



Jaarverslag 2016


ons huis

wonen doen we samen

Jaarverslag 2016

Ons Huis

Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag 2016 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	27
3.1 Klant en maatschappij	28
3.2 Woningbezit	37
3.3 Organisatie	43
3.4 Financiële middelen	47
3.5 Kengetallen	53
B Jaarrekening	
4 Financieel verslag	55
4.1 Geconsolideerde balans per 31 december (vóór resultaatbestemming)	58
4.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening	61
4.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht	63
4.4 Grondslagen waardering activa, passiva, resultaatbepaling en kasstroomoverzicht	65
4.5 Toelichting op de geconsolideerde balans	75
4.6 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	97
4.7 Enkelvoudige balans per 31 december (vóór resultaatbestemming)	104
4.8 Enkelvoudige winst- en verliesrekening	107
4.9 Enkelvoudig kasstroomoverzicht	109
4.10 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	111
C Overige gegevens	
5 Overige gegevens	117
5.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	119
5.2 Controleverklaring	120

A Bestuursverslag

1 *Directieverslag*

1.1 Algemeen

Per 1 juli 2015 werd, na een jarenlang proces, de herziene Woningwet van kracht. 2016 stond bijna volledig in het teken van de implementatie van deze wet. Daarnaast is er het vertrek van de heer Meijer als bestuurder na een dienstverband van 21 jaar. De wetswijziging en implementatie heeft gevolgen voor Ons Huis, denk daarbij aan het scheidingsvoorstel DAEB/ niet-DAEB. Maar ook de marktwaardeberekening van ons vastgoed vloeit voort uit de herziene Woningwet. Het is een nieuwe vorm voor het berekenen van de waarde van het vastgoed, op basis van de waarde in het economisch verkeer in verhuurde staat. Vanuit de politiek heeft dit als doel om de vergelijkbaarheid te vergroten tussen corporaties en beleggers maar ook tussen corporaties onderling. De laatste reden valt te begrijpen, waarom je een vergelijking wilt maken met een commerciële sector, met andere principes en uitgangspunten is voor mij nog steeds een raadsel. Het blijft immers bijzonder voor een organisatie die als doel heeft het beheer van het vastgoed voor mensen met een laag inkomen en niet de verkoop of andere vormen van uitpanden zoals een belegger. Deze waardeberekening is naast de overige waardebepalingen die wij kennen, te weten historische kostprijs, bedrijfswaarde en WOZ waarde.

Ons Huis richt zich op goede huisvesting voor degenen die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien. De smallere duiding van het taakveld van corporaties in de wet ligt voor ons dan ook niet ver af van onze intrinsieke waarden en doelen. Wij zien goede mogelijkheden om ook binnen de huidige regelgeving onze doelgroepen te blijven bedienen. Lokaal en regionaal maatwerk blijven van belang om een goede match te maken tussen vraag en aanbod naast het anticiperen op de toekomstige vraag en behoefte. Mede om deze reden hebben wij in de prestatieafspraken met de gemeente bepaald dat 80% van ons bezit bereikbaar is voor mensen met recht op huurtoeslag.

Met een goed gevoel kijken wij terug op het eerste 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.

Uitwerking van onderdelen van de nieuwe regelgeving, zoals de scheiding van DAEB en niet-DAEB, gewijzigde governanceregels, waardering op marktwaarde en inrichting van het proces rondom de prestatieafspraken, hebben afgelopen jaar veel aandacht gevraagd binnen onze organisatie. Voor onze medewerkers leidde dit tot een extra druk, naast de reguliere werkzaamheden.

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.

1.2 Beleid

De beleidsmatige koers voor Ons Huis is uitgezet in samenspraak met de stakeholders en is vastgelegd in het in Ondernemingsplan 2013-2017. In 2017 zal dit plan worden herijkt op basis van vernieuwde inzichten in de markt, de nieuwe Governancecode en Woningwet en natuurlijk de wensen vanuit de klant en onze overige stakeholders als de gemeente en onze zorgpartijen. Onze belangrijkste stakeholder is en blijft natuurlijk de huurder.

Onze missie

Ons Huis zorgt dat mensen, met name degenen die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien, goed kunnen wonen in betaalbare woningen en in een leefbare buurt. "Wonen doen we samen" is ons motto en met onze christelijke oorsprong leidend voor ons handelen.

Onze visie: Wonen doen we samen

Ons Huis heeft een belangrijke maatschappelijke taak. Wij zorgen voor goede huisvesting voor met name degenen die het op de vrije markt onvoldoende redden, door een laag inkomen of door lichamelijke, psychische of sociale problemen. Goed wonen zien wij als een basisvoorwaarde voor mensen om deel te nemen aan het sociale en maatschappelijke leven.

Wij vinden het belangrijk dat wijken en buurten plaats bieden aan verschillende inkomens- en leeftijdsgroepen, aan allerlei typen huishoudens en bewoners. Wij willen een belangrijke bijdrage leveren aan de huisvesting van huishoudens in Enschede.

Wij kiezen voor een persoonlijke benadering en vinden het van belang dat wij onze huurders kennen en zij ons. Wij willen voor hen aanspreekbaar en benaderbaar zijn en waar mogelijk maatwerk leveren. Wij beschouwen onze huurders als onze belangrijkste stakeholders en communiceren respectvol, open en eerlijk met hen. Wij zijn duidelijk over wat ze van ons mogen verwachten en willen aan deze verwachtingen voldoen. Daarnaast zijn wij duidelijk over wat wij van onze huurders verwachten.

Ons Huis heeft zich steeds vooral gericht op haar kerntaak en er niet voor gekozen om geld dat bestemd is voor wonen in brede zin te laten wegvloeien naar andere beleidsvelden. Uiteraard draagt Ons Huis bij aan maatschappelijke ontwikkelingen in de wijken ter ondersteuning van onze huurders, maar steeds door de bril van de volkshuisvester. Onze taakopvatting sluit goed aan bij de positionering van corporaties zoals verwoord in de Woningwet.

1.3 *Het bestuur*

Het bestuur van Ons Huis is gevormd door de heer Meijer. De heer Meijer is sinds 2006 directeur-bestuurder en is voor onbepaalde tijd benoemd. Per 31-12-2016 heeft de heer Meijer besloten om Ons Huis te verlaten. De heer P. Winterman is per 01-01-2017 aangesteld.

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 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. De heer Meijer heeft in 2015 23 PE punten behaald en in 2016 17 punten.

Naast zijn functie als bestuurder is de heer Meijer tevens (onbezoldigd) penningmeester geweest van de stichting Job Score.

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

1.4 Het personeel en de organisatie

In 2016 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 2016 is afgerond.

De medewerkers van Ons Huis hebben zich ook in 2016 weer volledig ingezet voor de doelstellingen van Ons Huis. Zij hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan de verdere ontwikkeling van onze dienstverlening en de 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 de 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 2016 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 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.

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. De nieuwe maatregelen hebben geleid tot onzekerheid in de sector en hebben mede bijgedragen tot een forse 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. 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 een voorstel gedaan aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Het wachten is nog op de vele Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) zoals deze door de minister zijn aangekondigd.

Maatregelen:

Wij volgen de uitwerking van de Ministeriële regelingen 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 bekostigungsstructuur 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.

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. Mede gezien deze feiten, het advies van het WSW en gewijzigde inzichten vanuit het bestuur is ook de bedrijfswaarde hierop aangepast.

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. Mede gelet op de geringe economische groei is de verwachting dat de rente niet op korte termijn fors zal stijgen.

Maatregelen:

Wij beperken het renterisico door middel van langlopende vastrentende financiering 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 bezig met het uitvoeren van een asbestinventarisatie en een inventarisatie van brandveiligheid in onze hoogbouw. Geconstateerde verbeterpunten worden aangepast. Mocht er zich een calamiteit voordoen dan zijn wij voldoende verzekerd.

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:

Een belangrijk aspect van een woning is de locatie. Wij bouwen uitsluitend binnenstedelijk en niet meer op uitbreidingslocaties. Nieuwbouw is levensloopbestendig en energiezuinig. Innovaties en trends zoals nul op de meter en gasloos wonen worden op de voet gevolgd.

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.

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 kent Ons Huis de Regeling ongewenst gedrag. Hiervoor is eveneens een vertrouwenspersoon aangesteld.

In 2016 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 zal in 2017 een bestuursreglement opstellen waarin besluitvorming van majeure onderwerpen en bijhorende rolverdeling tussen bestuur en RvC worden vastgelegd.

Enschede, 29 juni 2017

Peter Winterman
Directeur-bestuurder

2 *Verlag van de Raad van Commissarissen*

2.1 Bericht van de voorzitter

In 2016 hebben we afscheid genomen van de commissarissen Guido Andriol (voorzitter) en Eric Schildkamp (lid). Ons Huis is beide commissarissen dankbaar voor hun betrokkenheid en inzet, waarmee ze invulling hebben gegeven aan hun toezichhoudende rol en taken. Als gevolg hiervan heeft Ceciel Sonneveld-Pierik per 17 augustus 2016 op verzoek van de Raad van Commissarissen (RvC) de voorzittershamer overgenomen, inmiddels heeft Julliette Pinnars (mei 2017) deze functie overgenomen. In juli verwelkomden we Stefanie Vrieze als huurderscommissaris in de RvC. Ten slotte namen we na een dienstverband van 21 jaar eind 2016 afscheid van Ben Meijer (directeur-bestuurder). Peter Winterman is benoemd per 1 januari 2017 als directeur-bestuurder van Ons Huis. We hebben er vertrouwen in met deze bestuurder de komende jaren alle uitdagingen aan te gaan. In 2017 wordt onder zijn leiding een nieuw ondernemingsplan opgesteld voor de komende jaren.

2.2 Over besturen en toezichhouden

2.2.1 Onze visie op toezicht en toetsing

De RvC van Ons Huis houdt 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, 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 de reglementen voor de RvC, auditcommissie en remuneratiecommissie (pdf: reglement van de raad van commissarissen op <https://www.onshuis.com/organisatie>).

2.2.2 Governancecode Woningcorporaties 2015

Op 1 mei 2015 is de vernieuwde Governancecode voor woningcorporaties ingevoerd. Een governancecode geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. In de vernieuwde code is er aandacht voor cultuur en gedrag, passend bij een transparante en integere organisatie. Het belang van (toekomstige) huurders en andere direct belanghebbenden blijft voorop staan. Dit heeft tot gevolg dat de gemeente en de huurdersorganisaties een uitdrukkelijker positie in de beleidsvorming hebben gekregen. De RvC van Ons Huis onderschrijft de code van harte. In de volgende paragraaf wordt uiteengezet hoe de code wordt toegepast.

2.2.3 Implementaties governance in verslagjaar

In 2015 zijn de aanpassingen in het kader van de Governancecode al grotendeels uitgevoerd. In 2016 zijn er aanpassingen in de statuten gedaan en daarnaast zijn het financieel reglement en het verbindingenstatuut tot stand gekomen. De Raad van Commissarissen onderschrijft de Governancecode volledig.

2.3 Verslag vanuit toezichthoudende rol

2.3.1 Toezicht op strategie

De RvC houdt toezicht op de inhoud van de strategie van Ons Huis en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd. De RvC besprak in mei de bijstelling van het ondernemingsplan 2013-2017 als gevolg van de effecten die de hernieuwde Woningwet 2015 heeft op het strategisch beleid. Het doorvoeren van hervormingen vanuit de Woningwet heeft in 2016 een vervolg gekregen. De RvC heeft op de volgende onderdelen toezicht gehouden op de invoering van de wet- en regelgeving:

- Waardering marktwaarde verhuurde staat
- Aanpassing treasury-statuu
- Scheidingsvoorstel DAEB- en niet-DAEB
- Verbindingenstatuu
- Financiële garanties
- Geschiktheid en betrouwbaarheidstoets bij bestuurders en leden van de RvC
- Voorschriften aan de jaarrekening en inrichting van de verantwoordinginformatie
- Woningmarktregio

Scheidingsvoorstel DAEB- en niet-DAEB

Het scheidingsvoorstel DAEB- en niet-DAEB is in 2016 een drietal keren in de RvC besproken. Daarnaast zijn er positieve zienswijzen van maatschappelijke organisaties en de gemeente Enschede ontvangen. De Stichting Huurdersbelang Ons Huis heeft kanttekeningen geplaatst bij het scheidingsvoorstel. Het scheidingsvoorstel is ingediend bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Op verzoek van de Aw is aanvullend een positieve zienswijze van de gemeente Hengelo toegevoegd.

Woningmarktregio

Op 25 augustus 2016 is van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de vaststelling van de woningmarktregio's ontvangen. Ons Huis is tezamen met 18 collega corporaties ingedeeld in de regio Oost Nederland. Dit betreft het gehele gebied van Twente, een deel van Salland en een klein deel van de Achterhoek. Dit heeft tot gevolg dat deze corporaties binnen de gehele regio Oost Nederland werkzaam kunnen zijn. Tevens kunnen zij partner in volkshuisvestelijke zin zijn. Tegelijkertijd is het voor de corporaties niet mogelijk buiten de regio nieuwbouw te plegen of aankopen te doen.

2.3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

De auditcommissie heeft in 2016 een drietal keren vergaderd.

In februari zijn in aanwezigheid van de manager Bedrijfsbeheer en de controller de managementletter en de samenvatting uitvoering intern beheersplan 2015 besproken.

In mei zijn in aanwezigheid van de extern accountant, de manager Bedrijfsbeheer en de controller het concept accountantsverslag en de conceptjaarrekening, het concept internbeheersplan en het treasurystatuu besproken.

Ten slotte zijn in december in aanwezigheid van de extern accountant de waardering van het vastgoed, het risicomanagement, de positie van de controller, stakeholdermanagement, de scheiding DAEB en niet-DAEB, fiscale aspecten, de rapportage omtrent bezoldiging bestuurder, automatisering en controles op declaraties besproken.

