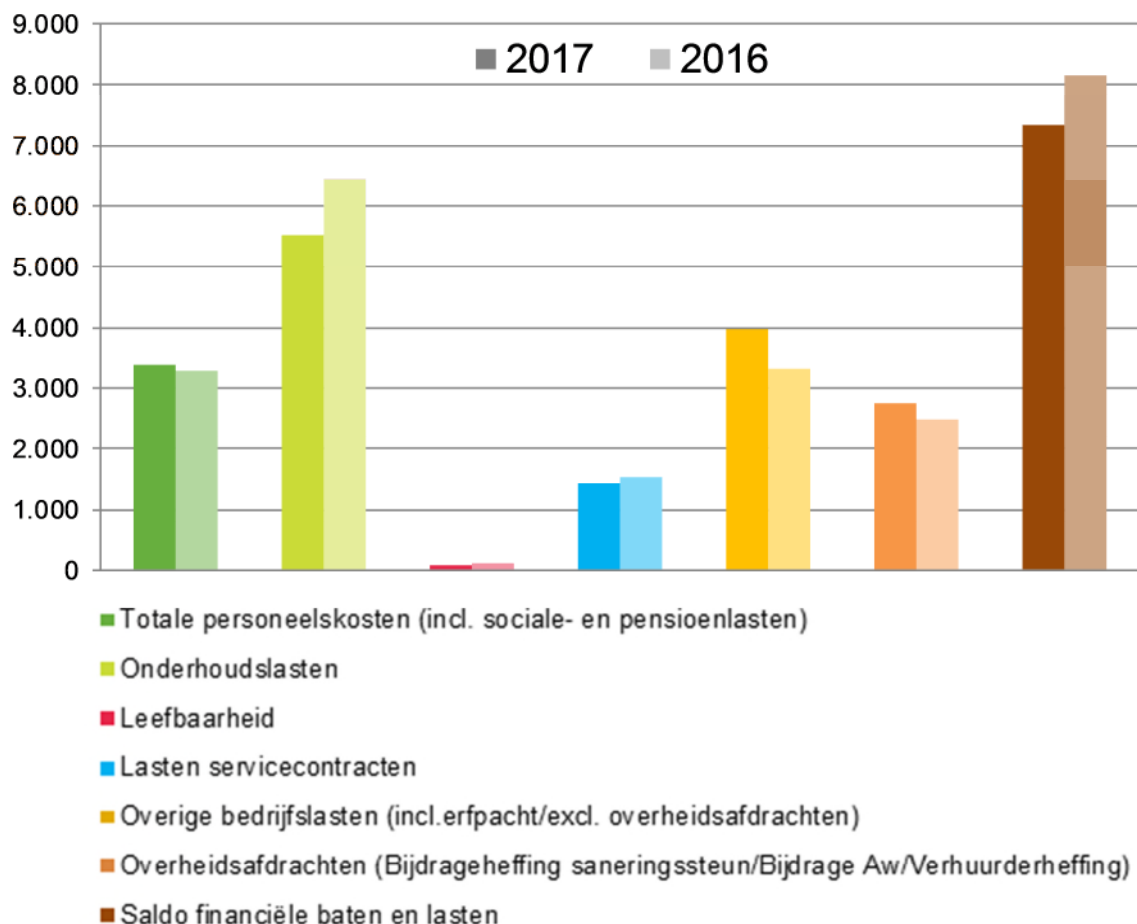
De hogere overige organisatiekosten en kosten van leefbaarheid, beide € 0,1 miljoen hoger dan in 2016, zijn veroorzaakt doordat er meer bedrijfskosten zijn toegerekend.

De rente is historisch laag. Dit gecombineerd met een afname van het geleende bedrag maakt dat de rentelasten met € 0,8 miljoen gedaald ten opzichte van 2016.

De belastinglast van 2017 bedraagt € 2,4 miljoen (2016: € 4,8 miljoen). In de fiscale positie is de fiscale onderhoudsvoorziening toegepast. Deze fiscale onderhoudsvoorziening is bij het opstellen van de jaarrekening 2016 naar beneden bijgesteld waardoor met betrekking tot 2016 een hogere fiscale last is geboekt.

Baten en lasten categoriaal

In onderstaande grafiek wordt inzicht gegeven in de kosten van de jaren 2017 en 2016 per kostensoorten volgens het categoriale model.



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 Waarborgfonds Sociale Woningbouw en Autoriteit woningcorporaties (dPi). Deze verantwoording is gebaseerd op de financiële meerjarenprognose uit het Bedrijfsplan 2018 e.v. Deze is op basis van voortschrijdend inzicht geüpdatet.

In de financiële meerjarenprognose zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Uitgangspunten prognose	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
huurprijsstijging	1,40%	1,50%	1,60%	1,60%	1,80%	2,00%
lastenstijging	2,20%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,50%
rente lang	1,55%	2,35%	3,05%	3,15%	3,15%	3,20% *
rente kort	-0,47%	-0,17%	0,25%	0,75%	1,23%	n.v.t.
woz waardeontwikkeling	6,00%	4,50%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%

*De rente loopt jaarlijks op met 0,10% tot 5,00% in 2041.

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

Kasstroomoverzicht

	2018	2019	2020	2021	2022
Operationele kasstromen	4.739	14.409	10.106	10.443	11.079
Ontvangsten	40.332	40.661	41.980	41.280	41.630
Huur	37.574	37.691	39.248	38.591	38.546
Ontvangsten servicecontracten	1.693	1.732	1.772	1.813	1.854
Geactiveerde productie eigen bedrijf	78	318	95	54	451
Overige bedrijfsontvangsten	282	289	297	300	301
Renteontvangsten	705	631	568	522	478
Uitgaven	-35.593	-26.252	-31.874	-30.837	-30.551
Erfpacht	-11	-11	-11	-11	-11
Personeelsuitgaven	-3.736	-3.668	-3.753	-3.791	-3.878
Onderhoudsuitgaven	-11.429	-6.343	-10.247	-7.048	-5.867
Overige bedrijfsuitgaven	-3.498	-3.529	-3.636	-3.608	-3.586
Rente- en overige uitgaven	-7.670	-7.410	-7.129	-7.384	-7.819
Sectorspecifieke heffingen	-379	-386	-399	-385	-375
Verhuurderheffing	-3.029	-3.198	-3.316	-3.513	-3.513
Leefbaarheid	-72	-73	-74	-78	-83
Uitgaven servicecontracten	-1.728	-1.768	-1.808	-1.850	-1.893
Vennootschapsbelasting	-3.000	98	-2.682	-3.167	-3.543
Mutaties balansposten	-1.041	36	1.181	-2	17

Uit het overzicht blijkt dat de jaarlijkse operationele kasstroom rond de € 10 miljoen ligt.

3.4.7 Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Ons Huis neemt deel aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Dit betekent dat Ons Huis in principe financiering kan aantrekken met borgstelling door het WSW. Hierdoor is de risico-opslag lager, wat resulteert in een lagere rente.

Het WSW beoordeelt de financiële positie van de aangesloten woningcorporaties om te voorkomen dat de garanties worden aangesproken.

Het beoordelingskader van het WSW bestaat uit vijf financiële beoordelingsnormen en een kwalitatief toetsingsinstrumentarium. Wij voldoen aan de vijf gestelde financiële ratio's.

De jaarlijkse inspectie vanuit het WSW heeft ook dit jaar plaatsgevonden. Dit constructieve gesprek heeft voor beide partijen inzicht vergroot. Op verzoek zijn er nog meer gegevens aangeleverd over onze zorgvastgoedportefeuille, conditiemeting en het plan van aanpak inzake vastgoedsturing.

financiële ratio's		2018	2019	2020	2021	2022	gemiddeld	norm
ICR	DAEB	1,25	2,80	1,97	2,17	2,09	1,98	≥ 1,4 *1
	Niet DAEB	5,41	5,74	6,39	6,71	7,71	5,95	≥ 1,8
	Totaal	1,66	3,07	2,35	2,51	2,44	2,33	≥ 1,4
DSCR	DAEB	1,08	1,33	1,22	1,10	1,05	1,18	≥ 1,0
	Niet DAEB	1,11	1,09	1,12	1,08	1,13	1,10	≥ 1,0
	Totaal	1,09	1,29	1,20	1,09	1,06	1,16	≥ 1,0
loan to value bedrijfs waarde	DAEB	74,8	73,7	71,4	71,6	73,5	n.v.t.	≤ 75
	Niet DAEB	35,6	32,3	28,8	25,5	22,2	n.v.t.	≤ 75
	Totaal	67,1	65,6	63,1	62,5	63,3	n.v.t.	≤ 75
solvabiliteit bedrijfs waarde	DAEB	32,8	35,2	34,1	34,9	35,1	n.v.t.	≥ 20
	Niet DAEB	65,6	68,8	72,2	75,3	78,5	n.v.t.	≥ 20
	Totaal	33,4	35,6	34,6	35,4	35,5	n.v.t.	≥ 20
loan to value WOZ-waarde	DAEB	45,0	41,5	38,1	37,5	37,5	n.v.t.	≤ 50
	Niet DAEB	32,8	27,8	23,6	20,2	17,1	n.v.t.	≤ 50
	Totaal	43,3	39,6	36,2	35,0	34,6	n.v.t.	≤ 50

*1 is gewogen gemiddelde voor de komende vijf jaren

Door het WSW wordt jaarlijks het borgingsplafond bepaald. Het borgingsplafond is het maximum bedrag dat geleend kan worden met borging door het WSW. Evenals de bovenstaande ratio's wordt het borgingsplafond afgeleid uit de cijfers uit de dPi.

Wij voldoen aan de financiële ratio's. Wij verwachten dat het nieuwe borgingsplafond wordt vastgesteld in lijn met de ons in de dPi opgegeven financieringsbehoefte.

3.4.8 Autoriteit woningcorporaties

Vanaf 1 juli 2015 houdt de Autoriteit woningcorporatie (AW) toezicht op alle woningcorporaties. In de Woningwet 2015 is vastgelegd dat de AW onafhankelijk van het rijksbeleid en de standpunten van de sector een oordeel geeft over het functioneren van alle woningcorporaties. De AW beoordeelt de financiële situatie van de woningcorporatie en van haar dochtermaatschappijen. Bij de beoordeling van de financiële continuïteit komen in elk geval de solvabiliteit (de verhouding tussen bezittingen en schulden) en liquiditeit (de mate waarin aan lopende betalingsverplichtingen kan worden voldaan) van de woningcorporatie aan de orde. Ook beoordeelt de AW de kwaliteit van het financieel risicomangement, het financieel beheer, de financiële aansturing en de financiële verantwoording van de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen.

De Autoriteit Woningcorporaties heeft in 2017 in het kader van de nieuw ingevoerde reguliere governance inspectie twee keer (september en november) een gesprek met ons gevoerd. Beide keren eerst de bestuurder en vervolgens met een deel en later met de voltallige RvC. Deze nieuwe vorm van toezicht op gebied van governance krijgt een nieuwe positie binnen de volkshuisvesting en is van toegevoegde waarde voor de verbetering van het vertrouwen in de sector en verbetering van de governance structuur. Kritisch, maar absoluut vanuit een positieve opbouwende wijze. Wij danken de AW alsook het WSW voor deze feedback.

Gezamenlijk beoordelingskader

De Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gaan intensiever met elkaar samenwerken. De beide organisaties ondertekenden een convenant en hebben een gezamenlijk beoordelingskader ontwikkeld.

Het gezamenlijk beoordelingskader beoordeelt corporaties ten behoeve van de primaire taken van AW en WSW. In beginsel wordt een corporatie jaarlijks beoordeeld.

Een van de belangrijkste wijzigingen zijn de aanpassingen in de financiële ratio's. De DSCR verdwijnt en er komt een nieuwe waarde begrip, de beleidswaarde, voor de bepaling van de loan to value. Door onze relatief grote leningportefeuille is de loan to value de meest kritieke norm op dit moment. De aanpassing van de berekening van de waarde kan voor ons dus grote impact hebben. De beleidswaarde heeft als uitgangspunt de marktwaarde in verhuurde staat volgens het 'door exploiteer scenario'. Vervolgens worden het huurbeleid en het kostenniveau van onderhoud en overige bedrijfslasten ingerekend.

3.5 Kengetallen

Omschrijving	2017	2016	2015	2014	2013
Aantal verhuureenheden in exploitatie:					
- Woningen	5.201	5.194	5.196	5.147	5.072
- Bedrijfspannen	70	67	67	66	55
- Maatschappelijk vastgoed	64	67	67	67	67
- Garages en berguimten	179	179	179	179	179
- Parkeerplaatsen	76	75	75	75	75
Totaal	5.590	5.582	5.584	5.534	5.448
Mutaties woningbezit in het boekjaar:					
- Opgeleverd	9	0	50	76	123
- Aangekocht	0	0	0	0	0
- Verkocht	2	2	1	1	0
- Gesloopt	0	0	0	0	55
- Omgebouwd naar bedrijfsruimten	0	0	0	0	0
- Herclassificatie bezit (van won. naar ov.objecten)	0	0	0	0	0
- In ontwikkeling	19	13	13	61	92
Aantal woningen per huurklasse:					
- Goedkoop (≤ € 414)	949	940	940	848	895
- Betaalbaar (> € 414 ≤ € 592)	2.449	2.344	2.299	2.245	2.247
- Middelduur (> € 592 ≤ € 710)	1.410	1.566	1.618	1.708	1.588
- Duur (DAEB) (> € 710)	76	42	43	29	33
- Duur (Niet-DAEB) (> € 710)	222	207	191	222	214
- Overige woongelegenheden	95	95	95	95	95
Verhuur en incasso:					
- Huurachterstand in % van huren en vergoedingen	0,8	0,8	0,9	1,1	1,0
- Huurderving in % van huren en vergoedingen (geschoond)	1,0	1,0	1,2	1,3	1,1
- Aantal verhuringen	405	360	502	488	472
- Mutatiegraad in %	7,2	7,3	8,1	7,2	7,7
- Leegstandspercentage ongeschoond (december)	0,8	1,4	1,2	1,4	1,7
- Leegstandspercentage geschoond (december)	0,6	0,9	0,9	1,0	1,2
- Gemiddelde kale huurprijs per woning per maand	556	552	542	529	498
- Gemiddelde huurverhoging in %	0,3	1,0	1,0	4,0	4,1
- Huurkapitalisatiefactor *1)	13,9	14,0	13,5	13,0	13,9
- Percentage gemiddelde huurprijs in verhouding tot de gemiddelde maximaal redelijke huurprijs	71	71	70	68	67
- Gemiddeld aantal punten per woning	152	152	152	149	148
- Gemiddelde restant levensduur woningbezit	25,7	26,4	26,8	27,1	27,5

*1) Materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen in exploitatie gedeeld door de jaarhuur.

Omschrijving*1)	2017	2016	2015	2014	2013
Financiële continuïteit:					
- Liquiditeit (current ratio)	0,8	1,0	1,2	0,9	1,4
- Solvabiliteit in %	46,6	44,9	40,2	n.b.	n.b.
- Rentabiliteit eigen vermogen in %	4,0	14,6	6,9	n.b.	n.b.
- Rentabiliteit totaal vermogen in %	0,4	4,6	0,9	n.b.	n.b.
- Loan to value marktwaarde in %	53,3	55,2	60,0	n.b.	n.b.
- Loan to value WOZ-waarde in %	42,4	44,0	45,3	45,8	44,9
- Loan to value bedrijfswaarde in %	67,6	67,6	64,4	67,6	67,0
- Interest Coverage Ratio (ICR)	2,5	2,5	2,6	2,1	2,0
- Operationele kasstroom in € per verhuureenheid	2.104	2.280	2.520	2.463	1.653
Balans en winst- en verliesrekening					
(in € per verhuureenheid):					
- Materiële vaste activa in exploitatie	92.244	91.997	87.123	n.b.	n.b.
- Eigen vermogen	44.178	42.521	36.729	n.b.	n.b.
- Langlopende schulden	49.424	51.124	53.273	53.809	53.442
- Totaal opbrengsten (excl. waardeveranderingen)	6.915	6.922	6.777	6.602	6.260
- Personeelskosten	607	584	601	620	646
- Onderhoudslasten	990	1.154	930	944	1.020
- Overige bedrijfslasten (excl. sectorspecifieke heffingen)	986	890	847	850	840
- Sectorspecifieke heffingen	489	446	404	519	219
- Financiële lasten (na aftrek baten)	1.312	1.466	1.522	1.731	1.764

*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	2017	2016
<u>Vaste activa</u>		
1. Vastgoedbeleggingen		
• DAEB vastgoed in exploitatie	436.074	461.130
• Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	79.571	52.397
• Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	853	1.768
	516.498	515.295
2. Materiële vaste activa		
• Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.259	5.454
	5.259	5.454
3. Financiële vaste activa		
• Andere deelnemingen	2.567	1.615
• Latente belastingvordering(en)	415	629
	2.982	2.244
<u>Totaal vaste activa</u>	524.739	522.993
<u>Vlottende activa</u>		
4. Voorraden		
• Vastgoed bestemd voor de verkoop	479	488
• Overige voorraden	150	154
	629	642
5. Onderhanden projecten	0	0
6. Vorderingen		
• Huurdebiteuren	192	181
• Overheid	51	128
• Belastingen en premies sociale verzekeringen	90	0
• Overige vorderingen	34	31
• Overlopende activa	310	435
	677	775
7. Liquide middelen	3.635	4.815
<u>Totaal vlottende activa</u>	4.941	6.232
Totaal activa	529.680	529.225

Passiva

	2017	2016
8. Eigen vermogen		
• Herwaarderingsreserves	162.338	143.678
• Overige reserves	75.015	61.419
• Resultaat boekjaar	9.600	32.256
<u>Totaal eigen vermogen</u>	<u>246.953</u>	<u>237.353</u>
9. Voorzieningen		
• Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	203	0
• Overige voorzieningen (uitgestelde beloningen)	93	100
<u>Totaal voorzieningen</u>	<u>296</u>	<u>100</u>
10. Langlopende schulden		
• Schulden/leningen overheid	27.105	27.105
• Schulden/leningen kredietinstellingen	248.136	257.245
• Overige schulden (Waarborgsommen)	1.040	1.026
<u>Totaal langlopende schulden</u>	<u>276.281</u>	<u>285.376</u>
11. Kortlopende schulden		
• Schulden aan leveranciers	829	874
• Belastingen en premies sociale verzekering	376	342
• Schulden ter zake van pensioenen	46	43
• Overige schulden	43	43
• Overlopende passiva	4.856	5.094
<u>Totaal kortlopende schulden</u>	<u>6.150</u>	<u>6.396</u>
Totaal passiva	529.680	529.225

4.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000

	2017	2016
12. Huuropbrengsten	36.971	36.710
13. Opbrengsten servicecontracten	1.319	1.533
14. Lasten servicecontracten	-1.441	-1.541
15. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.490	-3.138
16. Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.585	-8.200
17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.050	-1.931
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	23.724	23.433
18. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	627	215
19. Toegerekende organisatiekosten	-4	-4
20. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-554	-204
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	69	7
21. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.500	-1.736
22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.166	25.326
23. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-13	-31
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.679	23.559
24. Opbrengst overige activiteiten	174	230
25. Kosten overige activiteiten	-253	-226
Netto resultaat overige activiteiten	-79	4
26. Overige organisatiekosten	-1.286	-1.165
27. Leefbaarheid	-589	-537
28. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	14	30
29. Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.345	-8.197
Saldo financiële baten en lasten	-7.331	-8.167
Resultaat voor belastingen	11.829	37.134
30. Belastingen	-2.372	-4.800
31. Resultaat deelnemingen	143	-78
Resultaat na belastingen	9.600	32.256

4.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1.000

	2017	2016
1. Operationele activiteiten		
<u>Ontvangsten</u>		
Huren	37.053	36.744
• Zelfstandige huurwoningen DAEB	24.500	25.674
• Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	3.472	2.013
• Intramuraal DAEB	6.395	6.351
• Maatschappelijk onroerend goed (DAEB)	1.062	1.556
• Bedrijfsmatig onroerend goed (niet-DAEB)	1.536	1.065
• Parkeervoorzieningen niet-DAEB	88	85
Vergoedingen	1.375	1.514
Overige bedrijfsontvangsten	234	305
Renteontvangsten	16	31
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>38.678</u>	<u>38.594</u>
<u>Uitgaven</u>		
Erfpacht	11	11
Personeelsuitgaven	3.215	3.286
• Lonen en salarissen	2.493	2.540
• Sociale lasten	368	376
• Pensioenlasten	354	370
Onderhoudsuitgaven	5.831	6.047
Overige bedrijfsuitgaven	5.121	5.151
Rente-uitgaven	7.941	8.776
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	26	26
Verhuurderheffing	2.710	2.462
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	60	110
Vennootschapsbelasting	2.000	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>26.915</u>	<u>25.869</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.763	12.725
2. (Des)investeringsactiviteiten		
<u>Materiële vaste activa ingaande kasstroom</u>		
(A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten)		
A. Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	119	215
B. Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	503	96
B. (Des)investeringsactiviteiten overig	0	66
<i>Tussentelling ingaande kasstroom materiële vaste activa</i>	<u>622</u>	<u>377</u>