Waardering op marktwaarde

Op grond van de nieuwe Woningwet moet Ons Huis vanaf de jaarrekening 2016 haar vastgoed waarderen op basis van marktwaarde in verhuurde staat.

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

Ons Huis past met betrekking tot de bestaande woningvoorraad 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 5% drempel van dit bezit wordt overschreden. Ons Huis heeft dit bezit 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 model basiswaardering, de bedrijfswaarde WOZ-waarde en historische kostprijs.

Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag

Op 18 mei 2016 is de jaarrekening 2015 en het accountantsverslag in de RvC-vergadering besproken en vastgesteld, in aanwezigheid van de manager Bedrijfsbeheer, de bestuurder en de externe accountant.

2.3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De directeur-bestuurder heeft de RvC gedurende het jaar geïnformeerd over de wijze van totstandkoming van de prestatieafspraken. De prestatieafspraken betreffen afspraken tussen de gezamenlijke Enschedese corporaties, de gemeente Enschede en de huurdersorganisaties. Voor zover de RvC kan beoordelen zijn de huurdersorganisaties voldoende in de gelegenheid geweest hun belangen te vertegenwoordigen en zijn deze tot hun recht gekomen in de prestatieafspraken. De directeur-bestuurder heeft voldoende toelichting gegeven over het passend toewijzen en de wijziging in woningtoewijzing medio 2016.

2.4 Verslag vanuit werkgeversrol

2.4.1 Invulling werkgeversrol voor bestuur

Topstructuur, profielen bestuurder en benoeming

De RvC is verantwoordelijk voor de werving en selectie van bestuursleden en neemt daarbij de vigerende regelgeving in acht. Bij de werving en selectie van de bestuurder in 2016 is een profielschets gemaakt waarbij de input van het managementteam, de Ondernemingsraad en Stichting Huurdersbelang Ons Huis is betrokken. De werving en selectieprocedure van de per 1 januari 2017 benoemde nieuwe bestuurder is in 2016 door de RvC uitgevoerd onder begeleiding van een externe partij (Public Spirit). Er is een open sollicitatieprocedure gevolgd.

In het kader van de invulling van de vacature heeft Public Spirit eerst met twintig (mogelijke) kandidaten gesproken. Vervolgens heeft Public Spirit de brieven en cv's van tien kandidaten aan de remuneratiecommissie voorgelegd. Met vier kandidaten zijn vervolgens sollicitatiegesprekken gevoerd. Hiervoor zijn twee commissies gevormd bestaande uit een RvC-lid, OR-lid en MT-lid. De vier kandidaten hebben in de eerste gespreksronde met beide commissies gesprekken gevoerd. Daarna heeft een tussentijdse evaluatie plaatsgevonden, waarbij door de commissies gezamenlijk twee kandidaten voor de tweede gespreksronde zijn geselecteerd. De tweede gespreksronde is gehouden met de voltallige RvC. Daarna heeft de RvC unaniem en met een positief advies van de OR gekozen voor de heer P. Winterman als nieuwe directeur-bestuurder.

Op 25 augustus ontvingen wij een positieve zienswijze van de Aw over de geschiktheid en betrouwbaarheid van de heer Winterman, waardoor hij op 30 augustus 2016 kon worden benoemd tot bestuurder van Ons Huis per 1 januari 2017 voor een periode van (in eerste instantie) vier jaar.

Beoordelingskader en beoordeling

De heer Meijer heeft medio 2016 aangegeven zijn functie als directeur-bestuurder van Ons Huis te willen beëindigen. Om die reden heeft de RvC afgezien van de jaarlijkse functioneringsevaluatie, nadat zij de informatie rondom de financiële positie van Ons Huis, de effectiviteit van de

samenwerking tussen RvC en de directeur-bestuurder en de continuïteit van de bedrijfsvoering heeft vastgesteld.

Beloningskader en beloning

De vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van de bezoldiging van de bestuurders is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid. In 2016 gold de Wet Normering Topinkomens (WNT). Per 1 januari 2016 is conform de WNT, 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. Ten aanzien van de bestuurder is er in 2016 sprake van een overschrijding van dit bezoldigingsmaximum. De arbeidsovereenkomst met de directeur-bestuurder stamt uit 2005 en valt daarmee binnen het overgangsrecht, zoals vastgelegd in artikel 7.3 van de WNT.

naam functionaris	Meijer, B.S.M.
functie	bestuurder
duur dienstverband gedurende boekjaar	01-01/31-12
deeltijdfactor (percentage) gedurende boekjaar	100,00%
beloning uit dienstbetrekking	€ 181.274
belaste onkostenvergoeding (vast en variabel)	€ 482
voorzieningen tbv beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.635
gedeclearerde bezoldiging (indien niet in dienstbetrekking)	n.v.t.
totaal bezoldiging in kader van de WNT	€ 203.391

Aandelen, leningen, garanties

Er zijn in 2016 of eerder geen aandelen, leningen of garanties verstrekt aan de directeur-bestuurder. Het is beleid om niet dit soort verstrekkingen te geven.

2.4.2 Organisatiecultuur en integriteit

Cultuur

Ons Huis is een no-nonsense zakelijke organisatie die, in 2016 nog sterk financieel gestuurd, haar primaire statutaire doelstelling al meer dan 100 jaar nastreeft. De relatie met de belangrijkste stakeholder, de huurder, neemt Ons Huis dan ook erg serieus.

Integriteit

Op verzoek van de auditcommissie is in 2016 door de accountant bijzondere aandacht geschonken aan de procedure rondom het indienen en afwickelen van de declaraties. Uit de beoordeling van de accountant zijn enkele niet materiele bevindingen gebleken. Ons Huis heeft de bevindingen ter harte genomen en de betreffende regelingen aangepast.

2.5 Verslag vanuit klankbordfunctie

Eén van de taken van de RvC is de signaal- en klankbordfunctie voor de bestuurder. Voor de leden van de RvC betekent dit, dat zij over de juiste kwaliteiten beschikken om deze functies goed uit te oefenen zoals: inlevingsvermogen, het bewaren van de juiste afstand en overzicht kunnen hebben in de grote lijnen zonder hierbij de noodzakelijke details uit het oog te verliezen. De RvC, individueel en als college, is in staat zijn de directeur-bestuurder met gezag en respect te begeleiden en waar nodig een spiegel voor te houden.

2.6 Samenstelling & functioneren

2.6.1 Samenstelling

Profielschetsen

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 in de statuten en in de profielschets ten doel gestelde RvC bestaat uit vijf leden, waarvan twee voorkeurscommissarissen, aan te wijzen door de huurdersvereniging. De profielschets is in april 2017 aangepast als gevolg van de werving van een nieuwe commissaris. Het document is gepubliceerd op de website van Ons Huis (pdf: reglement van de raad van commissarissen op <https://www.onshuis.com/organisatie>). 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.

Benoemingen

De heer Schildkamp heeft op 1 januari 2016 zijn functie als commissaris beëindigd.

De remuneratiecommissie is in het voorjaar gestart met de voorbereiding van de wervings- en selectieprocedure, het betrof de werving lid RvC op voordracht van de Stichting Huurdersbelang Ons Huis. Na een eerste gespreksronde met mevrouw Pinners, de voorzitter van de remuneratiecommissie van de RvC, en de heren Roffel en Fockens van Stichting Huurdersbelang Ons Huis heeft de Stichting Huurdersbelang Ons Huis de RvC op 17 maart 2016 schriftelijk meegedeeld mevrouw Vrieze als lid voor te dragen. Op 22 maart heeft de RvC kennis gemaakt met mevrouw Vrieze en de voordracht van de Stichting Huurdersbelang Ons Huis geaccepteerd. Op 1 juli is mevrouw Vrieze benoemd tot commissaris in de RvC. De RvC meent met haar benoeming een uitstekende opvolger te hebben gevonden, die niet alleen bijdraagt aan de ervaring en deskundigheid van de RvC maar ook aan zijn diversiteit.

Als gevolg van het bereiken van de maximale zittingsduur heeft de heer Andriol op 1 juli 2016 zijn functie als voorzitter van de RvC beëindigd. Mevrouw Sonneveld-Pierik heeft vanaf 17 augustus 2016 de rol van voorzitter op zich genomen, nadat de werving en selectieprocedure voor de rol van voorzitter in het voorjaar 2016 niet tot een bevredigend resultaat heeft geleid.

Hierdoor ontstond er een vacature voor een nieuw lid RvC. De wervings- en selectieprocedure voor een nieuw lid is in september belegd bij een externe partij.

Uit de 30 reacties is 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 propertest 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 de heer Pierey per 15 maart 2017 is benoemd als commissaris bij Ons Huis.

De eerste zittingstermijn van mevrouw Pinners liep af per 1 januari 2017. Mevrouw Pinners is na een succesvolle fit en propertest per 1 januari 2017 herbenoemd. Per 12 mei 2017 is mevrouw Pinners benoemd tot voorzitter RvC.

Schema samenstelling & rooster van aftreden per half mei 2017

naam	geboortedatum	beroep	nevenfuncties
J.J.M. Pinners (voorzitter) (vicevoorzitter 17-08-2016 - 12-05-2017)	06-07-1967	advocaat	-
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	-
S. Vrieze (lid)	22-11-1973	zelfstandig ondernemer	-
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

naam	1 ^e benoeming	aftredend	maximaal
J.J.M. Pinners	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

De RvC is van oordeel dat de RvC voldoende divers is samengesteld wat deskundigheid en competenties betreft. De samenstelling en deskundigheid van de RvC sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de RvC.

2.6.2 Functioneren

Informatievoorziening

De RvC baseert haar oordeel mede op informatie van de directeur-bestuurder (onder andere via de viermaandsrapportages en andere periodieke rapportages), de accountant, de Autoriteit woningcorporaties, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, het ministerie van ILT, de gemeenten en de pers. Daarnaast vormen de 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 via de viermaandsrapportages informatie over onder meer:

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

Introductieprogramma

Nieuwe leden volgen een introductieprogramma. Door de directeur-bestuurder wordt de nieuwe commissaris een (fiets)tocht langs het vastgoed van de organisatie aangeboden. Daarnaast kiest een

nieuwe commissaris in samenspraak met de voorzitter welke cursussen gewenst zijn om de taak goed uit te kunnen oefenen.

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 opleidingen te volgen.

Zelfevaluatie

Jaarlijks wordt uitgebreid aandacht besteed aan de evaluatie van de RvC en het functioneren van de individuele leden.

Eind 2016 is onder begeleiding van een externe deskundige de zelfevaluatie over 2016 vorm gegeven.

Enkele gespreksonderwerpen/ aandachtspunten waren:

- Werkgeversrol: harde en zachte factoren, integriteit, kernwaarden-cultuur, aanwezigheid bij informele bijeenkomsten;
- Toezicht/klankbordrol: ondernemingsplan, missie, visie, gebruik maken van de website, notulen RvC;
- Samenwerking en kwaliteit team RvC: vergaderwijze, respect voor elkaar, expertise, objectiviteit;
- Rol voorzitter.

Permanente educatie

In de herziene Woningwet is opgenomen dat de individuele leden van de RvC over de jaren 2015 en 2016 tezamen tien permanente educatiepunten (PE punten) moeten behalen. Hun PE-punten dienen zij te registreren bij de VTW. Gevolgde cursussen betroffen onder andere Reglement financieel beleid en beheer en Marktwaarde, Jaarrekening en accountant.

Daarnaast is een netwerk- en discussiebijeenkomst 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 2016	aantal PE-punten in 2015
J.J.M. Panners	6	29
A.J. Voskamp	10	35
C.M. Sonneveld-Pierik	2	11
S. Vrieze	2	n.v.t.

2.7 *Bezoldiging*

naam functionaris	Andriol, G.H.B.	Panners, J.J.M.	Sonneveld, C.M.	Vrieze, S.	Voskamp, A.J.
functie	voorz. RvC	lid RvC	voorz. RvC	lid RvC	lid RvC
duur dienstverband gedurende boekjaar	1-1/30-06	1-1/31-12	1-1/31-12	1-7/31-12	1-1/31-12
beloning uit dienstbetrekking	€ 6.639	€ 10.858	€ 12.588	€ 4.909	€ 9.818
belaste onkostenvergoeding (vast en variabel)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
voorzieningen tbv beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
gedeclearde 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	€ 6.639	€ 10.858	€ 12.588	€ 4.909	€ 9.818

De bezoldiging van de voltallige RvC valt binnen de norm van de WNT.

2.8 Vergadering & overleg

2.8.1 Vergader- en besluitenschema

De RvC vergaderde in 2016 zes keer met de directeur-bestuurder. Voorafgaand aan deze vergaderingen vond een vooroverleg plaats, waaraan alleen de RvC-leden deelnamen. Besproken zijn:

- Goedkeuring statutenwijziging d.d. 14 maart 2016;
- Vaststellen jaarverslag en jaarrekening 2015, mede op basis van de controleverklaring, controlerapport van BDO Audit & Assurance B.V.;
- Verlenen van decharge aan de bestuurder voor zover blijkend uit de jaarrekening;
- Goedkeuring budgetaanvraag zonnepanelen;
- Benoeming BDO Audit & Assurance B.V. voor de controle van het jaarverslag en de jaarrekening 2016 en bijbehorende assurance-werkzaamheden;
- Goedkeuring Financieel reglement;
- Goedkeuring Treasurystatuut;
- Goedkeuring budgetverhoging Fabrieksschool;
- Goedkeuring budgetverhoging Onderhoud op Maat (OOM);
- Goedkeuring budgetoverheveling van 2017 naar 2016 inzake dakbedekking Achtervoort;
- Goedkeuring verkoop winkelplint appartementencomplex Oogstplein;
- Goedkeuring verkoop positie Deurningerstraat;
- Goedkeuring budgetverhoging individuele woningverbetering;
- Goedkeuring bedrijfsplan 2017 en financiële meerjarenprognose 2017-2026;
- Goedkeuring verbindingsstatuut.