	2017	2016
<u>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</u>		
(A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten)		
A. Nieuwbouw huur-, woon- en nietwoongelegenheden	193	209
B. Nieuwbouw huur-, woon- en nietwoongelegenheden	76	0
A. Woningverbetering, woon- en nietwoongelegenheden	1.607	2.012
B. Woningverbetering, woon- en nietwoongelegenheden	243	14
A. Aankoop, woon- en nietwoongelegenheden	1.270	906
B. Aankoop, woon- en nietwoongelegenheden	41	0
A. Slooputgaven, woon- en nietwoongelegenheden	45	29
B. Investerings overig	191	92
A. Externe kosten bij verkoop	3	19
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom materiële vaste activa</i>	3.669	3.281
<u>Financiële vaste activa</u>		
Ontvangsten verbindingen	0	40
Uitgaven verbindingen	809	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i>	-809	40
Kasstroom uit (des) investeringen	-3.856	-2.864
3. Financieringsactiviteiten		
<u>Ingaand</u>		
Nieuwe te borgen leningen	19.000	12.000
<u>Uitgaand</u>		
Aflossingen geborgde leningen	28.110	24.105
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-9.110	-12.105
4.1 Mutatie geldmiddelen	-1.203	-2.244
4.2 Wijzigingen kortgeldmutaties	23	-30
5.1 Liquide middelen per 1 januari	4.815	7.089
5.2 Liquide middelen per 31 december	3.635	4.815

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 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 zij 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.

Presentatiewijzigingen

Classificatie DAEB niet DAEB

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

Vastgoed in exploitatie en in vastgoed in ontwikkeling

In overeenstemming met het nieuwe model voor de balans is in de jaarrekening 2017 het DAEB vastgoed in exploitatie als het Niet DAEB vastgoed in exploitatie en de Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie gepresenteerd onder de Vastgoedbeleggingen in plaats van onder de materiele vaste activa. De vergelijkende cijfers zijn hierbij aangepast. De presentatie conform het aangepaste model heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

Voorraad bestemd voor verkoop

In overeenstemming met de aard van de betreffende actief is een post ter waarde van € 0,4 miljoen welke in de jaarrekening 2016 onder de Onderhanden projecten was gepresenteerd in de jaarrekening 2017 onder Vastgoed bestemd voor de verkoop gepresenteerd. De vergelijkende cijfers zijn hierbij aangepast.

De presentatiewijziging heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

Schattingswijziging

De waardering van de vastgoedbeleggingen per 31 december 2017 is opgesteld conform het Handboek 2017, per 31 december 2016 op basis van het Handboek 2016. De belangrijkste uitgangsposities en wijzigingen daarin zijn toegelicht op pagina 75 tot en met 79.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan. In de toelichting op de verscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde.

Derivaten

Op grond van het vigerende interne treasury statuut is het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) niet toegestaan. Ons Huis heeft per 31 december 2017 geen derivaten.

Prijrisico

Ons Huis loopt beperkt prijsrisico 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 streeft ernaar om te blijven voldoen aan de door 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.

Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2016, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2017), de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('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 in zoals beschreven in paragraaf Activeren van rentelasten. Ons Huis waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat.

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, geliberaliseerde woningen die per balansdatum een huurprijs kennen lager dan de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed. Op basis van het splitsingsplan zijn eveneens verhuureenheden aangemerkt als niet-DAEB vastgoed.

Kwalificatie

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2016 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2017').

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 2016 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. In 2017 hebben zich geen wijzigingen voorgedaan welke aanleiding geven tot herijking van hetgeen in 2016 is uitgevoerd. 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 waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Ons Huis maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

- **Waarderingsmethode**

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

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de

- marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat;
 - Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

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

Ons Huis heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2017 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Voor een verdere informatie over de uitgangspunten en parameters verwijzen wij naar het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2017.

Full versie

Ons Huis heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2017 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. In overeenstemming met de bepalingen van dit handboek zijn het bedrijf onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed, het intramurale en extramurale vastgoed zijn gewaardeerd op basis van de full versie. Ons Huis hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, intramuraal zorgvastgoed en extramuraal zorgvastgoed met een verzamelcontract omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans. De toepassing van de full-versie heeft Ons Huis de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Ons Huis opereert.

Impact hantering vrijheidsgraden	Parameter handboek	Bandbreedte Eigen parameter
Exit Yield	n.v.t. *1)	4,6% - 22,8%
Disconteringsvoet	7,01% -9,93%	6,93%-
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 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.

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).

Bepaling bedrijfswaarde (ten behoeve van de toelichting)

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognoseerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2017 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 10 jaar behoudens de verwachte kosten van onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan 10 jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

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.

Financiële vaste activa

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.

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 op overige 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 2,1% gehanteerd (2016 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.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

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

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%, 2016: 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 interestlast 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.

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 de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De jaarlijkse huurverhoging van Ons Huis blijft binnen de 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 bijna 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 en 2017 door de fiscus zal worden getoetst. De belastinglast over 2017 en 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 en 2017 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, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

4.5 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	372.546	373.168
Af: Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	71.693	76.590
Bij: Herwaardering naar actuele waarde	160.277	142.204

Boekwaarde per 1 januari	461.130	438.782
--------------------------	---------	---------

Mutaties in boekwaarde:

Herclassificatie n.a.v. definitief scheidingsvoorstel DAEB/Niet-DAEB	-25.546	0
Bij: Investerings	1.542	1.879
Van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.566	0
Herwaarderingen	-5.425	19.265
Terugnemen waardeverminderingen	2.902	4.897
Af: Desinvesteringen	92	204
Mutaties als gevolg van herclassificatie van vastgoed	-3	-3.489

Boekwaarde per 31 december	436.074	461.130
----------------------------	---------	---------

Cumulatieve herwaarderingen per 31 december	153.037	160.277
---	---------	---------

- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Aanschafwaarde per 1 januari	67.630	65.158
Af: Cumulatieve waardeverminderingen	17.294	18.918
Bij: Herwaardering naar actuele waarde	2.061	1.475

Boekwaarde per 1 januari	52.397	47.715
--------------------------	--------	--------

Mutaties in boekwaarde:

Herclassificatie n.a.v. definitief scheidingsvoorstel DAEB/Niet-DAEB	25.546	0
Bij: Investerings	420	29
Herwaarderingen	656	-459
Terugnemen waardeverminderingen	701	1.623
Af: Desinvesteringen	152	0
Mutaties als gevolg van herclassificatie van vastgoed	3	3.489

Boekwaarde per 31 december	79.571	52.397
----------------------------	--------	--------

Cumulatieve herwaarderingen per 31 december	4.500	2.061
---	-------	-------

Toelichting op mutaties als gevolg van herclassificatie van vastgoed

De herclassificatie zoals verantwoord per 1 januari 2017 betreft overheveling van bezit naar Niet-DAEB conform het door de minister goedgekeurde definitieve scheidingsvoorstel.

De "Mutaties als gevolg van herclassificatie van vastgoed" van € 3.000 betreft overheveling van een deel van de uit activa in ontwikkeling overgehevelde activa en betreft een parkeerplaats binnen dit complex.

Toelichting marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (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 zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

bedragen x (€ 1.000)			
type	Waardering	Aantal	Waarde
Woongelegenheden - eengezinswoning (EGW)	Basis	2.176	210.820
Woongelegenheden - meergezinswoning (MGW)	Basis	2.233	205.952
Woongelegenheden - extramuraal zorgeenheid	Full	56	5.594
Intramuraal zorgvastgoed	Full	736	70.201
Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	Full	70	13.529
Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	Full	64	8.693
Parkeergelegenheden - parkeerplaats	Basis	76	145
Parkeergelegenheden - garage	Basis	179	711
Totaal		5.590	515.645

De waarde van het vastgoed in exploitatie is ten opzichte van 2016 met € 2,1 miljoen toegenomen. In onderstaande overzicht zijn per soort de mutaties in marktwaarde van 2016 naar 2017 opgenomen.

verloopoverzicht marktwaarde 2016 naar 2017	
Marktwaarde 2016	513.527
Voorraadmutaties	936
Methodische wijzigingen	-7.091
Mutatie objectgegevens	5.387
Mutatie waarderingsparameters	2.886
Marktwaarde 2017	515.645

Onderstaand het overzicht van de parameters die op zichzelf een waarde mutatie groter dan plus of min 0,5% hebben veroorzaakt in de marktwaarde van 2016 naar 2017.

oorzaak	mutatie	verschil	soort wijziging
Rekenmethodiek woningen	-5.035	-0,98%	Methodische wijzigingen
Contractuur en Leegstand	3.748	0,73%	Mutatie objectgegevens
Mutatie potentiële huur	-2.680	-0,52%	Mutatie objectgegevens
WOZ-waarde	3.752	0,73%	Mutatie objectgegevens
Exploitatieverplichting	-5.045	-0,98%	Mutatie waarderingsparameters
Macro-economische parameters	4.960	0,97%	Mutatie waarderingsparameters
Disconteringsvoet	-18.237	-3,55%	Mutatie waarderingsparameters
Leegwaardestijging	10.829	2,11%	Mutatie waarderingsparameters
Boveninflatoire huur- en markthuurstijging	4.623	0,90%	Mutatie waarderingsparameters
Exit yield	5.871	1,14%	Mutatie waarderingsparameters

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	351.586	856	84.488
Niet-DAEB		641	66.042	70	13.529
Totaal		4.664	417.628	926	98.017

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

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

Model parameters algemeen

	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Looninflatie	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	3,90%	5,60%	3,80%	2,00%	2,00%
Huurstijging boven prijsinflatie (woningen)	n.v.t.	1,00%	0,80%	0,60%	0,30%
		2018 en 2019	2020 en 2021	2022	2023 e.v.
Verhuurderheffing (% van de WOZ) zelfstandige woongelegenheden gereguleerde verhuur	0,591%		0,592%	0,593%	0,567%

Model parameters per type vastgoed (prijsspeil eerste prognosejaar)

Woongelegenheden	EGW	MGW	Extramuraal
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 658 - € 988	€ 647 - € 994	€ 253 - € 3.113
Mutatieonderhoud per vhe	€ 836	€ 628	€ 628
Discontovoet	6,4% - 7,7%	7,4% - 7,9%	6,8% - 8,6%

Bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	BOG	MOG	Intramuraal
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 128- € 14.800	€ 82 - € 5.880	€ 253 - € 3.188
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6
Discontovoet	8,7% - 10%	7,1% - 12,7%	7,0% - 11,5%

Marktwaaarde einde verslagjaar toegelaten instelling

marktwaaarde in verhuurde staat (bedragen x € 1.000)

softwaremodel gebruikt voor bepaling marktwaaarde: TMS 2017.2.2 (Ortec Finance)

gehanteerde variant waarderingshandboek voor:

- wonen basis
- wonen (heterogeen) n.v.t.
- BOG / MOG full
- parkeren basis
- intramuraal zorgvastgoed full
- overig (wonen extramuraal) full; het extramuraal zorgvastgoed (56 eenheden onder "wonen") is samen met het intramuraal zorgvastgoed full gewaardeerd.