2.8.2 Overleg met huurders (vertegenwoordiging)

Het contact met de Stichting Huurdersbelang Ons Huis verloopt in de regel via de commissarissen die op voordracht van de stichting zijn benoemd. In 2016 was er eenmaal een officieel overleg tussen de stichting en een delegatie van de RvC, waarbij naast de voordrachtcommissaris ook een van de andere commissarissen aanwezig was. Daarnaast was er informeel overleg in het kader van de sollicitatieprocedures.

De gespreksonderwerpen waren onder andere:

- De wisseling van directeur-bestuurder en leden van de RvC;
- De samenwerking rondom de werving;
- Contactintensiteit;
- De werkwijze rondom de prestatieafspraken;
- Splitsing DAEB/niet- DAEB;
- Strategisch voorraadbeleid en de woningmarkt in Enschede;
- De bekendheid van de Stichting huurdersbelang Ons Huis bij de huurders;
- Onderzoek onder huurders;
- Duurzaamheid;
- Communicatie.

Vanaf 2017 is er op verzoek van de Stichting Huurdersbelang Ons Huis twee keer per jaar een overleg ingepland. Wij vinden het een positieve ontwikkeling om een goed contact te onderhouden met de stichting.

2.8.3 Overleg OR

In 2016 heeft de remuneratiecommissie twee keer regulier overleg gevoerd met de Ondernemingsraad (OR). In het overleg tussen OR en een afvaardiging van de RvC is gesproken over de volgende thema's:

- Cultuur
- Samenwerking directeur-bestuurder/MT en werkvloer
- Werkdruk
- Opleiding
- Inspraak medewerkers
- Rol en bevoegdheden van de OR

Daarnaast is overleg met de OR gevoerd in verband met de bestuurswisseling en de wisselingen binnen de RvC.

2.8.4 Overleg met overige stakeholders

De leden van de RvC nemen deel aan de bijeenkomsten van de Stichting Woon. Hierin zijn diverse stakeholders vertegenwoordigd vanuit het Twentse woongebied.

2.9 Tot slot

Vooruitblik

Vanaf maart 2017 is de RvC van Ons Huis weer voltallig. Met de komst van de heer Pierrey is de gewenste en noodzakelijke diversiteit van de RvC geborgd.

Het komende jaar zullen we als RvC afspraken maken met de nieuwe bestuurder over de aansturing en cultuur binnen Ons Huis. Integriteit zal daarbij een belangrijk onderwerp zijn. Het nieuwe ondernemingsplan zal in 2017 opgesteld worden. Als RvC zullen we in een vroegtijdig stadium daarbij betrokken worden, evenals andere stakeholders.

De contacten met zowel OR als huurdersorganisaties worden ook in 2017 als zeer waardevolle contacten gezien. Vanuit dat oogpunt zal er een regulier contact zijn om de betrokkenheid van deze partijen, ook richting RvC, te borgen.

Er zal in 2017 wederom aandacht zijn voor educatie van de afzonderlijke leden van de RvC en de directeur-bestuurder.

Per 12 mei 2017 is mevrouw Pinners op verzoek van de RvC benoemd als voorzitter van de RvC.

Dankwoord

De RvC spreekt zijn waardering uit voor alle medewerkers van Ons Huis en dankt hen voor hun inzet in 2016.

Enschede, 29 juni 2017

Juliëtte Pinners
Voorzitter RvC

2.10 Vaststelling jaarverslag Raad van Commissarissen

De RvC heeft 29 juni 2017 het verslag van de Raad van Commissarissen over 2016 vastgesteld. Dit verslag maakt onderdeel uit van het bestuursverslag van Ons Huis.

Enschede, 29 juni 2017,

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

Onderzoek heeft aangetoond 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 Enschedese corporaties hebben in overleg met de gemeente eerder besloten geen woningen meer toe te voegen aan de woningmarkt. Dit is vastgelegd in de samenwerkingsafspraken die in november 2014 en 2016 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.

De huurmarkt

In de huurvoorraad onder de liberalisatiegrens heeft Ons Huis nauwelijks leegstand. De verhuur van woningen boven de €710 verloopt moeilijker. Gemiddeld krijgt Ons Huis ongeveer 97 reacties per aangeboden woning die voldoen aan de door ons vooraf gestelde criteria. Op woningen in het goedkope en betaalbare segment wordt meer gereageerd dan op woningen boven de liberalisatiegrens. Daarnaast constateren wij ook dat wij gemiddeld drie aanbiedingen nodig hebben voor het opnieuw verhuren van de aangeboden woning. Woningzoekenden zijn bereid langer te zoeken om een woning te vinden die een betere invulling geeft aan hun woonwensen.

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 €35.000). De invoering van de passendheidstoets kan er toe 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 in het najaar van 2015 dit bod verder uitgewerkt door ongeveer 3.500 woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep; huurtoeslaggerechtigde woningzoekenden. Dit is ruim 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 deels aangeboden voor een huurprijs onder de aftoppingsgrens.

Wij gaan ook in de toekomst samen met de andere corporaties afspraken maken om het aanbod van betaalbare woningen voor de laagste inkomensgroep op peil te houden. Dit betekent dat de ontwikkeling wordt gemonitord en waar nodig bijgestuurd.

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

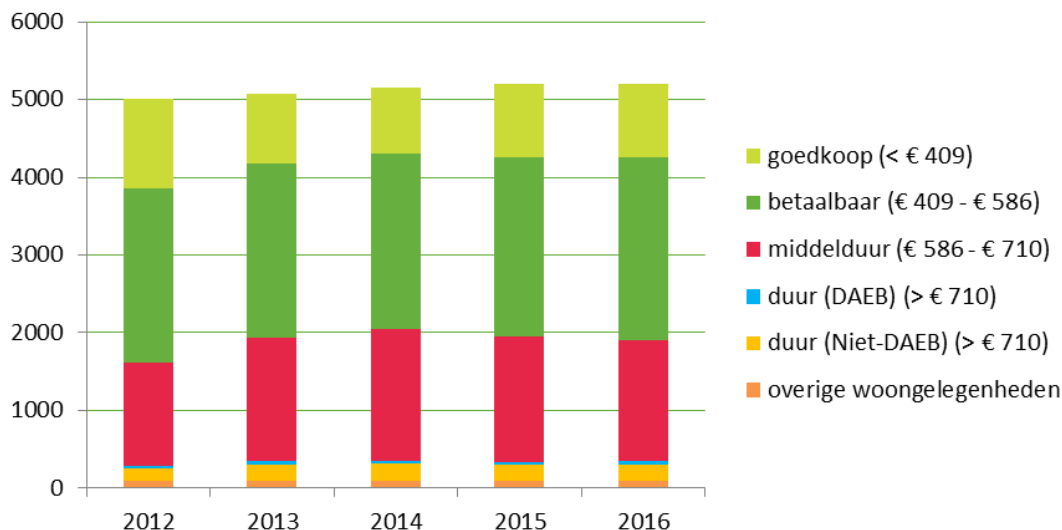
woonvisie willen regelen. In 2014 hebben gemeente en corporaties samenwerkingsafspraken op vijf thema's, (duurzaamheid, terugbouw na sloop, verkoop huurwoningen, betaalbaarheid en gebiedsprioritering) getekend.

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. In 2016 is het bod voor 1 juli ingediend dat in december 2016 in de vorm van prestatieafspraken door gemeente, vijf corporaties en vier huurdersorganisaties zijn ondertekend. Het bod dat de corporaties hebben ingediend past deels in het bestaande proces van samenwerkingsafspraken. Voor de vijf bestaande thema's is het bod deels een actualisatie van de gemaakte afspraken uit 2014. 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 2016 is 5.194.

Ontwikkeling voorraad naar prijsklasse

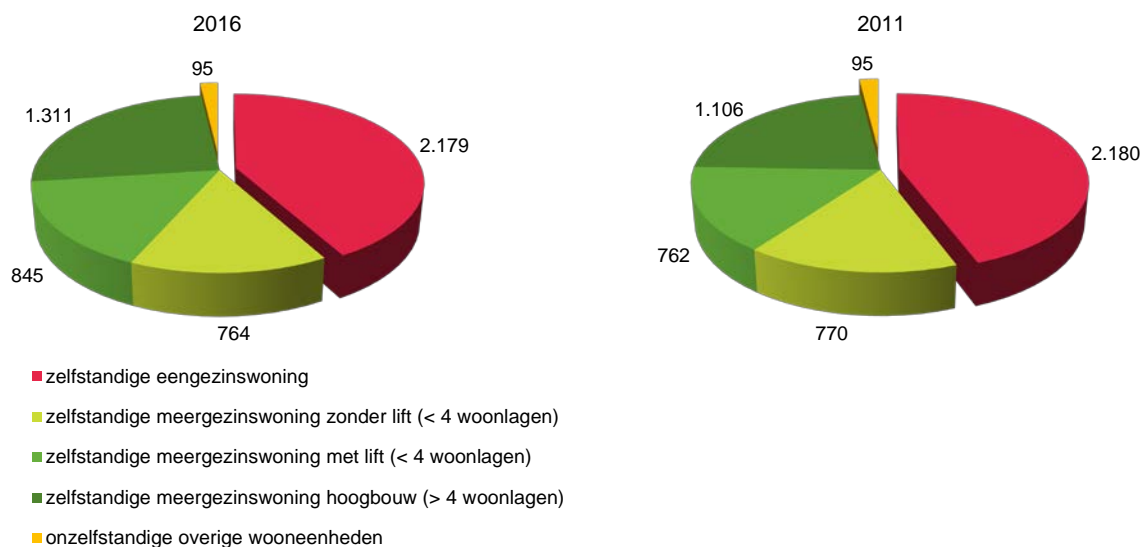


In 2015 is het huurbeleid gewijzigd. Om ook in de toekomst voldoende betaalbare huurwoningen te houden zijn streefhuren naar beneden bijgesteld.

Het aandeel in het goedkope en betaalbare segment van het totale bezit is gestegen van 62% eind 2015 naar 63% eind 2016.

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

Ons Huis heeft in 2016 het woonruimteverdelingsstelsel aangepast. Voorheen werden woningen ook toegekend aan de woningzoekende met de langste woonduur. In 2016 is dit gewijzigd en worden alle woningen op basis van loting toegekend. In 2017 vindt evaluatie plaats.

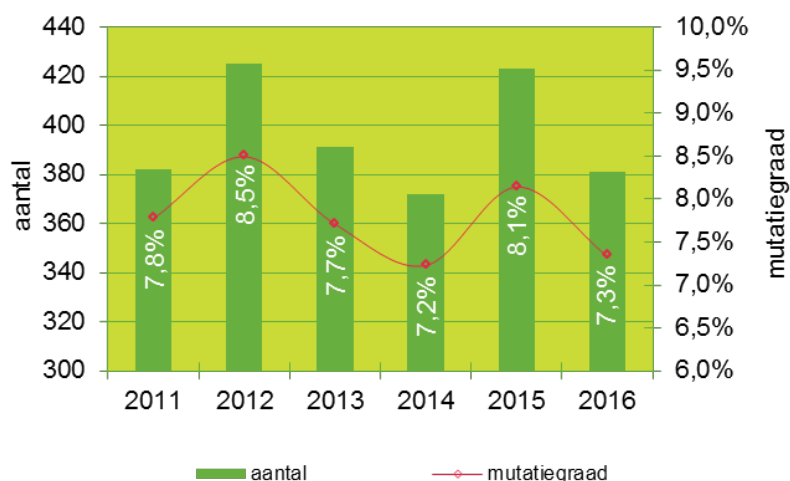
Corporaties moeten minimaal 80% van de vrijkomende woningen met een kale huurprijs tot €710,68 toewijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal €35.739. Op basis van de in 2016 uitgevoerde inkomensstoetsen heeft Ons Huis 97% (2015: 94%) toegewezen aan huurders met een inkomen lager dan genoemde grens.

3.1.5 Verhuur

Huuropzeggingen

Ten opzichte van de afgelopen jaren is er sprake van een afname van het aantal huuropzeggingen. Het aantal huuropzeggingen in 2016 bedroeg 381 tegen 423 in 2015. De mutatiegraad 2016 komt uit op 7,3% (2015: 8,1%).

Aantal huuropzeggingen en mutatiegraad 2011-2016



Toewijzingen

Passend toewijzen is met ingang van dit jaar 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.

	2016	2015	2014	2013	2012
binnen inkomensgrenzen Wet huurtoeslag	246	374	343	316	441
buiten inkomensgrenzen Wet huurtoeslag	114	128	145	150	162
totaal	360	502	488	466	603
passend	343	326	315	312	402
te duur	0	131	135	124	147
te goedkoop	7	9	10	14	24
10%-toewijzingsregeling	10	36	28	16	30
totaal	360	502	488	466	603

In 2016 zijn 360 woningen toegewezen aan reguliere doelgroepen. Zoals passend toewijzen voorschrijft zijn er geen woningen te duur verhuurd. 95% van de gehuisveste huishoudens is passend toegewezen (2015: 65%). Van de gehuisveste huishoudens behoort 11% tot de senioren 65+ (2015: 14%).

Tevens zijn in 2016 14 statushouders gehuisvest.

Gehuisveste doelgroepen

leeftijd	inkomen	huurklasse		
		≤ € 409	> 409 ≤ € 586	> € 586
<i>eenpersoonshuishouden</i>				
< 65 jaar	≤ € 21.950	52	78	0
	> € 21.950	7	15	32
≥ 65 jaar	≤ € 21.950	0	12	0
	> € 21.950	0	3	4
<i>tweepersoonshuishouden</i>				
< 65 jaar	≤ € 29.800	20	43	0
	> € 29.800	0	2	20
≥ 65 jaar	≤ € 29.825	0	11	0
	> € 29.825	0	1	8

leeftijd	inkomen	huurklasse		
		≤ € 409	> 409 ≤ € 628	> € 628
<i>drie of meer personen</i>				
< 65 jaar	≤ € 29.800	0	30	0
	> € 29.800	0	2	20
≥ 65 jaar	≤ € 29.825	0	0	0
	> € 29.825	0	0	0
totaal		79	197	84

totaal				0
---------------	--	--	--	----------

Leegstand

Het aantal leegstaande woningen (geschoond voor onderhoudsprojecten) bedraagt eind 2016 47 (0,9%). Eind 2015 bedroeg de leegstand 46 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. Per complex hebben wij streefhuurpercentages vastgesteld. Op basis hiervan wordt bij mutatie de nieuwe huur berekend. In 2015 is het woningwaarderingssysteem gewijzigd. Dit samen met de doelstelling om ook in de toekomst voldoende betaalbare woningen te houden heeft er toe geleid dat wij de streefhuurpercentages hebben aangepast. Ook zijn streefhuren afgetopt zodat voldoende woningen binnen de betaalbaarheidsgrenzen blijven. In 2016 hebben alle huurders een huurverhoging van 1% gekregen.

Huurderving

In dit verslagjaar bedroeg de huurderving in verband met reguliere leegstand € 379.000. Deze is € 85.000 minder dan de derving van 2015. De huurderving over 2016 is 1,0% van de huren en vergoedingen (2015: 1,2%).

Huurcommissie

Wij hebben ons ten doel gesteld dat jaarlijks maximaal tien bezwaarschriften bij de externe, onafhankelijke Huurcommissie worden ingediend. In 2016 ontvingen wij negen bezwaarschriften (2015: 4) waarvan er twee zijn gehonoreerd (2015: 0).

Huurincasso

Een actieve persoonlijke benadering van huurders met een huurachterstand is de basis van onze aanpak. In 2016 is het contact met de huurder waarbij een maand huurachterstand dreigt zo goed als één op één. 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.

In het laatste kwartaal van 2016 zijn wij gestart met het inzetten van de applicaties Whatsapp en de SMS om de eerste contacten met de huurders tot stand te brengen als telefonisch contact niet lukt. De eerste resultaten lijken veelbelovend.

Een goed netwerk van partijen die een rol kunnen spelen bij het oplossen van de problemen is hierbij essentieel. Deze partijen zijn onder andere de Stadsbank, de gemeente Enschede, het incassobureau/de deurwaarder en de diverse bewindvoerders.

Betalingsachterstand

De betalingsachterstand is eind 2016 € 45.000 (13%) lager dan eind 2015. De achterstand bedraagt eind 2016 0,8% van de jaarhuur (inclusief vergoedingen) tegen 0,9% per 31 december 2015. In 2016 is per saldo de afboeking op huurvorderingen € 36.000 (2015: € 40.000).

Betalingsachterstand

in €	2016	2015	2014	2013	2012
huidige huurders	161.000	197.000	210.000	225.000	157.000
vertrokken huurders	131.000	140.000	144.000	121.000	89.000
totaal	292.000	337.000	354.000	346.000	246.000

De betalingsachterstand zijnde huur eind 2016 is totaal € 253.000.

Ontruimingen

Wij streven naar een zo laag mogelijk aantal ontruimingen. In 2016 zijn zes woningen en een garage ontruimd. In vijf gevallen om reden van betalingsachterstand, in de andere twee gevallen om reden van overlast. 38 ontruimingen zijn aangezegd (geheel 2015: 40).

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 in 2016 de huurdersorganisatie die de belangen van alle huurders van Ons Huis behartigt. De huurdersorganisatie De Wönners heeft eind 2015 aangegeven haar werkzaamheden te willen beëindigen. In 2016 zijn de Wönners niet meer actief geweest.

Huurdersorganisaties

Met de Stichting Huurdersbelang Ons Huis zijn 11 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).

Over de volgende onderwerpen is overleg gevoerd met de huurdersorganisaties:

- Beëindigen activiteiten huurdersorganisatie De Wönners
- De energiecoach
- Labeling seniorenwoningen
- Voortgang van de projecten
- Warmtewet
- Hoe komen huurprijzen tot stand?
- Relatie hoogte loon to value ratio en de huurverhoging
- Huursombenadering voor het huurbeleid
- Onderzoek methodes om huurders te bereiken en betrekken bij activiteiten van Stichting Huurdersbelang Ons Huis
- Vernieuwingen in het mutatieproces waaronder de volgorde bepaling
- Uitgangspunten bedrijfsplan 2017
- Statushouders
- Niet-verrekenbare servicekosten
- Prestatieafspraken 2017
- Scheiding DAEB en niet-DAEB
- Taken huurdersorganisatie
- Profiel directeur-bestuurder
- Benoeming lid RvC
- Benoeming voorzitter RvC en directeur-bestuurder
- Renovatie versus groot-onderhoud

De nieuwe rol en positie van de huurdersorganisaties bij de ontwikkeling en vastlegging van prestatieafspraken tussen corporatie en gemeente is in 2016 van de grond gekomen. Huurdersorganisaties, gemeente Enschede en corporaties hebben in gezamenlijkheid afgesproken het jaar 2016 te zien als proefjaar voor de nieuwe vorm van samenwerken. In februari 2016 is een beeldvormende bijeenkomst gehouden met alle partijen. De uitkomst van deze bijeenkomst is gebruikt als input voor het bod. In september hebben twee oordelende bijeenkomsten plaatsgevonden waar huurdersorganisaties hebben aangegeven wat zij vinden van het bod. Deze besprekingen hebben geleid tot ondertekening van de prestatieafspraken. De huurdersorganisatie heeft na de ondertekening haar bevindingen over de samenwerking gedeeld met de gemeenteraad.

Bewonerscommissies

Ons Huis had in 2016 15 (2015: 14) actieve bewonerscommissies. Met deze bewonerscommissies wordt ten minste éénmaal per jaar overleg gevoerd. De geboden dienstverlening in het kader van de servicekosten is geëvalueerd met de commissies en waar nodig worden de uit te voeren werkzaamheden bijgesteld. Op basis van de door haar ingediende begroting ontvangen de bewonerscommissies een vergoeding om activiteiten binnen het complex te organiseren. De wijkbeheerders wonen de vergaderingen met de bewonerscommissies bij. Veel onderwerpen die besproken worden tijdens deze bijeenkomsten hebben direct te maken met de kwaliteit van de woonomgeving. Het gaat dan met name om het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten en het groenonderhoud van het gemeenschappelijk groen.

Klachtencommissie

Ons Huis is aangesloten bij een regionale Klachtencommissie. De Klachtencommissie neemt een klacht in behandeling als een klager rechtstreeks in zijn of haar belang is getroffen door het functioneren van Ons Huis. Als de klacht ergens anders op gericht is, is de Klachtencommissie niet bevoegd de klacht te behandelen. In 2016 is één klacht behandeld over het functioneren van Ons Huis en over het functioneren van de Klachtencommissie zelf. De Klachtencommissie heeft uiteindelijk geoordeeld zich onbevoegd te verklaren om de klachten tegen Ons Huis te behandelen.

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. Wij verwachten de samenwerkingsovereenkomst formeel in het tweede kwartaal van 2017 te kunnen afronden. Het participatieproces is op hoofdlijnen beschreven in de samenwerkingsovereenkomst. In de loop van 2017 wordt dit proces uitgewerkt en in gang gezet. De planning van de verschillende activiteiten lopen door tot eind 2024.

Dolphia

Naast de wijk Dolphia had de gemeente Enschede een AZC gepland. Deze ontwikkeling heeft onrust veroorzaakt niet alleen in Dolphia maar in de ruime omgeving van het nieuw te realiseren AZC. In de loop van 2016 is de bouw van een AZC op deze locatie door het COA en gemeente afgezegd. De afname van het aantal vluchtelingen in Nederland is hiervan de oorzaak. De gemeente was inmiddels met de bewoners van Dolphia een proces gestart om "De droom van Dolphia", zoals de bewoners het hebben geformuleerd, vorm te geven. De droom moet uiteindelijk leiden tot een zelfstandig bewonersbedrijf in een eigen onderkomen met gebruikmaking van innovatieve financieringsvormen. Ons Huis volgt deze ontwikkelingen nauwlettend. De leefbaarheid in de wijk Dolphia vinden wij van cruciaal belang voor het welzijn van de huurders van Dolphia. Naast deze ontwikkelingen zijn wij met de gemeente in gesprek om voor een langere periode afspraken te maken om samen met huurders de kwaliteit van het wonen te optimaliseren.

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 2016 € 321.000 (2015: € 275.000). Per woning komt dit neer op € 62 (2015: € 53). Met toerekening van indirecte kosten en woonconsulenten zijn de kosten voor leefbaarheid in 2016 € 539.000 (2015: € 503.000).

Wij blijven onder het wettelijke maximum per woning voor leefbaarheidsuitgaven.

Buurtbemiddeling

In de tweede helft van 2015 werden de convenantpartners van het buurtbemiddelingsproject in Oost geconfronteerd met bezuinigingen bij de betreffende welzijnsorganisatie. Dit resulteerde in het stilleggen van het project.

De convenantpartners, gemeente, Domijn, Ons Huis en de politie hebben het project in het eerste kwartaal 2016 weer opgestart. De bemiddelingen zijn na de herstart in 2016 snel hervat. De positieve trend die zich inzette direct na de herstart van het project heeft zich in 2016 doorgezet. Halverwege 2016 is een start gemaakt met de ontwikkeling van de evaluatie van het project. In de stuurgroep, waarin de partijen Domijn, gemeente en Ons Huis participeren, is uitgebreid besproken hoe wij het succes van de pilot kunnen omzetten naar een duurzame inzet van buurtbemiddeling over de gehele stad.

De evaluatie van het project geeft het volgende beeld. De pilotperiode van het project heeft drie jaar in beslag genomen. Het eerste jaar stond in het teken van naamsbekendheid verwerven. Het tweede jaar van verdieping. Het derde jaar, 2016, geeft de conclusie dat Buurtbemiddeling Enschede Oost op de rails staat. De kinderziektes zijn eruit en er wordt ingespeeld op relevante ontwikkelingen. De kwaliteit en ontwikkeling van buurtbemiddeling is een dynamisch proces dat nauwlettend wordt gevolgd door middel van deelname aan overleggen buurtbemiddeling op landelijk en regionaal niveau. Ook de input van de bemiddelaars is van cruciaal belang.

Om buurtbemiddeling in Enschede goed weg te zetten willen wij 2017 gebruiken als tussenstap. Het project wordt gedurende een jaar verlengd in stadsdeel Oost. Een derde collegacorporatie zal in 2017 ook participeren bij buurtbemiddeling en meedenken over toekomstscenario's in heel Enschede. In 2017 zal het plan van aanpak voor heel Enschede verder worden uitgewerkt en ruimte worden gecreëerd om de lijnen uit te zetten met andere stadsdelen en participanten. Dit zal ook het jaar zijn om te besluiten in welke organisatievorm buurtbemiddeling een mogelijk vervolg krijgt. Op regionaal gebied zien wij graag dat er wordt samengewerkt met andere regionale buurtbemiddelingsprojecten. Er zijn in Twente meerdere initiatieven en wij willen graag dat deze samen kunnen werken zodat de middelen efficiënter ingezet kunnen worden, de continuïteit verbeterd en daarmee ook de kwaliteit van buurtbemiddeling. De kosten voor buurtbemiddeling in 2016 bedragen € 10.000.

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.

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. Hieronder wordt een overzicht weergegeven van het aantal woningen eind 2016 waaraan een vorm van zorg verbonden is.

	dec 2016	
	aantal	perc. bezit
Begeleid wonen, tijdelijk van aard	65	1%
Begeleid wonen, 24 uurszorg	203	4%
Wonen met zorg, doelgroep senioren	553	11%
	821	16%

Evenals in 2016 was in 2015 het percentage 16%.

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

- Gemeente Enschede;
- Liberein;
- Livio Wonen met Zorg;
- Stichting Aveleijn;
- Mediant, stichting voor Geestelijke Gezondheidszorg Oost- en Midden Twente;
- Stichting De Viermarken;
- Woongemeenschap De Wonne;
- Jarabee;
- Centra Wonen, Welzijn en Zorg;
- Zorggroep Manna;
- JP van den Bent stichting;
- Ambiq;
- Stichting Uniek Begeleiding;
- Alifa;
- Humanitas;
- Woonkans;
- RIBW;
- Transfore (voormalige de Wiem);
- Stichting Jong Volwassenen;
- Stichting Zon.

3.2 Woningbezit

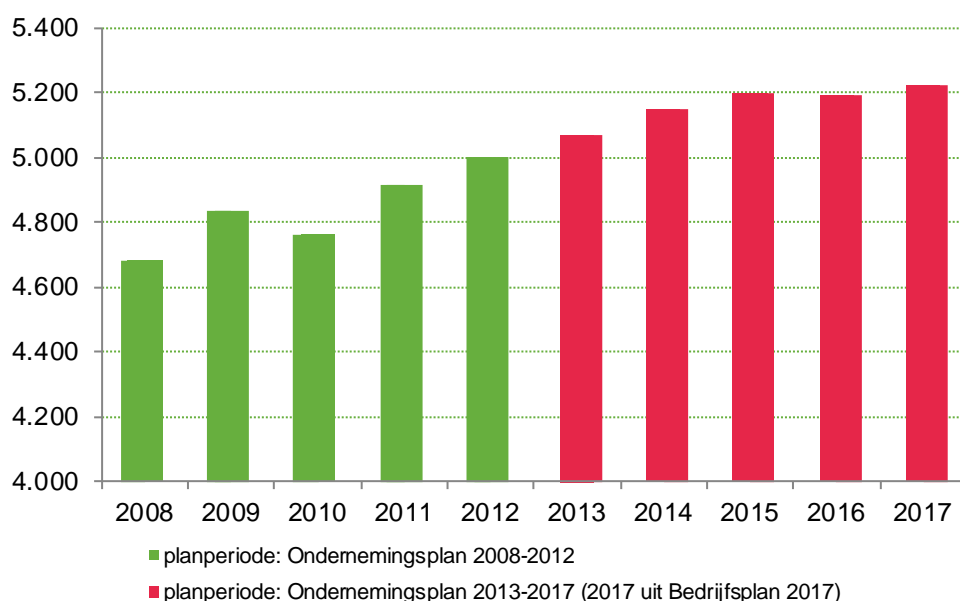
3.2.1 Ontwikkeling samenstelling vastgoed eigen bezit

Ontwikkeling omvang woningbezit Ons Huis

De groei van de vastgoedportefeuille was in het ondernemingsplan 2008-2012 een belangrijk resultaatgebied van Ons Huis. De groei-doelstelling naar 5.000 woningen in 2012 is gehaald. 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 2016

In 2016 hebben wij geen 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 2 gedaald naar 5.194 eind 2016.