(bedragen x € 1.000)

	DAEB				
	zelfstandige woongelegheden	onzelfstandige woongelegheden	intramuraal zorgvastgoed	MOG	parkeervoorzieningen
○ aantal EGW	1.971	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■
○ aantal MGW	2.052	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■
○ aantal studenteneenheden	0	0	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■
○ aantal extramuraal zorg	56	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■
● aantal eenheden	4.079	0	736	64	0
● aantal m2	343.737	0	55.224	9.437	0
● netto Marktwaaarde	357.180	0	70.201	8.693	0
● marktwaaarde op basis van 100% doorexplotatie	308.319	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	0
● marktwaaarde op basis van 100% uitpondscenario	357.167	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	0
gegevens					
● totale actuele contracthuur op het moment van waarden	24.877	0	6.487	961	0
● totale markthuur op het moment van waarden	30.221	0	4.822	687	0
● totale leegwaarde op het moment van waarden	506.414	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	0
● gemiddelde leegstand	0,9%	0,0%	1,6%	10,1%	0,0%
● % doorexploteren (rest is uitponden)	0,4%	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	0,0%
● gemiddelde restant looptijd contracten MOG/BOG	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	27,9	■■■■■■■■■■
parameters					
gemiddelde disconteringsvoet	7,3%	0,0%	8,4%	10,7%	0,0%

	2018	2019	2020	2021	2022
stijgingsparameters					
gemiddelde leegwaardestijging per vhe (alleen woongelegenheden)	3,8%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

(bedragen x € 1.000)	Niet-DAEB				
	zelfstandige woongelegenheden	onzelfstandige woongelegenheden	intramuraal zorgvastgoed	BOG	parkeervoorzieningen
o aantal EGW	182	■■■■■■■■	■■■■■■■■	■■■■■■■■	■■■■■■■■
o aantal MGW	204	■■■■■■■■	■■■■■■■■	■■■■■■■■	■■■■■■■■
o aantal studenteneenheden	0	0	■■■■■■■■	■■■■■■■■	■■■■■■■■
o aantal extramurale zorg	0	■■■■■■■■	■■■■■■■■	■■■■■■■■	■■■■■■■■
● aantal eenheden	386	0	0	70	255
● aantal m2	41.514	0	0	16.973	4.122
● netto Marktwaaarde	65.186	0	0	13.529	856
● marktwaaarde op basis van 100% doorexplotatie	52.805	■■■■■■■■	■■■■■■■■	■■■■■■■■	621
● marktwaaarde op basis van 100% uitpondscenario	65.065	■■■■■■■■	■■■■■■■■	■■■■■■■■	814
gegevens					
● totale actuele contracthuur op het moment van waarden	3.535	0	0	1.405	100
● totale markthuur op het moment van waarden	3.815	0	0	1.403	100
● totale leegwaarde op het moment van waarden	79.765	■■■■■■■■	■■■■■■■■	■■■■■■■■	1.166
● gemiddelde leegstand	1,6%	0,0%	0,0%	13,0%	4,7%
● % doorexploteren (rest is uitponden)	12,4%	■■■■■■■■	■■■■■■■■	■■■■■■■■	11,8%
● resterende looptijd contracten MOG/BOG	■■■■■■■■	■■■■■■■■	■■■■■■■■	5,0	■■■■■■■■
parameters					
disconteringsvoet	7,23%	0,00%	0,00%	9,52%	6,71%

	2018	2019	2020	2021	2022
stijgingsparameters					
gemiddelde leegwaardestijging per vhe (alleen woongelegenheden)	3,8%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

De marktwaarde is 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 marktwaardeberekening.

sensitiviteit marktwaarde		
aanpassing	categorie	verschil
discontovoet	toename van 1% in de jaren	-8,8%
markthuur	toename 1% in basisjaar	0,2%
leegwaarde	toename 1% in basisjaar	0,4%

Overige toelichting vastgoed in exploitatie

De desinvestering in het DAEB vastgoed betreft de verkoop van twee woningen.

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 2017 (peildatum 1 januari 2017) / 2016 (peildatum 1 januari 2016):

WOZ-waarde	2017		2016	
	x € 1.000	Aantal	x € 1.000	Aantal
• DAEB vastgoed: woningen	572.633	4.815	545.641	4.807
• DAEB vastgoed: maatschappelijk	12.178	64	11.981	64
totaal DAEB	584.811	4.879	557.622	4.871
• niet-DAEB vastgoed: woningen	76.537	386	72.863	387
• niet-DAEB vastgoed: bedrijfsmatig	16.163	70	16.433	70
• niet-DAEB vastgoed: overig	1.031	255	1.028	254
totaal niet-DAEB vastgoed	93.731	711	90.324	711
totaal DAEB/niet-DAEB vastgoed	678.542	5.590	647.946	5.582
gemiddelde per DAEB woning	€ 119.000		€ 114.000	
gemiddelde per niet-DAEB woning	€ 198.000		€ 188.000	

Waardering vastgoed in exploitatie DAEB en niet-DAEB tegen bedrijfswaarde conform dVi2017

bedrijfswaarde toegelaten instelling geconsolideerd (dVi2017) (x € 1.000)					
4.1.1 bedrijfswaarde door te exploiteren woongelegenheden DAEB		308.074			
4.1.2 woongelegenheden DAEB met bijzondere bestemming en overige in de bedrijfswaarde opgenomen posten		0			
4.1.3 bedrijfswaarde niet-woongelegenheden DAEB		18.949			
4.1.4 bedrijfswaarde o.b.v. verhuurexploitatie verhuureenheden niet-DAEB		80.087			
4.1.5 totaal bedrijfswaarde		407.110			
uitgangspunten en parameters bedrijfswaarde toegelaten instelling geconsolideerd					
prognose-jaar	toegepaste huurtoeslag	huurdering DAEB	huurdering niet-DAEB	stijging variabele lasten	stijging onderhouds-lasten
2018	1,40%	0,96%	5,06%	2,20%	2,20%
2019	1,50%	0,96%	5,05%	2,30%	2,30%
2020	1,60%	0,96%	4,89%	2,30%	2,30%
2021	1,60%	0,96%	4,74%	2,30%	2,30%
2022	1,60%	0,96%	4,74%	2,30%	2,30%
2023 e.v.	2,00%	0,96%	4,74%	2,50%	2,50%

De restwaarde berekening is op basis van eigen inschatting van de residuele grondwaarde na einde levensduur, zijnde de verkoopwaarde minus de te maken kosten voor sloop.

	2017	2016
● Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Boekwaarde per 1 januari DAEB vastgoed	1.171	1.044
Mutaties in boekwaarde:		
Bij: Investerings in nieuwbouw	1.426	887
Investerings in verbeteringsprojecten	49	30
Mutatie voorziening i.v.m. afboeking onrendabele investeringen voor komende jaren	203	0
Af: Afboeking onrendabele toppen (via overige waardeveranderingen W&V)	758	790
Naar DAEB vastgoed in exploitatie	1.566	0
Boekwaarde per 31 december DAEB vastgoed	525	1.171
Boekwaarde per 1 januari niet-DAEB vastgoed	597	895
Mutaties in boekwaarde:		
Bij: Investerings	41	0
Af: Afboeking onrendabele toppen (via overige waardeveranderingen W&V)	0	298
Af: Desinvesteringen	310	0
Boekwaarde per 31 december niet-DAEB vastgoed	328	597
2. Materiële vaste activa		
● Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Aanschafwaarde per 1 januari	9.908	9.896
Af: Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	4.453	4.154
Boekwaarde per 1 januari	5.454	5.742
Mutaties in boekwaarde:		
Bij: Investerings	188	87
Af: Afschrijvingen	383	375
Boekwaarde per 31 december	5.259	5.454

De boekwaarde per 31 december 2017 bestaat voor € 398.000 uit overige bedrijfsmiddelen (31 december 2016: € 383.000). De gedane investeringen zijn volledig toe te rekenen aan de overige bedrijfsmiddelen (2016: idem). De afschrijving op overige bedrijfsmiddelen betreft € 173.000 (2016: € 165.000).

De opstellen ten dienste van de exploitatie zijn eind 2017 voor € 4,2 miljoen verzekerd.

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

3. Financiële vaste activa

- Andere deelnemingen

	2017	2016
Saldo per 1 januari	1.615	1.733
Bij: Storting kapitaal in het boekjaar	809	0
Resultaten in het boekjaar	143	-78
Af: Uitkering vermogen in het boekjaar	0	40
Saldo per 31 december	2.567	1.615

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	1.576	0	50%	5	782	787
W.O.M. Laares Beheer B.V.	4.612	0	20,0 %	921	2	923
Laares C.V.	1.459	330	19,0 %	215	62	277
MFA Velve Lindenhof V.O.F.	1.161	315	50,0 %	474	106	580
totaal				1.615	952	2.567

* Al onze deelnemingen hebben als vestigingsplaats de gemeente Enschede.

V.O.F. Het Ledeboer

Het aandeel in het resultaat over 2017 is € 27.000 negatief (2016: € 385.000 negatief).

In 2017 is € 809.000 verstrekt ter aflossing van een Rekening Courant Krediet. Voor deze vermogensverstrekking is door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties ontheffing verleend op grond van artikel 21a, derde lid van de Woningwet en artikel 12, tweede lid onder a BTIV. Wij hebben aannemelijk gemaakt dat verlening van de gevraagde ontheffing noodzakelijk is om te voorkomen dat Ons Huis gehouden is om schulden van de V.O.F. Het Ledeboer te voldoen.

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

Het aandeel van Ons Huis in het positieve resultaat over 2017 van € 2.000 is verwerkt in de nettovermogenswaarde van W.O.M. Laares Beheer B.V.

Laares C.V.

Het positieve resultaat van € 329.000 komt ten gunste van het kapitaal van de Laares C.V. Het aandeel van Ons Huis in het resultaat is 2017 € 62.000.

MFA Velve Lindenhof V.O.F.

Het resultaat over 2017 van de V.O.F is € 213.000 positief. Het aandeel van Ons Huis in het resultaat 2017 is € 106.000.

Verbindingen

Verbindingen (bedragen x € 1.000)	Ons Huis Project- ontwikkeling I B.V.	W.O.M. Laares Beheer B.V.
A. Aanvullende informatie verbinding:		
Inschrijvingsnummer KvK	08102078	08120255
Aard verbinding	Projectontwikkeling	Overig
Omvang geplaatst en gestort vermogen totaal verbinding	1.119	4.685
Omvang agio totaal verbinding	1.101	4.667
Kwalificatie verbinding	Deelneming met invloed van betekenis	Deelneming met invloed van betekenis
Rechtsvorm	B.V.	B.V.
Dochtermaatschappij	Ja	Ja
Groepsmaatschappij	Ja	Nee
Geconsolideerd	Ja	N.v.t.
Wijze consolidatie	Integraal	N.v.t.
Rechtstreeks onder toegelaten instelling (TI)	Ja	Ja
B. Financiële gegevens verbinding:		
Eigen vermogen verbinding	21	4.612
Balanstotaal verbinding	1.163	4.741
Jaaromzet verbinding	5	0
Jaarresultaat verbinding	-43	8
Rechtstreekse kapitaaldeelname TI in verbinding, incl. gestort agio	1.119	1.559
Rechtstreekse leningverstrekking TI aan verbinding	1.118	0
Rechtstreekse Rekening Courant verstrekking TI aan verbinding	0	0
Rechtstreekse garantieverstrekking TI aan verbinding	0	0
Rechtstreekse garantieverstrekking verbinding aan derden	0	0
Totaal nominale bedrag schulden V.O.F. aan derden	N.v.t.	N.v.t.
Rechtstreekse garantieverkrijging derden aan verbinding	0	0
C. Percentage deelname TI in verbinding:		
Percentage kapitaaldeelname TI in verbinding	100	20
Percentage TI in jaarresultaat verbinding	100	20
Percentage financiering door TI in verbinding	98	33

Verbindingen (bedragen x € 1.000)	Laares C.V.	MFA Velve Lindenhof V.O.F.
A. Aanvullende informatie verbinding:		
Inschrijvingsnummer KvK	08120280	54467608
Aard verbinding	Projectontwikkeling	Vastgoedexploitatie
Omvang geplaatst en gestort vermogen totaal verbinding	263	4.373
Omvang agio totaal verbinding	0	0
Kwalificatie verbinding	Deelneming met invloed van betekenis	Deelneming met invloed van betekenis
Rechtsvorm	C.V.	V.O.F.
Dochtermaatschappij	Ja	Ja
Groepsmaatschappij	Nee	Nee
Geconsolideerd	N.v.t.	N.v.t.
Wijze consolidatie	N.v.t.	N.v.t.
Rechtstreeks onder toegelaten instelling (TI)	Ja	Ja
B. Financiële gegevens verbinding:		
Eigen vermogen verbinding	1.459	1.161
Balanstotaal verbinding	8.723	2.490
Jaaromzet verbinding	329	315
Jaarresultaat verbinding	329	213
Rechtstreekse kapitaaldeelname TI in verbinding, incl. gestort agio	50	2.187
Rechtstreekse leningverstrekking TI aan verbinding	0	0
Rechtstreekse Rekening Courant verstrekking TI aan verbinding	0	0
Rechtstreekse garantieverstrekking TI aan verbinding	0	0
Rechtstreekse garantieverstrekking verbinding aan derden	0	0
Totaal nominale bedrag schulden V.O.F. aan derden	N.v.t.	1.329
Rechtstreekse garantieverkrijging derden aan verbinding	0	0
C. Percentage deelname TI in verbinding:		
Percentage kapitaaldeelname TI in verbinding	19	50
Percentage TI in jaarresultaat verbinding	19	50
Percentage financiering door TI in verbinding	1	0

Verbindingen (bedragen x € 1.000)	V.O.F. Het Lede- boer
A. Aanvullende informatie verbinding:	
Inschrijvingsnummer KvK	08114608
Aard verbinding	Projectontwikkeling
Omvang geplaatst en gestort vermogen totaal verbinding	7.999
Omvang agio totaal verbinding	0
Kwalificatie verbinding	Deelneming met invloed van betekenis
Rechtsvorm	V.O.F.
Dochtermaatschappij	Ja
Groepsmaatschappij	Nee
Geconsolideerd	N.v.t.
Wijze consolidatie	N.v.t.
Rechtstreeks onder toegelaten instelling (TI)	Nee
B. Financiële gegevens verbinding:	
Eigen vermogen verbinding	0
Balanstotaal verbinding	1.595
Jaaromzet verbinding	0
Jaarresultaat verbinding	92
Rechtstreekse kapitaaldeelname TI in verbinding, incl. gestort agio	0
Rechtstreekse leningverstrekking TI aan verbinding	0
Rechtstreekse Rekening Courant verstrekking TI aan verbinding	0
Rechtstreekse garantieverstrekking TI aan verbinding	0
Rechtstreekse garantieverstrekking verbinding aan derden	0
Totaal nominale bedrag schulden V.O.F. aan derden	19
Rechtstreekse garantieverkrijging derden aan verbinding	0
C. Percentage deelname TI in verbinding:	
Percentage kapitaaldeelname TI in verbinding	0
Percentage TI in jaarresultaat verbinding	50
Percentage financiering door TI in verbinding	0

- Latente belastingvordering(en)

	2017	2016
	415	629

De latente belastingvordering ultimo 2017 heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen (2016 totaal € 0,6 miljoen : € 0,3 miljoen betrekking op tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen en € 0,3 miljoen op toekomstige verliesverrekening).

Voor de volgende posten zijn tijdelijke verschillen tussen de commerciële waarde en de fiscale waarde aanwezig:

- Onroerende en roerende zaken in exploitatie die in de komende jaren naar verwachting blijvend zullen worden verhuurd;
- Leningenportefeuille;
- Overige tijdelijke verschillen in de waardering.
- Fiscale onderhoudsvoorziening

Voor onroerende en roerende zaken in exploitatie die in de komende jaren naar verwachting blijvend zullen worden verhuurd bedraagt het tijdelijke verschil € 84 miljoen nominaal.

Hier tegenover staat een latente belastingverplichting voor de gevormde fiscale onderhoudsvoorziening. De nominale waarde van het tijdelijke verschil door de fiscale onderhoudsvoorziening is € 17 miljoen. 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 € 0,6 miljoen (2016: € 0,8 miljoen) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 0,1 miljoen.

De overige tijdelijke verschillen inzake de waardering bedragen nominaal € 0,3 miljoen (2016: € 0,1 miljoen) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 0,3 miljoen.

Vlottende activa

4. Voorraden

- Vastgoed bestemd voor de verkoop

Beginsaldo	488	500
Bij: Bestede kosten in het boekjaar	4	19
Af: Afwaardering	13	31
Totaal vastgoed bestemd voor de verkoop	479	488

Het betreft hier een grondkavel aan de Mekkelholtsweg (€57.000) en landgoed Amelinksbos (€ 422.000). Landgoed Amelinksbos is verkocht in 2018.

- Overige voorraden

Onderhoudsmaterialen	150	154
----------------------	-----	-----

5. Onderhanden projecten

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

6. Vorderingen

- Huurdebiteuren

Te vorderen	310	293
Af: Voorzeningen voor dubieuze (ex)huurders	118	112

Totaal huurdebiteuren 192 181

- Overheid 51 128

- Belastingen en premies sociale verzekeringen

- verhuurderheffing 90 0

Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen 90 0

- Overige vorderingen

Te vorderen	34	31
Af: Voorzeningen oninbare vorderingen	0	0

Totaal overige vorderingen 34 31

- Overlopende activa

- nog te ontvangen rente 3 8
- nog te ontvangen vergoedingen medische aanpassingen 1 0
- nog te ontvangen van zorginstellingen 0 54
- overig vooruit betaald 302 368
- diversen 4 5

Totaal overlopende activa 310 435

De looptijd van alle vorderingen is korter dan een jaar.

7. Liquide middelen

Kas en rekening courant banken	635	315
Uitgezette gelden	3.000	4.500

Totaal liquide middelen 3.635 4.815

Al onze liquide middelen staan ter vrije beschikking.

Passiva

	2017	2016
8. Eigen vermogen		
• Herwaarderingsreserves		
Saldo per 1 januari	143.678	142.562
Uit resultaatbestemming respectievelijk 2016 en 2015	18.660	1.116
Saldo per 31 december	162.338	143.678
• Overige reserves		
Saldo per 1 januari	61.419	48.794
Uit resultaatbestemming respectievelijk 2016 en 2015	13.596	12.625
Saldo per 31 december	75.015	61.419

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 boekjaar	9.600	32.256
----------------------	-------	--------

Specificatie totaal resultaat 2017:

- Resultaat boekjaar (excl. herwaarderingsreserve)	€	14.402.000
- Resultaat boekjaar (herwaarderingsreserve)	€	-4.802.000
	€	9.600.000

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

De directiebestuurder stelt aan de RvC voor het resultaat over het boekjaar 2017 in zijn geheel ten gunste te brengen aan de reserves. De herwaarderingsreserve valt voor € 4.802.000 vrij waardoor er totaal € 14.402.000 aan de overige reserves wordt toegevoegd. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

De jaarrekening 2016 is vastgesteld in de vergadering van de RvC gehouden op 29 juni 2017. 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.