Projecten in uitvoering

Eind 2016 is het project herbestemming Fabrieksschool in uitvoering. In dit project, in de binnenstad van Enschede, worden 9 lofts gerealiseerd in het gelijknamige Rijksmonument. Dit project wordt opgeleverd in het najaar van 2017. De verhuur van de lofts start voorjaar 2017 en de huurprijzen liggen onder de liberalisatiegrens.

Projecten in voorbereiding

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

- Oogstplein

Het project Oogstplein betreft renovatie/grootonderhoud van 21 appartementen, in VvE verband, waarbij Ons Huis eind 2016 12 appartementen in bezit heeft. Deze appartementen zijn in 2016 aangekocht voor een totaal van € 817.000. De commerciële plint die Ons Huis in eigendom had is in 2016 verkocht aan een projectontwikkelaar voor € 430.000. In 2017 worden nog enkele

appartementen van particuliere eigenaren aangekocht. De voorbereiding vindt plaats in 2017 en de start uitvoering is gepland eind 2017. De woningen worden in exploitatie genomen in 2018.

- Hertmebrink

Het grootonderhouds-/renovatieproject Hertmebrink, 160 woningen, betreft de vervanging van keukens, de uitvoering van energetische maatregelen, gevelverbetering en kozijnvervangning. 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 100 wooneenheden in de binnenstad. Met de gemeente Enschede is eind 2015 overeenstemming bereikt over het woningprogramma en eind 2016 is een intentieovereenkomst getekend door de vennoten van de VOF Het Ledeboer. De voorbereiding wordt in 2017 voortgezet om te komen tot een haalbaar plan.

- 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. In 2016 is gewerkt aan het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente. Deze overeenkomst is eind 2016 in concept gereed en wordt in 2017 getekend. Daarna wordt een participatieproces opgezet om te komen tot een nieuw stedenbouwkundig plan en vervolgens te komen tot een realisatieovereenkomst. Het tekenen van deze overeenkomst is gepland in het najaar van 2018. De nieuwbouw is gepland in de periode 2022 tot en met 2024.

- Lipperkerkstraat

Op een hoeklocatie in de Lipperkerkstraat is het plan het bestaande gebouw te slopen en twee eengezinswoningen te realiseren. In 2016 is gewerkt aan een haalbaarheidsonderzoek en het doel is om in 2017 daadwerkelijk de twee woningen te realiseren.

- Mediant

Eind 2016 is een intentieovereenkomst getekend met Mediant om de haalbaarheid te onderzoeken voor het bouwen van 30 studio's op de locatie Helmerzijde van Mediant. Deze studio's zijn bedoeld voor cliënten van Mediant die een tussenstap nodig hebben tussen de opname in het zorggebouw van Mediant (intramuraal) en een volledige terugkeer naar een huurwoning in de wijk. Dit haalbaarheidsonderzoek wordt in 2017 uitgevoerd.

- Deurningerstraat

Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. heeft een groot deel van de positie aan de Deurningerstraat verkocht. De levering heeft 3 januari 2017 plaatsgevonden. Een deel van het perceel is gekocht door de B.V.. Dit betreft een strook grond achter ons complex Mekkelholt. De boekwaarde van de positie was € 649.000. Vooruitlopend op de levering in 2017 wordt de positie met € 297.000 in de jaarrekening van 2016 afgewaardeerd.

Verkoop

Van de bestaande woningvoorraad zijn in 2016 twee woningen verkocht, een in de wijk Wesselerbrink en een in de wijk 't Hogeland.

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 meerjarenonderhoudsbegroting 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.

In 2014 is de bezitsinventarisatie met betrekking tot asbest gestart. Bij mutatie worden de woningen op basis van een deelwaarneming van 10% geïnspecteerd. Wanneer bij een inspectie asbest wordt geconstateerd, worden direct dan wel indirect maatregelen genomen. Bewoners worden geïnformeerd over de aanwezigheid van asbest en hoe hier mee om te gaan. Waar nodig wordt een plan van aanpak opgesteld voor de complexen waar asbest is geconstateerd. Wij trachten in 2017 tot een afronding van de inventarisatie te komen.

Daarnaast zijn en worden brandveiligheidsonderzoeken uitgevoerd in onze hoogbouw. De resultaten uit deze onderzoeken worden vertaald naar uit te voeren maatregelen. In 2017 worden de onderzoeken en de noodzakelijke uitvoering van maatregelen voortgezet.

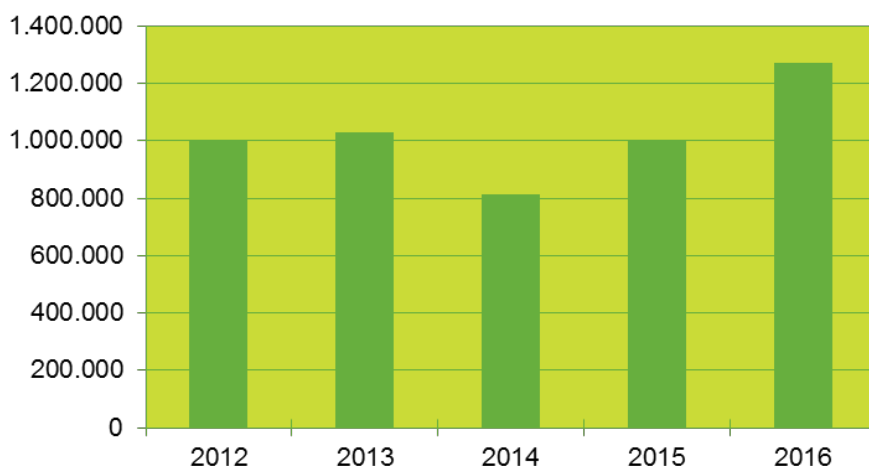
Bij projecten groot onderhoud en woningverbetering worden in overleg met de bewoners in de voorbereidingsfase de woonwensen besproken en voor zover mogelijk in de uitvoering meegenomen. Hiernaast kunnen huurders van de meeste complexen op basis van onderhoud op maat zelf het moment bepalen waarop vervangingsonderhoud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

Kostenverloop klachtenonderhoud

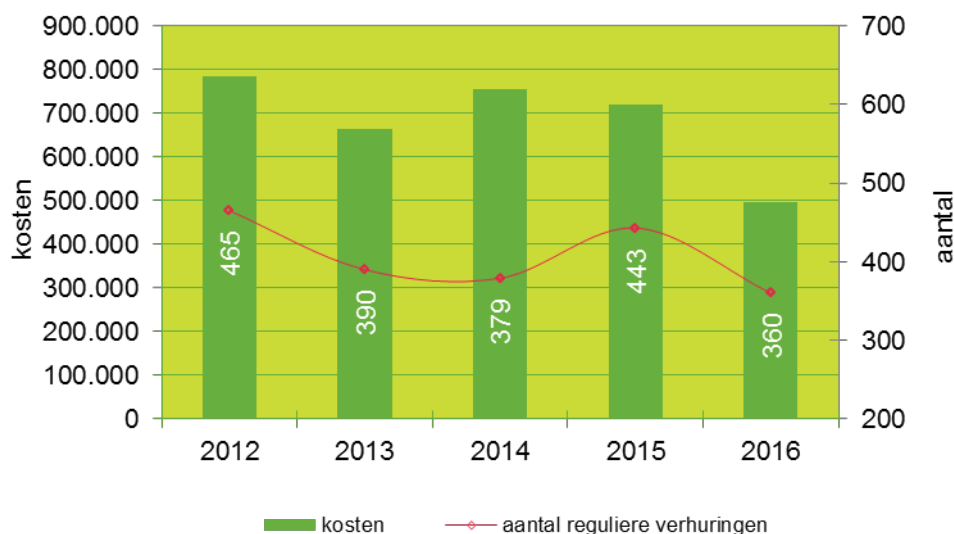


Mutatieonderhoud

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 2016 waren €0,5 miljoen (€0,7 miljoen in 2015).

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 2016 €0,9 miljoen (2015: €1,0 miljoen).

Individuele woningverbetering

In 2016 zijn 85 woningen (2015: 57) voor een totaalbedrag van €1,1 miljoen individueel verbeterd (2015: €0,8 miljoen). De gemiddelde kosten per woning bedroegen circa €13.000 (2015: €14.000). De kosten per verbetering zijn licht afgenomen. Van de individuele woningverbeteringen in 2016 is 33% geactiveerd.

Onderhoud op maat

In 2016 hebben 109 huurders voor een totaalbedrag van €0,5 miljoen (2015: 93 huurders; €0,4 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 meerjarenonderhoudsbegroting. De kosten bedroegen in 2016 €1,8 miljoen exclusief de bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren (2015: €1,3 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 2016 bedroeg €283.000 (2015: €311.000).

Verenigingen van Eigenaren

Ons Huis verrichtte in 2016 voor 12 VvE's beheeractiviteiten. Het beheer en onderhoud heeft betrekking op bijna 1.000 woningen. In alle VvE's heeft Ons Huis bezit.

Medische aanpassingen

Op verzoek van huurders met een lichamelijke handicap zijn er in 2016 in 7 woningen (2015: 21) medische aanpassingen in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning uitgevoerd. Dit draagt er toe bij dat onze huurders met behulp van deze voorzieningen langer in hun woning kunnen blijven wonen. De kosten van medische aanpassingen bedroegen in 2016 € 4.000 (2015: € 11.000) en worden grotendeels bekostigd vanuit de WMO. Vanwege bezuinigingen op de WMO zijn de WMO aanpassingen afgelopen jaren aanzienlijk gedaald.

Milieu en duurzaamheid

Energiekosten vormen een substantieel deel van de woonlasten van onze huurders. De verwachting is dat deze lasten in de toekomst zullen toenemen. Om deze reden is in het energiebeleidsplan van Ons Huis de doelstelling geformuleerd om het gasverbruik in woningen over de periode 2011 tot eind 2020 te verminderen met tenminste 20% en om het gehele woningbezit op minimaal Label C te krijgen. Wij streven ernaar het moment van de energie-investering te laten samenlopen met het moment van uitvoering onderhoud zoals gepland in de meerjarenonderhoudsbegroting. Dit om overlast voor de bewoners te beperken en kosten te besparen. Ook wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van subsidies, zoals de STEP-regeling en Energiefonds Overijssel.

Zonnepanelen

In 2016 zijn op 154 woningen zonnepanelen geplaatst. De investering in 2016 is € 475.000.

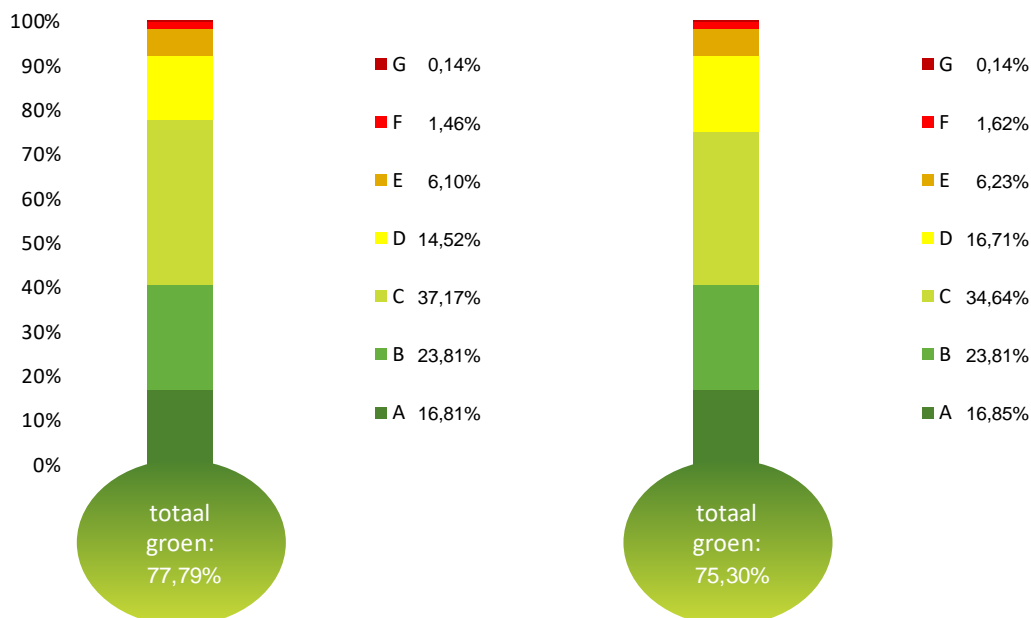
Energie-label

In 2016 hebben de energielabels van het bestaande bezit zich als volgt ontwikkeld:

Het aandeel "groene labels" is gedaald van 78% begin 2016 naar 75% eind 2016. Dit is als gevolg van herlabeling van het bezit volgens de nieuw vastgestelde berekeningssystematiek.

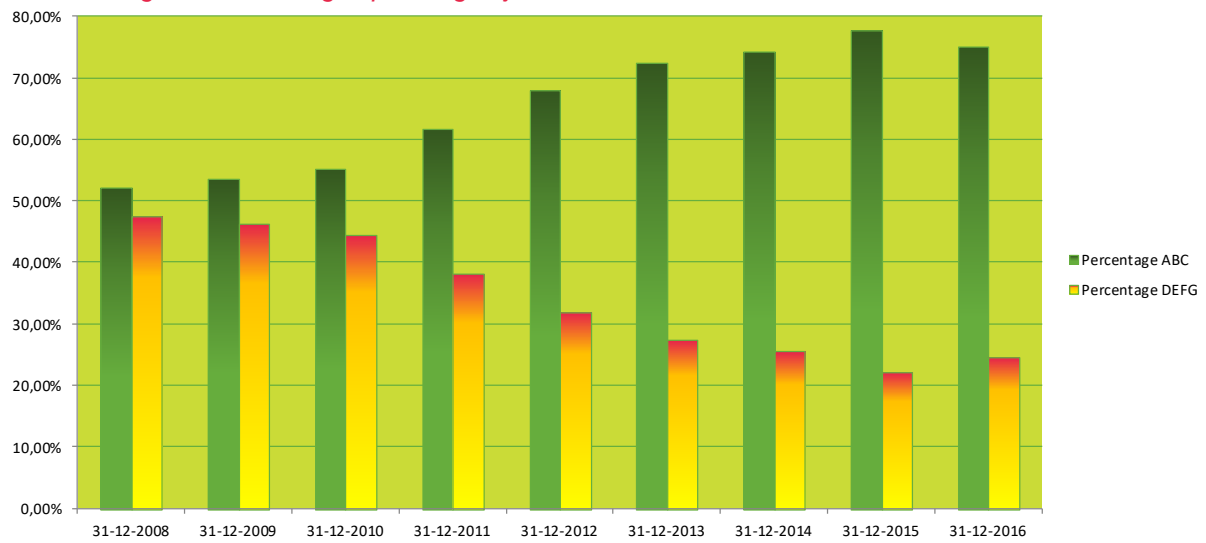
Verdeling energielabels 01-01-2016

Verdeling energielabels 31-12-2016



In het overzicht hierna is te zien hoe de energielabels zich hebben ontwikkeld van 'slechte' naar 'goede' labels. Ook hier is de invloed van de herlabeling in 2016 zichtbaar.

Ontwikkeling labels over afgelopen negen jaar



Wij gaan de doelstelling, dat het woningbezit in 2020 een gemiddeld energielabel B heeft, realiseren.

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

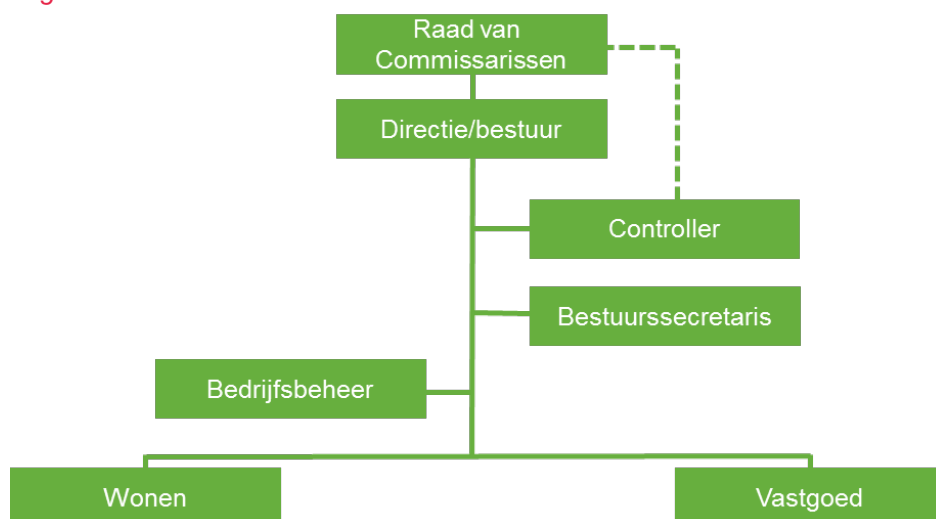
Ons Huis is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Veluwe en Twente te Enschede in het Stichtingenregister d.d. 18 oktober 1993 onder nr. S031347 en in het Handelsregister d.d. 1 september 1965 onder nr. 06032993. Als statutair directeur is per 1 januari 2017 ingeschreven de heer P. Winterman. De heer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

3.3.2 Interne organisatie

Inrichting organisatie

Het organogram van Ons Huis ziet er eind 2016 dan als volgt uit:

Organisatieschema



De directiebestuurder 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.

3.3.3 Personeel

Per 31 december 2016 zijn 53 personeelsleden (45,35 fte) in loondienst, als volgt te specificeren:

Personeel onderverdeeld naar afdelingen per 31 december 2016

afdeling	aantal personen			full-time equivalent (fte)		
	eind 2016	eind 2015	begr. 2016	eind 2016	eind 2015	begr. 2016
Directie/management	4	4	4	4,00	4,00	4,00
Controller	1	1	1	1,00	1,00	1,00
Bestuurssecretaris	1	-	-	0,67	0,00	0,00
Bedrijfsbeheer	12	13	13	9,56	10,22	10,22
Vastgoed	8	10	8	7,67	9,34	7,67
Wonen	26	27	27	21,45	21,68	21,68
totaal vaste formatie	52	55	53	44,35	46,24	44,57
tijdelijke formatie	1	1	-	1,00	1,00	0,00
totaal medewerkers in loondienst	53	56	53	45,35	47,24	44,57

Ziekteverzuim

Overzicht ziekteverzuim

verzuimpercentage	2016	2015	2014	2013	2012
gemiddeld ziekteverzuim	2,6	3,1	1,3	4,2	4,1
exclusief zwangerschapsverlof	2,6	2,5	1,3	3,8	4,1

Het ziekteverzuim is in 2016 nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van 2015. Het is nog steeds laag. 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 en met 2020.

Opleidingen

Op het gebied van onderhoud zijn diverse cursussen gevolgd, onder andere met betrekking tot het gebruik van niet destructief gereedschap, vochtproblematiek, onderhoud en beheer plat dak, en werktuigbouwkundige installaties.

Woningwet gerelateerde cursussen die gevolgd zijn betreffen, huurbeleid, huursom en betaalbaarheid, inkomensregistratie en passend toewijzen, en de rol van huurdersorganisaties, maar ook zaken als waardering marktwaarde, scheiden DAEB/ niet-DAEB, klokkenluiders.

In het kader van de warmtewet en energiebesparingen zijn tevens diverse cursussen, kennissessies gevolgd. Er zijn verder cursussen gevolgd over mediagebruik en enkele medewerkers hebben een cursus herkennen radicalisering gevolgd.

Werkervaringsplaatsen

Ons Huis biedt werkzoekenden met een afstand tot de arbeidsmarkt de mogelijkheid om bij onze organisatie ervaring op te doen. Dit met als doel de kans op het vinden van een betaalde baan te vergroten. In 2017 willen wij hier actief op inzetten.

Ondernemingsraad

In 2016 kwamen de ondernemingsraad (OR) en de directeur-bestuurder zes keer bijeen. Naast de vier reguliere OR vergaderingen vond er twee keer een algemene vergadering plaats.

De belangrijkste onderwerpen van bespreking tijdens de overlegvergaderingen waren:

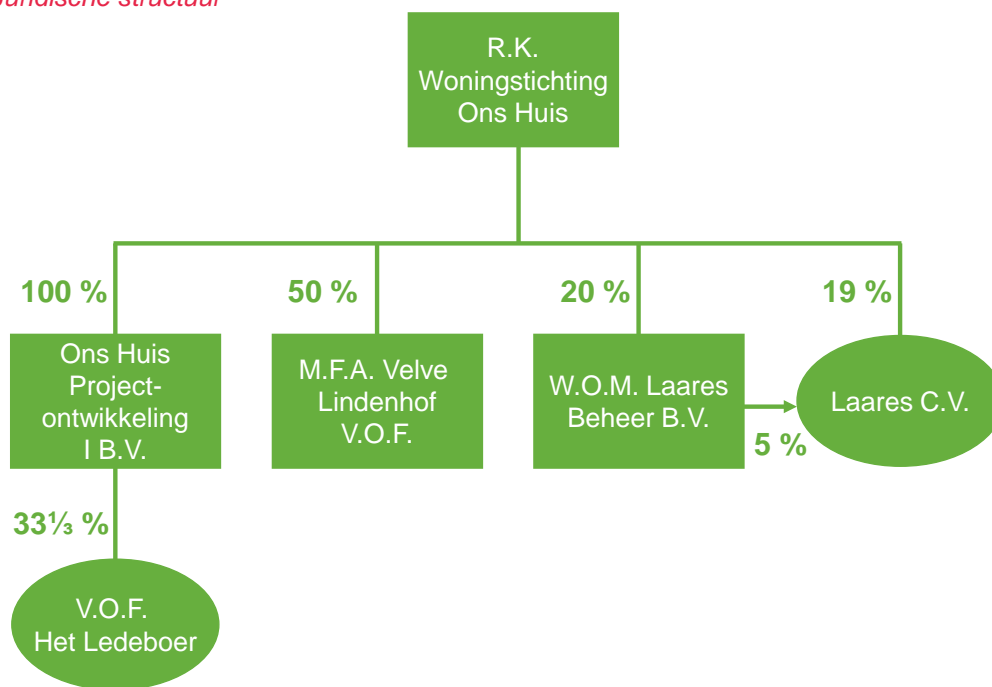
- arbobeleid;
- cyclus functionerings- en beoordelingsgesprekken;
- werving- en selectiebeleid;
- werkkostenregeling;
- vacatures;
- algemene zaken betreffende de organisatie.

Naast het overleg met de directeur-bestuurder heeft de OR ook twee keer overleg gehad met de RvC. Tenslotte is de OR in overleg met de RvC nauw betrokken geweest bij de procedure tot aanstelling van de nieuwe directeur-bestuurder.

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. Hierom zijn financiële randvoorwaarden vastgesteld. Op basis van deze randvoorwaarden worden de keuzes op de verschillende beleidsterreinen (in hun onderlinge samenhang) gemaakt.

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 kaders voor een goede beheersing van treasury zijn vastgelegd in het treasury statuut. De financiële planning is gebaseerd op de financiële meerjarenprognose.

3.4.1 Liquiditeitspositie

De liquiditeitspositie wordt veelal weergegeven door middel van het kengetal current ratio. Dit kengetal wordt berekend door de vlottende activa te delen door de schulden op korte termijn. De current ratio komt eind 2016 uit op 1,0 (eind 2015: 1,2). De daling van de current ratio wordt veroorzaakt door afname van liquide middelen (€ 4,8 miljoen eind 2016 ten opzichte van € 7,1 miljoen eind 2015). Over het algemeen kan worden gesteld dat een current ratio groter dan één aangeeft dat in voldoende mate aan de verplichtingen op korte termijn kan worden voldaan. Voor woningcorporaties is de current ratio een minder relevante parameter. De mogelijkheid om in de toekomst in voldoende mate te (her)financieren is veel belangrijker dan de liquiditeitspositie op balansdatum. 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 winstmaximaliserende 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 hierom een meer reële waarde. In het onderstaande overzicht wordt inzicht gegeven in de verschillende waarderingsmodellen per categorie van het bezit per eind 2016.

Waardering vastgoed in exploitatie eind 2016

(bedragen x € 1.000)		waardering	DAEB/	markt-	bedrijfs-	WOZ-	aanschaf-	
soort	categorie	aantal	model	waarde	waarde	waarde	waarde	
woningen	woningen DAEB	4.181	basis	DAEB	377.409	248.431	480.699	262.168
woningen	woningen niet-DAEB	221	basis	niet-DAEB	40.320	37.147	44.223	46.324
woningen	zorg extramuraal	56	full	DAEB	5.108	5.875	7.604	7.092
woningen	zorg intramuraal	736	full	DAEB	67.661	89.390	85.978	83.003
niet woningen	maatschappelijk onroerend goed	67	full	DAEB	10.952	21.721	15.887	18.848
niet woningen	bedrijfsmatig onroerend goed	67	full	niet-DAEB	11.084	17.643	12.527	20.253
niet woningen	garages en berguimten	179	basis	niet-DAEB	757	520	803	436
niet woningen	parkeerplaatsen	75	basis	niet-DAEB	236	96	225	616
totaal		5.582			513.527	420.823	647.946	438.740

De totale marktwaarde in verhuurde staat van het bezit is € 513,5 miljoen, de totale bedrijfswaarde is met € 420,8 miljoen 18% lager.

3.4.3 Vermogenspositie

Het eigen vermogen eind 2016 bedraagt € 238 miljoen tegen € 205 miljoen eind 2015. De solvabiliteit van Ons Huis, uitgedrukt als het eigen vermogen in een percentage van het geconsolideerde balanstotaal, komt per 31 december 2016 uit op 44,9% (31 december 2015: 40,2%). Door de wijziging van de waardering van het vastgoed neemt het vermogen per 1-1-2016 met € 35,0 miljoen toe. De vermogenspositie op basis van bedrijfswaarde geeft inzicht in de realiseerbare waarde. Het vermogen op basis van de bedrijfswaarde is eind 2016 € 92,7 miljoen lager dan op marktwaarde. Dit betekent dat nagenoeg 40% van het in de balans gepresenteerde vermogen niet gerealiseerd gaat worden.

3.4.4 Financiering en belegging

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 %. In 2016 is de risico opslag van de beide leningen opnieuw vastgelegd op respectievelijk 0,33% (was 0,29%) en 0,19% (was 0,30%). Ons Huis heeft geen afzonderlijke derivaten.