	2017	2016
9. Voorzieningen		
• Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		
Saldo per 1 januari	0	0
Bij: Dotatie in het boekjaar	203	0
Saldo per 31 december	203	0
• Overige voorzieningen (uitgestelde beloningen)		
Saldo per 1 januari	100	102
Bij: Dotatie in het boekjaar	4	5
Af: Onttrekkingen in het boekjaar	11	7
Saldo per 31 december	93	100
10. Langlopende schulden		
• Schulden/leningen 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
• Schulden/leningen kredietinstellingen		
Saldo per 1 januari	257.245	269.350
Bij: Nieuwe leningen	19.000	12.000
Af: Aflossingen	28.109	24.105
Saldo per 31 december	248.136	257.245

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 € 262,2 miljoen een looptijd langer dan 1 jaar en € 144,5 miljoen een looptijd langer dan 5 jaar. De gewogen gemiddelde rentevoet van de langlopende schulden bedraagt 2,5% (2016: 2,8%). Het aflossingsbestanddeel in 2018 is € 13,0 miljoen.

De reële waarde (ofwel de tegen geldende marktrente contant gemaakte waarde van rente en aflossingsbedragen) van de langlopende schulden is € 321 miljoen (2016: € 334 miljoen). De geldende marktrente eind 2017 is 0,86% op basis van 8 jaar fixe (2016: 0,82%; 8 jaar fixe).

De leningportefeuille eind 2017 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 2017 is lager. De marktwaarde van de betreffende leningen is derhalve hoger zijnde respectievelijk € 25,4 miljoen en € 16,5 miljoen.

	2017	2016
• Overige schulden (Waarborgsommen)		
Saldo per 1 januari	1.026	1.021
Mutatie in het boekjaar	14	5
Saldo per 31 december	1.040	1.026

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

11. Kortlopende schulden

• Schulden aan leveranciers	829	874
• Belastingen en premies sociale verzekering		
○ BTW	93	214
○ vennootschapsbelasting	158	0
○ loonheffing	87	92
○ premies sociale verzekeringen	38	36
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	376	342
• Schulden ter zake van pensioenen	46	43
• Overige schulden	43	43
• Overlopende passiva		
○ niet vervallen rente geldleningen	3.480	4.062
○ overig nog te betalen	1.010	677
○ vooruitontvangen bedragen huurders	335	323
○ overige vooruitontvangen bedragen	31	32
	4.856	5.094

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 2017 uit op € 9,8 miljoen (2016: € 10,2 miljoen). Voor de door het WSW geborgde leningen is in de dVi 2016 € 634 miljoen aan WOZ-waarde (peildatum 1 januari 2016) 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 € 0,6 miljoen.

Nieuw-/verbouw en overige investeringen

Voor nieuw- en verbouwwerkzaamheden zijn verplichtingen aangegaan voor € 1,8 miljoen. Voor een bedrag van € 0,6 miljoen is een bankgarantie afgegeven inzake renovatie Oogstplein in 2018.

Leaseverplichtingen

Ons Huis maakt gebruik van een aantal gehuurde printers/kopieerapparaten. Hiervoor zijn meerjarige operational leasecontracten afgesloten. Daarnaast heeft Ons Huis operational leasecontracten afgesloten voor een deel van het wagenpark.

De in de winst- en verliesrekening van 2017 verwerkte leasebetalingen bedragen € 48.000. De toekomstige minimale leasebetalingen bedragen € 17.000, verschuldigd binnen een jaar.

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 dekkingsgraad bedroeg per 31 december 2017 115,8% (2016: 109,5%), waar deze minimaal 125% 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.

	2017	2016
12. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	34.707	34.409
Overige ruimten	2.734	2.777
	37.441	37.186
Huurderiving	-470	-476
Per saldo	36.971	36.710
13. Opbrengsten servicecontracten		
Overige zaken, leveringen en diensten	1.348	1.570
Vergoedingsderiving	-29	-37
Per saldo	1.319	1.533
14. Lasten servicecontracten	-1.441	-1.541
15. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Verhuurderheffing	-2.710	-2.462
Verdeeld o.b.v. personeelskosten: 2017: 0,141 / 2016: 0,141		
• Lonen en salarissen	-372	-356
• Sociale lasten	-54	-53
• Pensioenlasten	-52	-51
• Overige personeelskosten	-28	-22
Verdeeld o.b.v. fte's: 2017: 0,1536 / 2016: 0,1536		
• Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-59	-57
• Huisvestingskosten	-26	-31
• Algemene kosten	-135	-118
• Diverse bedrijfslasten	-77	-16
• Diversen	-8	-1
• Overige opbrengsten	2	4
Vergoeding afsluiten huurcontracten incl. bemiddeling verhuur	29	25
Per saldo	-3.490	-3.138
16. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Dagelijks onderhoud	-2.435	-2.697
Planmatig onderhoud (incl. bijdragen VvE's)	-1.495	-2.124
Groot onderhoud	-532	-572
Woningverbeteringen	-1.218	-1.227
Ter zake reeds verantwoord onder "personeelslasten"	144	178
Doorberekening interne kosten	40	49
Verdeeld o.b.v. personeelskosten: 2017: 0,3604 / 2016: 0,3604		
• Lonen en salarissen	-952	-910
• Sociale lasten	-137	-135
• Pensioenlasten	-134	-130
• Overige personeelskosten	-72	-56

Verdeeld o.b.v. fte's: 2017: 0,4026 / 2016: 0,4026		
<ul style="list-style-type: none"> ● Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie ● Huisvestingskosten ● Algemene kosten ● Diverse bedrijfslasten ● Diversen ● Overige opbrengsten 	-154 -67 -355 -202 -21 5	-151 -82 -309 -41 -3 10
Per saldo	-7.585	-8.200
17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Erfpacht	-11	-11
Bedrijfslasten:		
<ul style="list-style-type: none"> ● Belastingen ● Verzekeringen ● Branchelidmaatschappen ● Bijdrage Autoriteit woningcorporaties (voorheen CFV) 	-1.504 -261 -55 -26	-1.529 -139 -55 -26
Overige lasten:		
<ul style="list-style-type: none"> ● Diversen 	-193	-171
Per saldo	-2.050	-1.931
18. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	627	215
19. Toegerekende organisatiekosten	-4	-4
20. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-554	-204

Verkopen 2017		
Opbrengst verkopen 2 woningen	€	313.000
Opbrengst verkoop vastgoedbelegging in ontwikkeling	€	314.000
Verkoopkosten	€	-4.000
Boekwaarde verkopen 2 woningen	€	-243.000
<ul style="list-style-type: none"> Boekwaarde verkrijgingsprijs 2 woningen Gerealiseerde herwaardering in boekwaarde 2 woningen 	€ -210.000 € -33.000	
Boekwaarde verkoop vastgoedbelegging in ontwikkeling	€	-311.000
Boekwinst verkopen	€	69.000

21. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverminderingen investeringen in verslagjaar	-758	-1.088
Toegerekende toezichtskosten	6	11
Verdeeld o.b.v. personeelskosten: 2017: 0,1443 / 2016: 0,1443		
<ul style="list-style-type: none"> ● Lonen en salarissen ● Sociale lasten ● Pensioenlasten ● Overige personeelskosten 	-381 -55 -53 -29	-365 -54 -52 -22

	2017	2016
Verdeeld o.b.v. fte's: 2017: 0,1164 / 2016: 0,1164		
• Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-45	-44
• Huisvestingskosten	-20	-24
• Algemene kosten	-102	-87
• Diverse bedrijfslasten	-58	-13
• Diversen	-6	-1
• Overige opbrengsten	1	3
Per saldo	-1.500	-1.736

Waardeverminderingen investeringen 2017		
Bijstelling onrendabele investering 18 appartementen Oogstplein	€	683.000
Afwaardering activa in ontwikkeling 2 woningen Lipperkerkstraat	€	75.000
Totaal waardeverminderingen investeringen	€	758.000

22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.166	25.326
--	---------------	---------------

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen 2017 vastgoedportefeuille		
Mutatie herwaarderingen DAEB	€	-5.425.000
Mutatie herwaarderingen niet-DAEB	€	656.000
Mutatie afwaarderingen DAEB	€	2.902.000
Mutatie afwaarderingen niet-DAEB	€	701.000
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	-1.166.000

23. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-13	-31
---	------------	------------

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen 2017 vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		
Afwaardering i.v.m. voorgenomen verkoop Mekkelholtsweg	€	13.000
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemming verkoop	€	13.000

24. Opbrengst overige activiteiten		
Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie	174	230
Per saldo	174	230

	2017	2016
25. Kosten overige activiteiten		
Directe kosten		
• Overige kosten VVE's	-64	-59
• Overig	-1	0
Verdeeld o.b.v. personeelskosten: 2017: 0,0364 / 2016: 0,0364		
• Lonen en salarissen	-96	-92
• Sociale lasten	-14	-14
• Pensioenlasten	-13	-13
• Overige personeelskosten	-7	-6
Verdeeld o.b.v. fte's: 2017: 0,0297 / 2016: 0,0297		
• Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-11	-11
• Huisvestingskosten	-5	-6
• Algemene kosten	-26	-23
• Diverse bedrijfslasten	-15	-3
• Diversen	-2	0
• Overige opbrengsten	1	1
Per saldo	-253	-226
26. Overige organisatiekosten		
Directe kosten		
• Kosten raad van commissarissen*1) (waaran werving RvC-leden en directeur-bestuurder € 45.000)	-89	-110
Verdeeld o.b.v. personeelskosten: 2017: 0,2297 / 2016: 0,2297		
• Lonen en salarissen	-606	-580
• Sociale lasten	-87	-86
• Pensioenlasten	-85	-83
• Overige personeelskosten	-46	-35
Verdeeld o.b.v. fte's: 2017: 0,1892 / 2016: 0,1892		
• Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-73	-71
• Huisvestingskosten	-32	-38
• Algemene kosten	-166	-146
• Diverse bedrijfslasten	-94	-19
• Diversen	-10	-2
• Overige opbrengsten	2	5
Per saldo	-1.286	-1.165
27. Leefbaarheid		
Directe kosten	-57	-81
Verdeeld o.b.v. personeelskosten: 2017: 0,0882 / 2016: 0,0882		
• Lonen en salarissen	-233	-223
• Sociale lasten	-34	-33
• Pensioenlasten	-33	-32
• Overige personeelskosten	-18	-14
Verdeeld o.b.v. fte's: 2017: 0,1085 / 2016: 0,1085		
• Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-42	-41
• Huisvestingskosten	-18	-22
• Algemene kosten	-96	-83
• Diverse bedrijfslasten	-54	-10
• Diversen	-6	-1
• Overige opbrengsten	2	3
Per saldo	-589	-537