Hiernaast is in 2016 een bedrag van € 12,0 miljoen aan leningen aangetrokken. Dit in verband met herfinanciering. Het totale leningenvolume is in 2016 met € 12,1 miljoen afgenomen. De gewogen gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen is eind 2016 2,8% (eind 2015 2,9%). De interest coverage ratio in 2016 bedraagt 2,5 (2015: 2,6). De loan to value op basis van marktwaarde in verhuurde staat eind 2016 (54,6%) is met 5,4% verbeterd ten opzichte van eind 2015 (60%). Dit door enerzijds een lager leningenvolume en anderzijds een hogere marktwaarde.

Ons Huis heeft tijdelijk overtollige middelen. Het beleggingsbeleid is deze middelen risicomijdend te beleggen. Eind 2016 is in totaal € 4,5 miljoen gestort op spaarrekeningen. De rente per 31 december 2016 bedraagt 0,1%.

3.4.5 Jaarresultaat

Een andere wijziging in de jaarverslaggeving ten opzichte van de jaarrekening 2015 betreft de presentatie van de winst en verliesrekening. Deze is gewijzigd van het categorale model naar 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 2016 is een positief jaarresultaat behaald van €32,2 miljoen, tegen €13,7 miljoen positief over 2015. In het volgende overzicht worden de belangrijkste verschillen tussen het resultaat na belastingen over 2016 en 2015 weergegeven:

oorzaak verschillen resultaat 2016 t.o.v. 2015 (x €1.000)	
hogere huuropbrengsten	700
hogere saldo servicecontracten	200
hogere lasten verhuur en beheersactiviteiten	-200
hogere lasten onderhoudsactiviteiten	-1.200
hogere overige operationele lasten exploitatie bezit	-100
lager netto resultaat verkoop	-100
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.200
lagere saldo rente baten en lasten	800
lagere opbrengsten financiële vaste activa	-500
hogere resultaat voor belastingen	21.800
hogere belastinglast	-3.400
hogere resultaat deelnemingen	100
verschil resultaat t.o.v. voorgaand verslagjaar	18.500

De hogere huuropbrengsten zijn veroorzaakt door de jaarlijkse huurverhoging (1%), het effect van de in 2015 opgeleverde nieuwbouw en lagere huurderiving.

De opbrengsten uit servicecontracten in 2016 zijn in lijn met de lasten voor deze servicecontracten. In 2015 hebben we niet de volledige servicekosten in rekening gebracht.

De hogere lasten verhuur en beheersactiviteiten zijn veroorzaakt door de hogere verhuurdersheffing. De afgedragen verhuurdersheffing over het jaar 2016 is totaal €2,5 miljoen en is hiermee gelijk aan de totale lonen en salarissen van Ons Huis.

De onderhoudskosten zijn €1,2 miljoen hoger dan in 2015. De hogere lasten zijn veroorzaakt door meer kosten voor planmatig onderhoud (€0,5 miljoen), groot onderhoud (€0,5 miljoen) en individuele woningverbeteringen (€0,2 miljoen).

Veruit het grootste verschil in de vergelijking van het resultaat 2016 ten opzichte van het resultaat 2015 zijn de waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De vastgoedmarkt heeft zich positief ontwikkeld in 2016. De marktwaarde van het vastgoed is in 2016 met €24,7 miljoen toegenomen. Dit is een stijging van 5%. Marktwaardeberekeningstechnisch wordt dit verschil veroorzaakt door een 0,7 % lagere algemene discontovoet in de marktwaardeberekening 2016 ten opzichte van 2015. In 2015 was de waarde toename van het bezit €2,0 miljoen.

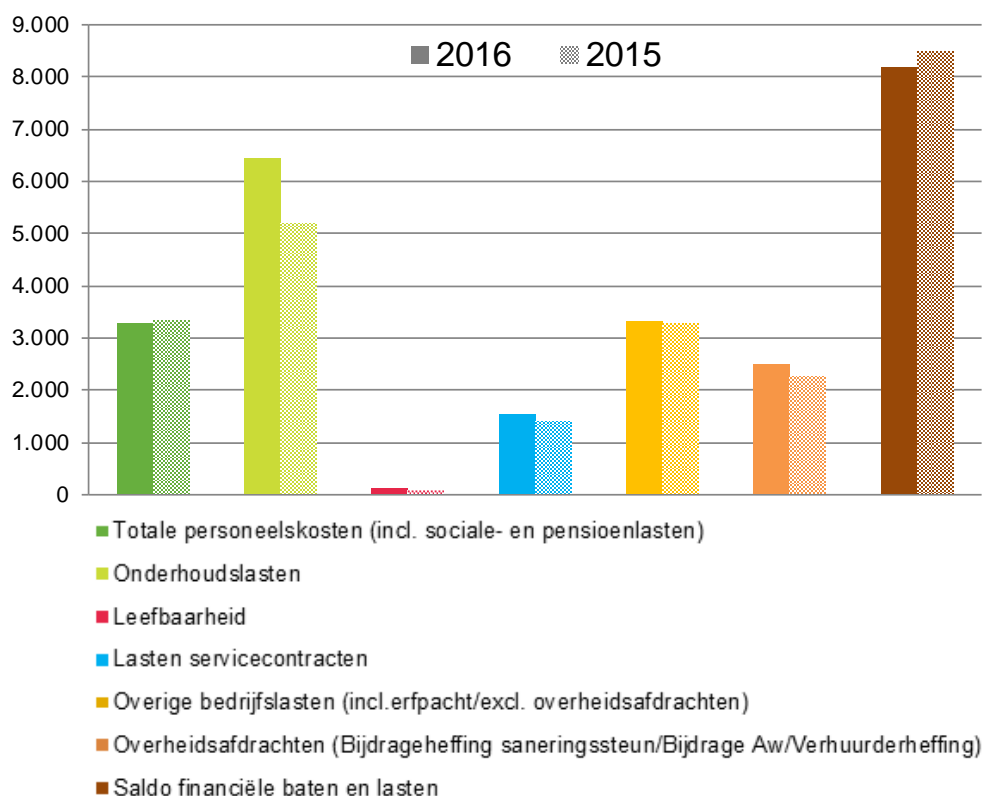
In 2015 zijn alle overige financiële vaste activa (Nederlandse staatsobligaties) verkocht met een aanzienlijke boekwinst. Door de verkoop zijn er vanaf 2016 geen opbrengsten van overige financiële vaste activa meer.

De rente is historisch laag. De rentelasten zijn hierdoor met €0,8 miljoen gedaald ten opzichte van 2015.

De belastinglast van 2016 bedraagt € 4,8 miljoen (2015: € 1,4 miljoen). Er is nog geen sprake van een acute belastinglast. De verrekenbare verliezen, eind 2016 totaal € 1,4 miljoen, kunnen worden verrekend met de fiscale winsten van de komende jaren. In de fiscale positie is de fiscale onderhoudsvoorziening toegepast. Deze fiscale onderhoudsvoorziening eind 2016 bedraagt € 17,8 miljoen (2015 € 30,1 miljoen).

Baten en lasten categoriaal

In onderstaande grafiek wordt inzicht gegeven in de kosten van de jaren 2016 en 2015 per kostensoorten volgens het categorale 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 2017 e.v.. Deze is op basis van voortschrijdend inzicht geüpdatet.

In de financiële meerjarenprognose zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Uitgangspunten prognose	2017	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
huurprijsstijging	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%
lastenstijging	1,60%	1,90%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
rente lang	0,85%	1,68%	2,51%	3,34%	4,17%	5,00%
rente kort	1,07%	1,81%	2,33%	2,70%	3,55%	3,55%
woz waardeontwikkeling	6,00%	4,50%	3,87%	2,83%	2,00%	2,00%

Verder is gerekend met actuele tarieven voor bijvoorbeeld de onroerende zaak belasting en verhuurdersheffing. Het onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting.

Kasstroomoverzicht TI enkelvoudig (bedragen x € 1.000)	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Operationele activiteiten						
Ontvangsten:						
Huren	36.744	36.737	36.829	37.642	38.719	38.166
Vergoedingen	1.514	1.670	1.702	1.739	1.783	1.827
Overige bedrijfsontvangsten	263	340	626	643	307	722
Ontvangsten rente en effecten	31	40	14	14	14	14
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>38.552</i>	<i>38.787</i>	<i>39.172</i>	<i>40.040</i>	<i>40.826</i>	<i>40.733</i>
Uitgaven:						
Erfpacht	11	12	13	13	13	13
Personeelsuitgaven	3.286	3.356	3.420	3.495	3.582	3.672
Onderhoudsuitgaven	6.047	6.540	7.580	5.749	7.434	5.958
Overige bedrijfsuitgaven	3.610	3.400	3.442	3.548	3.599	3.620
Renteuitgaven	8.776	8.064	7.703	7.583	7.591	7.668
Sectorspecifieke heffingen	26	378	380	385	386	374
Verhuurdersheffing	2.462	2.892	2.823	2.875	3.036	2.978
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	110	77	78	79	82	86
Uitgaven servicecontracten	1.541	1.707	1.739	1.778	1.822	1.868
Vennootschapsbelasting	0	3.295	2.860	3.605	3.841	3.701
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>25.869</i>	<i>29.721</i>	<i>30.038</i>	<i>29.110</i>	<i>31.386</i>	<i>29.938</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	12.683	9.066	9.134	10.930	9.440	10.795

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:

Ratio		Norm	2017	2018	2019	2020	2021	
1. Kasstromen	1.1 korte termijn	1.1.1 Intrest Coverage Ratio	>1,4	2,09	2,15	2,40	2,25	2,36
		1.1.2 Debt Service Coverage Ratio	> 1	1,13	1,05	1,06	1,06	1,06
	1.2 lange termijn	1.2.1 Loan to Value	<75%	66%	66%	64%	63%	63%
		1.2.2 Solvabiliteit	> 20%	34%	33%	34%	33%	35%
2. Onderpand	2.1	Dekkingsratio (WOZ- waarde)	< 50%	43%	42%	39%	39%	38%

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 voldoende ruimte biedt voor de financieringsbehoefte voor komende jaar.

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 risicomanagement, het financieel beheer, de financiële aansturing en de financiële verantwoording van de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen. De door de Aw uitgevoerde beoordeling gaf geen aanleiding tot interventies.

Uit hoofde van de woningwet zijn er in 2016 diverse reglementen opgesteld. Het financiële reglement, wat als kapstok dient voor alle deelbeleid is door de Aw goedgekeurd.

3.5 Kengetallen

Omschrijving	2016	2015	2014	2013	2012
Aantal verhuureenheden in exploitatie:					
- Woningen	5.194	5.196	5.147	5.072	5.004
- Bedrijfspannen	67	67	66	55	45
- Maatschappelijk vastgoed	67	67	67	67	42
- Garages en berguimten	179	179	179	179	179
- Parkeerplaatsen	75	75	75	75	75
Totaal	5.582	5.584	5.534	5.448	5.345
Mutaties woningbezit in het boekjaar:					
- Opgeleverd	0	50	76	123	95
- Aangekocht	0	0	0	0	0
- Verkocht	2	1	1	0	4
- Gesloopt	0	0	0	55	0
- Omgebouwd naar bedrijfsruimten	0	0	0	0	0
- Herclassificatie bezit (van won. naar ov.objecten)	0	0	0	0	0
- In ontwikkeling	25	13	61	92	240
Aantal woningen per huurklasse:					
- Goedkoop (≤ € 409)	940	940	848	895	1.150
- Betaalbaar (> € 409 ≤ € 586)	2.344	2.299	2.245	2.247	2.233
- Middelduur (> € 586 ≤ € 710)	1.566	1.618	1.708	1.588	1.336
- Duur (DAEB) (> € 710)	42	43	29	33	33
- Duur (Niet-DAEB) (> € 710)	207	191	222	214	157
- Overige woongelegenheden	95	95	95	95	95
Verhuur en incasso:					
- Huurachterstand in % van huren en vergoedingen	0,8	0,9	1,1	1,0	0,8
- Huurderving in % van huren en vergoedingen (geschoond)	1,0	1,2	1,3	1,1	1,2
- Aantal verhuringen	360	502	488	472	608
- Mutatiegraad in %	7,3	8,1	7,2	7,7	8,5
- Leegstandspercentage ongeschoond (december)	1,4	1,2	1,4	1,7	2,6
- Leegstandspercentage geschoond (december)	0,9	0,9	1,0	1,2	0,5
- Gemiddelde kale huurprijs per woning per maand	552	542	529	498	476
- Gemiddelde huurverhoging in %	1,0	1,0	4,0	4,1	2,3
- Huurkapitalisatiefactor *1)	14,0	13,5	13,0	13,9	13,4
- Percentage gemiddelde huurprijs in verhouding tot de gemiddelde maximaal redelijke huurprijs	71	70	68	67	66
- Gemiddeld aantal punten per woning	152	152	149	148	145
- Gemiddelde restant levensduur woningbezit	26,4	26,8	27,1	27,5	25,3

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

Omschrijving*1)	2016	2015	2014	2013	2012
Financiële continuïteit:					
- Liquiditeit (current ratio)	1,0	1,2	0,9	1,4	2,0
- Solvabiliteit in %	44,9	40,2	n.b.	n.b.	n.b.
- Rentabiliteit eigen vermogen in %	14,6	6,9	n.b.	n.b.	n.b.
- Rentabiliteit totaal vermogen in %	4,6	0,9	n.b.	n.b.	n.b.
- Loan to value marktwaarde in %	54,6	60,0	n.b.	n.b.	n.b.
- Loan to value WOZ-waarde in %	44,0	45,3	45,8	44,9	49,5
- Loan to value bedrijfswaarde in %	67,6	64,4	67,6	67,0	77,6
- Interest Coverage Ratio (ICR)	2,5	2,6	2,1	2,0	2,0
- Operationele kasstroom in € per verhuureenheid	2.280	2.520	2.463	1.653	1.510
Balans en winst- en verliesrekening					
(in € per verhuureenheid):					
- Materiële vaste activa in exploitatie	91.997	87.123	n.b.	n.b.	n.b.
- Eigen vermogen	42.521	36.729	n.b.	n.b.	n.b.
- Langlopende schulden	51.124	53.273	53.809	53.442	50.509
- Totaal opbrengsten (excl. waardeveranderingen)	6.922	6.777	6.602	6.260	6.099
- Personeelskosten	584	601	620	646	678
- Onderhoudslasten	1.154	930	944	1.020	971
- Overige bedrijfslasten (excl. sectorspecifieke heffingen)	890	847	850	840	881
- Sectorspecifieke heffingen	446	404	519	219	0
- Financiële lasten (na aftrek baten)	1.466	1.522	1.731	1.764	1.806