	2017	2016
28. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	14	30
29. Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.345	-8.197
30. Belastingen	-2.372	-4.800

De belastinglast is als volgt opgebouwd:

Belastinglast 2017:	
- verschuldigde vennootschapsbelasting over het fiscale resultaat 2017	€ 1.852.000
- afbouw actieve latentie uit hoofde van toekomstige verliesverrekening	€ 346.000
- afbouw actieve latentie uit hoofde van waarderingsverschillen commercieel/fiscaal	€ -133.000
- vrijval voorziening latente belastingverplichting uit hoofde van waarderingsverschillen commercieel/fiscaal	€ -
- correcties voorgaand jaar	€ 307.000
Per saldo last	€ 2.372.000

Het verschil tussen de effectieve en de nominale belastingdruk 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:	€ 11.829.000
Verschillen commercieel/fiscaal:	
- afwijkende afschrijvingen	€ -4.203.000
- overige waardeveranderingen en herwaarderingen	€ 1.938.000
- dotatie onderhoudsvoorziening	€ -2.185.000
- overige (waaronder permanente verschillen)	€ 67.000
	€ -4.383.000
Fiscaal resultaat 2017	€ 7.446.000

Ons Huis heeft met de belastingdienst afspraken kunnen maken over de te vormen fiscale onderhoudsvoorziening. Op basis van deze afspraken is de dotatie aan de onderhoudsvoorziening € 1,9 miljoen lager. Het is echter niet zeker dat deze afspraken voor de toekomst worden bestendig door landelijk beleid van de belastingdienst.

	2017	2016
31. Resultaat deelnemingen		
• V.O.F. Het Ledeboer	-27	-386
• W.O.M. Laares Beheer B.V.	62	9
• Laares C.V.	2	211
• M.F.A. Velve-Linden Hof V.O.F.	106	88
	143	-78

Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

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

	2017	2016
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	383	375

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	2.524	2.526
Personeel derden	128	0
	2.652	2.526
Ontvangen ziekengeld /Arbeidsongeschiktheidsuitkering	11	0
	2.641	2.526
Sociale lasten	380	374
Pensioenlasten	371	361

Het totaal aantal werknemers ultimo 2017 is 50 (2016: 53).

Het gemiddeld aantal fte's van 2017 is 44,8 (2016: 45,2).

Bezoldiging bestuurder en commissarissen

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

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

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

Functie: directeur-bestuurder /	2017	2016
Naam: dhr. P. Winterman (2017) / dhr B.S.M. Meijer (2016)	P. Winterman	B. Meijer
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 105.523	€ 181.756
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 19.037	€ 21.635
Totaal bezoldiging (gewezen) topfunctionarissen	€ 124.560	€ 203.391
Functiecategorie (beide jaren)	Leidinggevende topfunctionarissen	
Functie (beide jaren)	Directeur-bestuurder	
Eerste dag van het dienstverband in het verslagjaar	01-01-2017	01-01-2016
Laatste dag van het dienstverband in het verslagjaar	31-12-2017	31-12-2016
Duur van het dienstverband in het verslagjaar (in dagen)	365	366
Omvang van het dienstverband in het verslagjaar (in fte)	1	1
Individueel WNT-maximum (bezoldigingsklasse F)	€ 151.000	€ 150.000
Overschrijding individueel WNT-maximum?	n.v.t.	ja*
Einde dienstverband	n.v.t.	31-12-2016
Jaar waarin het dienstverband is geëindigd	n.v.t.	2016
In het boekjaar verrichte uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	n.v.t.	n.v.t.

* De voormalig directeur valt in de overgangsregeling van de WNT, nu de met hem gemaakte bezoldigingsafpraak (ruim) voor 1 januari 2013 is overeengekomen. Dat betekent dat de bezoldiging overeenkomstig de wettelijke regeling in zeven jaar zal worden aangepast.

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van commissarissen aan dat deze per 1 januari 2017 maximaal 15% (voorzitter) of 10% (lid) mag bedragen van de hiervoor genoemde maximale bezoldiging van de bestuurder van € 151.000. Voor voorzitter en lid is dit respectievelijk € 22.650 en € 15.100.

De bezoldiging van de commissarissen (excl. BTW) in 2017 is als volgt:

Naam: mevr. J.J.M. Pinners (voorzitter)		2017	2016
Bezoldiging	€	12.280	€ 10.858
Functie		voorzitter	lid
Eerste dag van het dienstverband in het verslagjaar		01-01-2017	01-01-2016
Laatste dag van het dienstverband in het verslagjaar		31-12-2017	31-12-2016
Duur van het dienstverband in het verslagjaar (in dagen)		365	366
Individueel WNT-maximum (bezoldigingsklasse F)	€	22.650	€ 15.000
Overschrijding individueel WNT-maximum?		nee	nee
Naam: dhr. A.J. Voskamp (vice-voorzitter)		2017	2016
Bezoldiging	€	10.117	€ 9.818
Functie		lid	lid
Eerste dag van het dienstverband in het verslagjaar		01-01-2017	01-01-2016
Laatste dag van het dienstverband in het verslagjaar		31-12-2017	31-12-2016
Duur van het dienstverband in het verslagjaar (in dagen)		365	366
Individueel WNT-maximum (bezoldigingsklasse F)	€	15.100	€ 15.000
Overschrijding individueel WNT-maximum?		nee	nee
Naam: mevr. C.M. Sonneveld-Pierik (lid)		2017	2016
Bezoldiging	€	10.636	€ 12.588
Functie		lid	voorzitter
Eerste dag van het dienstverband in het verslagjaar		01-01-2017	01-01-2016
Laatste dag van het dienstverband in het verslagjaar		31-12-2017	31-12-2016
Duur van het dienstverband in het verslagjaar (in dagen)		365	366
Individueel WNT-maximum (bezoldigingsklasse F)	€	15.100	€ 22.500
Overschrijding individueel WNT-maximum?		nee	nee
Naam: mevr. S. Vrieze (lid)		2017	2016
Bezoldiging	€	9.338	€ 4.909
Functie		lid	lid
Eerste dag van het dienstverband in het verslagjaar		01-01-2017	01-01-2016
Laatste dag van het dienstverband in het verslagjaar		31-12-2017	31-12-2016
Duur van het dienstverband in het verslagjaar (in dagen)		365	366
Individueel WNT-maximum (bezoldigingsklasse F)	€	15.100	€ 15.000
Overschrijding individueel WNT-maximum?		nee	nee
Naam: dhr. J.P.H.M. Pierey (lid)		2017	2016
Bezoldiging	€	7.466	n.v.t.
Functie		lid	n.v.t.
Eerste dag van het dienstverband in het verslagjaar		15-03-2017	n.v.t.
Laatste dag van het dienstverband in het verslagjaar		31-12-2017	n.v.t.
Duur van het dienstverband in het verslagjaar (in dagen)		292	n.v.t.
Individueel WNT-maximum (bezoldigingsklasse F)	€	12.080	n.v.t.
Overschrijding individueel WNT-maximum?		nee	n.v.t.

Naam: dhr. G.H.B. Andriol (voorzitter)	2017	2016
Bezoldiging	n.v.t. €	6.639
Functie	n.v.t.	voorzitter
Eerste dag van het dienstverband in het verslagjaar	n.v.t.	01-01-2016
Laatste dag van het dienstverband in het verslagjaar	n.v.t.	30-06-2016
Duur van het dienstverband in het verslagjaar (in dagen)	n.v.t.	182
Individueel WNT-maximum (bezoldigingsklasse F)	n.v.t. €	11.219
Overschrijding individueel WNT-maximum?	n.v.t.	nee
Totaal bezoldiging	2017	2016
Totaal bezoldiging	€ 49.837	€ 44.812

De bezoldiging van de commissarissen op basis van BW 2 titel 9 bedraagt voor 2017 € 61.900 incl. BTW (2016: € 51.400 incl. BTW).

Accountants honoraria

Toelichting accountants honoraria 2017 (incl. BTW):		
a. onderzoek van de jaarrekening	€	64.000
b. andere controleopdrachten	€	15.000
	€	79.000

4.7 Enkelvoudige balans per 31 december (vóór resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

Activa	2017	2016
<u>Vaste activa</u>		
1. Vastgoedbeleggingen		
• DAEB vastgoed in exploitatie	436.074	461.130
• Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	79.571	52.397
• Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	771	1.417
	516.416	514.944
2. Materiële vaste activa		
• Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.259	5.454
	5.259	5.454
3. Financiële vaste activa		
• Deelnemingen in groepsmaatschappijen	21	64
• Andere deelnemingen	1.780	1.610
• Latente belastingvordering(en)	415	629
• Leningen u/g	1.118	309
	3.334	2.612
<u>Totaal vaste activa</u>	525.009	523.010
<u>Vlottende activa</u>		
4. Voorraden		
• Vastgoed bestemd voor de verkoop	479	488
• Overige voorraden	150	154
	629	642
5. Onderhanden projecten	0	0
6. Vorderingen		
• Huurdebiteuren	192	181
• Overheid	51	128
• Vorderingen op groepsmaatschappijen	24	0
• Belastingen en premies sociale verzekeringen	90	0
• Overige vorderingen	34	12
• Overlopende activa	310	435
	701	756
7. Liquide middelen	3.342	4.815
<u>Totaal vlottende activa</u>	4.672	6.213
Totaal activa	529.681	529.223

Passiva

	2017	2016
8. Eigen vermogen		
• Herwaarderingsreserves	162.338	143.678
• Overige reserves	75.015	61.419
• Resultaat boekjaar	9.600	32.256
<u>Totaal eigen vermogen</u>	<u>246.953</u>	<u>237.353</u>
9. Voorzieningen		
• Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	203	0
• Overige voorzieningen (uitgestelde beloningen)	93	100
<u>Totaal voorzieningen</u>	<u>296</u>	<u>100</u>
10. Langlopende schulden		
• Schulden/leningen overheid	27.105	27.105
• Schulden/leningen kredietinstellingen	248.136	257.245
• Overige schulden (Waarborgsommen)	1.041	1.024
<u>Totaal langlopende schulden</u>	<u>276.282</u>	<u>285.374</u>
11. Kortlopende schulden		
• Schulden aan leveranciers	829	874
• Belastingen en premies sociale verzekering	376	342
• Schulden ter zake van pensioenen	46	43
• Overige schulden	43	43
• Overlopende passiva	4.856	5.094
<u>Totaal kortlopende schulden</u>	<u>6.150</u>	<u>6.396</u>
Totaal passiva	529.681	529.223

4.8 Enkelvoudige winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000

	2017	2016
12. Huuropbrengsten	36.971	36.710
13. Opbrengsten servicecontracten	1.319	1.533
14. Lasten servicecontracten	-1.441	-1.541
15. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.490	-3.141
16. Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.585	-8.207
17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.050	-1.931
<u>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</u>	23.724	23.423
18. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	313	215
19. Toegerekende organisatiekosten	-3	-4
20. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-243	-204
<u>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</u>	67	7
21. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.500	-1.440
22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.166	25.326
23. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-13	-31
<u>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	-2.679	23.855
24. Opbrengst overige activiteiten	174	230
25. Kosten overige activiteiten	-253	-227
<u>Netto resultaat overige activiteiten</u>	-79	3
26. Overige organisatiekosten	-1.286	-1.169
27. Leefbaarheid	-588	-539
28. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	31	44
29. Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.345	-8.197
<u>Saldo financiële baten en lasten</u>	-7.314	-8.153
Resultaat voor belastingen	11.845	37.427
30. Belastingen	-2.372	-4.800
31. Resultaat deelnemingen	127	-371
Resultaat na belastingen	9.600	32.256

4.9 Enkelvoudig kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1.000

	2017	2016
1. Operationele activiteiten		
<u>Ontvangsten</u>		
Huren	37.053	36.744
• Zelfstandige huurwoningen DAEB	24.500	25.674
• Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	3.472	2.013
• Intramuraal DAEB	6.395	6.351
• Maatschappelijk onroerend goed (DAEB)	1.062	1.556
• Bedrijfsmatig onroerend goed (niet-DAEB)	1.536	1.065
• Parkeervoorzieningen niet-DAEB	88	85
Vergoedingen	1.375	1.514
Overige bedrijfsontvangsten	215	263
Renteontvangsten	11	31
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>38.654</u>	<u>38.552</u>
<u>Uitgaven</u>		
Erfpacht	11	11
Personeelsuitgaven	3.215	3.286
• Lonen en salarissen	2.493	2.540
• Sociale lasten	368	376
• Pensioenlasten	354	370
Onderhoudsuitgaven	5.831	6.047
Overige bedrijfsuitgaven	5.120	5.151
Rente-uitgaven	7.941	8.776
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	26	26
Verhuurderheffing	2.710	2.462
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	60	110
Vennootschapsbelasting	2.000	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>26.914</u>	<u>25.869</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.740	12.683
2. (Des)investeringsactiviteiten		
<u>Materiële vaste activa ingaande kasstroom</u>		
(A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten)		
A. Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	119	215
B. Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	192	96
B. (Des)investeringsactiviteiten overig	0	66
<i>Tussentelling ingaande kasstroom materiële vaste activa</i>	<u>311</u>	<u>377</u>

	2017	2016
<u>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</u>		
(A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten)		
A. Nieuwbouw huur-, woon- en nietwoongelegenheden	193	209
B. Nieuwbouw huur-, woon- en nietwoongelegenheden	76	0
A. Woningverbetering, woon- en nietwoongelegenheden	1.607	2.012
B. Woningverbetering, woon- en nietwoongelegenheden	243	14
A. Aankoop, woon- en nietwoongelegenheden	1.270	906
A. Slooputgaven, woon- en nietwoongelegenheden	45	29
B. Investerings overig	191	92
A. Externe kosten bij verkoop	3	19
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom materiële vaste activa</i>	3.628	3.281
<u>Financiële vaste activa</u>		
Ontvangsten verbindingen	0	42
Ontvangsten overig	0	40
Uitgaven verbindingen	809	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i>	-809	82
Kasstroom uit (des) investeringen	-4.126	-2.822
3. Financieringsactiviteiten		
<u>Ingaand</u>		
Nieuwe te borgen leningen	19.000	12.000
<u>Uitgaand</u>		
Aflossingen geborgde leningen	28.110	24.105
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-9.110	-12.105
4.1 Mutatie geldmiddelen	-1.496	-2.244
4.2 Wijzigingen kortgeldmutaties	23	-30
5.1 Liquide middelen per 1 januari	4.815	7.089
5.2 Liquide middelen per 31 december	3.342	4.815

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

2017

2016

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

64

743

Resultaten in het boekjaar

-43

-679

Saldo per 31 december

21

64

	2017	2016
• Andere deelnemingen		
Saldo per 1 januari	1.610	1.302
Resultaten in het boekjaar	170	308
Saldo per 31 december	1.780	1.610

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.	21	5	100,0 %	64	-43	21
<i>Andere deelnemingen:</i>						
W.O.M. Laares Beheer B.V.	4.612	0	20,0 %	921	2	923
Laares C.V.	1.459	330	19,0 %	215	62	277
MFA Velve Lindenhof V.O.F.	1.161	315	50,0 %	474	106	580
totaal				1.674	127	1.801

* 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 2017 € 21.000 positief. In 2017 is een negatief resultaat geboekt van € 43.000.

• Leningen u/g		
Saldo per 1 januari	309	377
Bij: Verstrekte geldleningen in het boekjaar	809	0
Af: Terugontvangen gelden	0	68
Saldo per 31 december	1.118	309

Aan Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. zijn t/m 2016 leningen verstrekt groot € 309.000. In 2017 is nog eens € 809.000 verstrekt ten behoeve van betaling aan V.O.F. Het Ledeboer (deelneming van Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.) ter aflossing van een Rekening Courant Krediet. Voor deze vermogensverstrekking is door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ontheffing verleend op grond van artikel 21a, derde lid van de Woningwet en artikel 12, tweede lid onder a BTIV.

Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening

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

	2017	2016
18. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	313	215
19. Toegerekende organisatiekosten	-3	-4
20. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-243	-204

Verkopen 2017

Opbrengst verkopen 2 woningen	€	313.000
Verkoopkosten	€	3.000
Boekwaarde verkopen 2 woningen	€	243.000
Boekwaarde verkrijgingsprijs 2 woningen	€	210.000
Gerealiseerde herwaardering in boekwaarde 2 woningen	€	33.000
Boekwinst verkopen	€	67.000

Enschede, 27 juni 2018,

De Raad van Commissarissen:

De directeur-bestuurder:

Mevrouw mr. J.J.M. Pinners

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 Enkelvoudige balans DAEB en niet-DAEB (vóór resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

Activa	2017 DAEB	2017 Niet-DAEB
<u>Vaste activa</u>		
1. Vastgoedbeleggingen		
• DAEB vastgoed in exploitatie	436.074	0
• Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	79.571
• Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	525	246
	436.599	79.817
2. Materiële vaste activa		
• Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.861	398
	4.861	398
3. Financiële vaste activa		
• Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	21
• Andere deelnemingen	0	1.780
• Latente belastingvordering(en)	384	31
• Leningen u/g	0	1.118
• Interne lening	32.000	0
• Netto vermogenswaarde niet-DAEB	51.017	0
	83.401	2.950
<u>Totaal vaste activa</u>	524.861	83.165
<u>Vlottende activa</u>		
4. Voorraden		
• Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	479
• Overige voorraden	136	14
	136	493
5. Onderhanden projecten	0	0
6. Vorderingen		
• Huurdebiteuren	167	25
• Overheid	51	0
• Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	24
• Belastingen en premies sociale verzekeringen	151	0
• Overige vorderingen	26	8
• Overlopende activa	309	1
• Vorderingen op de DAEB-tak	0	119
	704	177
7. Liquide middelen	3.342	0
<u>Totaal vlottende activa</u>	4.182	670
Totaal activa	529.043	83.835

Passiva

	2017 DAEB	2017 Niet-DAEB
8. Eigen vermogen		
• Herwaarderingsreserves	158.507	3.831
• Overige reserves	78.846	42.941
• Resultaat boekjaar	9.600	4.245
<u>Totaal eigen vermogen</u>	<u>246.953</u>	<u>51.017</u>
9. Voorzieningen		
• Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	203	0
• Overige voorzieningen (uitgestelde beloningen)	85	8
<u>Totaal voorzieningen</u>	<u>288</u>	<u>8</u>
10. Langlopende schulden		
• Schulden/leningen overheid	27.105	0
• Schulden/leningen kredietinstellingen	248.136	0
• Overige schulden (Waarborgsommen)	799	242
• Interne lening	0	32.000
<u>Totaal langlopende schulden</u>	<u>276.040</u>	<u>32.242</u>
11. Kortlopende schulden		
• Schulden aan leveranciers	650	179
• Belastingen en premies sociale verzekering	199	238
• Schulden ter zake van pensioenen	42	4
• Overige schulden	42	1
• Overlopende passiva	4.710	146
• Schulden aan de niet-DAEB-tak	119	0
<u>Totaal kortlopende schulden</u>	<u>5.762</u>	<u>568</u>
Totaal passiva	529.043	83.835

5.2 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

5.3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van R.K. Woningstichting 'Ons Huis'

Verklaring over de jaarrekening 2017

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 en de groep op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' van de Nederlandse Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ 645) en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017 van R.K. Woningstichting 'Ons Huis' te Enschede ('de toegelaten instelling') gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde jaarrekening van R.K. Woningstichting 'Ons Huis' en haar dochtermaatschappijen (samen: 'de groep') en de enkelvoudige jaarrekening.

De jaarrekening bestaat uit:

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

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

FVFFUX7HUH3X-1669954703-18

*PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Newtonlaan 205, 3584 BH Utrecht, Postbus 85096,
3508 AB Utrecht
T: 088 792 00 30, F: 088 792 95 08, 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.

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 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Wij vestigen de aandacht op paragraaf 'DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie' op pagina 67, 68, 76 en 77 van de jaarrekening 2017. R.K. Woningstichting 'Ons Huis' waardeert een deel van haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Na de eerste verwerking waardeert R.K. Woningstichting 'Ons Huis' deze onroerende zaken tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens.

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

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

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

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

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

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

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

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

De raad van 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.

Utrecht, 27 juni 2018
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door drs. J.W. Middelweerd RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2017 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, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze doelstelling is om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening vrij van materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude is.

Onze controle bestond onder andere uit:

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

Wij communiceren met de raad van 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.



Eeftinksweg 50
7541 WE Enschede
Postbus 1305
7500 BH Enschede
t 053 48 48 900

wonen doen we samen