*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	2016	2015
<u>Vaste activa</u>		
1. Materiële vaste activa		
• DAEB vastgoed in exploitatie	461.130	438.782
• Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	52.397	47.715
• Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.768	1.939
• Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.454	5.742
	<u>520.749</u>	<u>494.178</u>
2. Financiële vaste activa		
• Andere deelnemingen	1.615	1.733
• Latente belastingvordering(en)	629	5.429
	<u>2.244</u>	<u>7.162</u>
<u>Totaal vaste activa</u>	<u>522.993</u>	<u>501.340</u>
<u>Vlottende activa</u>		
3. Voorraden		
• Vastgoed bestemd voor de verkoop	69	85
• Overige voorraden	154	124
	<u>223</u>	<u>209</u>
4. Onderhanden projecten	419	414
5. Vorderingen		
• Huurdebiteuren	181	213
• Overheid	128	84
• Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	8
• Overige vorderingen	31	145
• Overlopende activa	435	121
	<u>775</u>	<u>571</u>
6. Liquide middelen	4.815	7.089
<u>Totaal vlottende activa</u>	<u>6.232</u>	<u>8.283</u>
Totaal activa	<u>529.225</u>	<u>509.623</u>

Passiva

	2016	2015
7. Eigen vermogen		
• Herwaarderingsreserves	143.678	142.562
• Overige reserves	61.419	48.794
• Resultaat boekjaar	32.256	13.741
<u>Totaal eigen vermogen</u>	<u>237.353</u>	<u>205.097</u>
8. Voorzieningen		
• Overige voorzieningen (uitgestelde beloningen)	100	102
<u>Totaal voorzieningen</u>	<u>100</u>	<u>102</u>
9. Langlopende schulden		
• Schulden/leningen overheid	27.105	27.105
• Schulden/leningen kredietinstellingen	257.245	269.350
• Overige schulden (Waarborgsommen)	1.026	1.021
<u>Totaal langlopende schulden</u>	<u>285.376</u>	<u>297.476</u>
10. Kortlopende schulden		
• Schulden aan leveranciers	874	477
• Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	50
• Belastingen en premies sociale verzekering	342	250
• Schulden ter zake van pensioenen	43	52
• Overige schulden	43	39
• Overlopende passiva	5.094	6.080
<u>Totaal kortlopende schulden</u>	<u>6.396</u>	<u>6.948</u>
Totaal passiva	529.225	509.623

4.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000

	2016	2015
11. Huuropbrengsten	36.710	35.991
12. Opbrengsten servicecontracten	1.533	1.185
13. Lasten servicecontracten	-1.541	-1.389
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.138	-2.928
15. Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.200	-6.994
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.931	-1.859
<u>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</u>	23.433	24.006
17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	215	412
18. Toegerekende organisatiekosten	-4	-7
19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-204	-261
<u>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</u>	7	144
20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.736	-1.054
21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	25.326	2.365
22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-31	0
<u>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	23.559	1.311
23. Opbrengst overige activiteiten	230	267
24. Kosten overige activiteiten	-226	-246
<u>Netto resultaat overige activiteiten</u>	4	21
25. Overige organisatiekosten	-1.165	-1.159
26. Leefbaarheid	-537	-498
27. Opbrengst van vorderingen die tot vaste activa behoren en van effecten	0	476
28. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	30	97
29. Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.197	-9.044
<u>Saldo financiële baten en lasten</u>	-8.167	-8.471
Resultaat voor belastingen	37.134	15.354
30. Belastingen	-4.800	-1.398
31. Resultaat deelnemingen	-78	-215
Resultaat na belastingen	32.256	13.741

4.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1.000

	2016	2015
1. Operationele activiteiten		
<u>Ontvangsten</u>		
Huren	36.744	35.992
• Zelfstandige huurwoningen DAEB	25.674	25.165
• Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	2.013	1.968
• Intramuraal DAEB	6.351	6.216
• Maatschappelijk onroerend goed (DAEB)	1.556	1.557
• Bedrijfsmatig onroerend goed (niet-DAEB)	1.065	1.003
• Parkeervoorzieningen niet-DAEB	85	83
Vergoedingen	1.514	1.272
Overheidsontvangsten	0	595
Overige bedrijfsontvangsten	305	494
Renteontvangsten	31	649
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	38.594	39.002
<u>Uitgaven</u>		
Erfpacht	11	14
Personeelsuitgaven	3.286	3.356
• Lonen en salarissen	2.540	2.562
• Sociale lasten	376	371
• Pensioenlasten	370	423
Onderhoudsuitgaven	6.047	5.162
Overige bedrijfsuitgaven	5.151	4.677
Rente-uitgaven	8.776	9.400
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	26	15
Verhuurderheffing	2.462	2.241
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	110	65
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	25.869	24.930
Kasstroom uit operationele activiteiten	12.725	14.072
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	215	412
B. Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	96 *1)	733 *1)
B. Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	0	546 *1)
B. (Des)investeringsactiviteiten overig	66	66
<i>Tussentelling ingaande kasstroom materiële vaste activa</i>	377	1.757

	2016	2015
<u>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</u>		
(A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten)		
A. Nieuwbouw huur-, woon- en nietwoongelegenheden	209	4.818
B. Nieuwbouw huur-, woon- en nietwoongelegenheden	0	618
A. Woningverbetering, woon- en nietwoongelegenheden	2.012	1.314
B. Woningverbetering, woon- en nietwoongelegenheden	14	15
A. Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	52
A. Aankoop, woon- en nietwoongelegenheden	906	589
A. Sloopuitgaven, woon- en nietwoongelegenheden	29	224
B. Investerings overig	92	404
A. Externe kosten bij verkoop	19	7
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom materiële vaste activa</i>	3.281	8.041
<u>Financiële vaste activa</u>		
Ontvangsten verbindingen	40	0
Ontvangsten overig	0	908
Uitgaven verbindingen	0	1.579
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i>	40	-671
Kasstroom uit (des) investeringen	-2.864	-6.955
3. Financieringsactiviteiten		
<u>Ingaand</u>		
Nieuwe te borgen leningen	12.000	13.000
<u>Uitgaand</u>		
Aflossingen geborgde leningen	24.105	18.100
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-12.105	-5.100
4.1 Mutatie geldmiddelen	-2.244	2.017
4.2 Wijzigingen kortgeldmutaties	-30	94
5.1 Liquide middelen per 1 januari	7.089	4.978
5.2 Liquide middelen per 31 december	4.815	7.089

*1) Het betreft hier geen verkoopontvangsten, maar overige ontvangsten binnen de nieuwbouwprojecten. Wij zouden deze posten dan ook willen verantwoorden als teruggave op onze nieuwbouwprojecten in de categorieën:

	2016	2016
B. Nieuwbouw huur-, woon- en nietwoongelegenheden	-95	-733
B. Nieuwbouw verkoop, woon- en nietwoongelegenheden	0	-546

We worden geacht dit overzicht aan te laten sluiten op de dVi2016, waar deze negatieve kasstromen niet verantwoord kunnen worden. Corpodata heeft eerder al aangegeven hier geen aanpassing op te willen doen.

4.4. Grondslagen waardering activa, passiva, resultaatbepaling en kasstroomoverzicht

Algemeen

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs of nominale waarde, tenzij hierna anders vermeld. De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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	100,0%	projectontwikkeling
<i>niet- geconsolideerde maatschappijen:</i>			
W.O.M. Laares Beheer B.V.	Enschede	20,0%	overig
Laares C.V.	Enschede	19,0%	projectontwikkeling
M.F.A. Velve Lindenhof V.O.F.	Enschede	50,0%	vastgoedexploitatie
<i>indirecte kapitaalbelangen:</i>			
V.O.F. Het Ledeboer	Enschede	33,3%	projectontwikkeling

Grondslagen voor 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.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Stelselwijzigingen

De voor Ons Huis belangrijkste wijzigingen voortvloeiend uit het implementeren van de nieuwe RJ 645, de Woningwet 2015, respectievelijk de RTIV en BTIV zijn:

- De classificatie van onroerende zaken in exploitatie;
- De waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangend niet langer afschrijven van onroerende zaken in exploitatie;
- Het opnemen van aangepaste modellen voor de balans, de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht.

De hiervoor genoemde wijzigingen en keuzemogelijkheden hebben ertoe geleid dat Ons Huis haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- Classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed, op basis van onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per contractdatum van de huidige bewoner(s). De onderverdeling vond tot en met 2015 plaats naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per balansdatum;
- De tot en met 2015 voor sociaal vastgoed gevolgde waardering tegen bedrijfswaarde (RJ 212) is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het door de minister voorgeschreven 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie';
- De tot en met 2015 voor commercieel vastgoed gevolgde waardering tegen actuele waarde (RJ 213) is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het door de minister voorgeschreven 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie'.

Classificatie onroerende zaken in exploitatie

- Algemeen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 de onroerende zaken in exploitatie naar DAEB en niet-DAEB vastgoed moet classificeren, op basis van onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per contractdatum van de huidige bewoner(s). De onderverdeling vond tot en met 2015 plaats naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per balansdatum.

De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers zijn gepresenteerd conform de nieuwe grondslag.

- Impact op vermogen en resultaat

De herclassificatie tussen DAEB en niet-DAEB zoals hiervoor beschreven heeft geen invloed op het vermogen en resultaat.

Waardering onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat

- Algemeen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 het vastgoed in exploitatie tegen de reële waarde, zijnde de marktwaarde in verhuurde staat moet waarden conform het door de Minister voorgeschreven 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', middels toepassing van de basis- danwel de fullversie.

- Het DAEB vastgoed werd tot en met 2015 gewaardeerd tegen bedrijfswaarde conform RJ 212. Vanaf 2016 wordt zowel de basis- als de fullversie van het handboek toegepast. Voor DAEB woningen wordt, met uitzondering van extramuraal verhuurde, de basisversie toegepast. Het maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed wordt gewaardeerd op basis van de fullversie;
- Het niet-DAEB vastgoed werd tot en met 2015 gewaardeerd tegen actuele waarde conform RJ 213. Vanaf 2016 wordt zowel de basis- als de fullversie van het handboek toegepast. De basisversie wordt toegepast op de niet-DAEB woningen en parkeerplaatsen. De fullversie wordt toegepast op het bedrijfsmatig onroerend goed.

Voor het niet-DAEB vastgoed is sprake van een schattingswijziging, omdat deze ook in de jaarrekening 2015 al op marktwaarde werd gewaardeerd. Vanwege de administratieve complexiteit om het onderscheid tussen de schattingswijziging en de stelselwijziging in de vergelijkende cijfers op een juiste wijze te verwerken en de niet-materiële impact is ervoor gekozen om ook de vergelijkende cijfers voor het niet-DAEB vastgoed aan te passen in de jaarrekening.

De realisatie van de marktwaarde in verhuurde staat en de daarmee samenhangende ongerealiseerde herwaardering is evenwel sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Ons Huis. Hiertoe verwijzen wij tevens naar 3.4.3 Vermogenspositie van het bestuursverslag, waarin is toegelicht dat een gedeelte van de herwaarderingsreserve bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie is een eventuele afwaardering van vastgoedontwikkelingsprojecten naar lagere bedrijfswaarde herkend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat als toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen.

- Impact op vermogen en resultaat

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 31 december 2015 herkend.

Het cumulatieve effect van de stelselwijziging op het beginvermogen en het effect op het resultaat is als volgt weer te geven:

impact op vermogen (bedragen x € 1.000)	2016	2015
eigen vermogen per 1 januari vóór stelselwijziging	170.095	160.478
mutatie waardering DAEB vastgoed in exploitatie	35.726	37.485
mutatie waardering vastgoed in ontwikkeling	106	-721
mutatie waardering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	578	-4.253
mutatie andere deelnemingen (MFA Velve Lindenhof V.O.F.)	-1.408	-505
wijziging voorziening onrendabele top	0	-409
wijziging voorziening deelnemingen	0	-799
gecorrigeerd resultaat vorig boekjaar	0	80
eigen vermogen per 1 januari na stelselwijziging	205.097	191.356

impact op resultaat (bedragen x € 1.000)	2016	2015
resultaat boekjaar vóór stelselwijziging	*1)	-9.616
lagere afschrijvingen		11.971
wijziging overige waardeveranderingen		5.195
wijziging niet-gerealiseerde waardeveranderingen		6.365
wijziging verkoopresultaat		-70
wijziging resultaat deelneming		-104
resultaat boekjaar na stelselwijziging		13.741

*1) Het is voor ons niet mogelijk om het resultaat vóór stelselwijziging te bepalen voor het boekjaar 2016. Hiertoe zouden taxaties uitgevoerd moeten worden om tot waardering te komen van ons commercieel bezit op basis van RJ213. Dit is niet gebeurd. Wij volstaan met de resultaatwijziging voor 2015.

- Impact op individuele posten

De stelselwijziging heeft impact op de volgende individuele posten in de balans en winst-en-verliesrekening:

- DAEB vastgoed in exploitatie;
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie;
- Niet DAEB vastgoed in exploitatie;
- Eigen vermogen en herwaarderingsreserve;
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen;
- Afschrijvingen;
- Overige waardeveranderingen;
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen;
- Verkoopresultaat.

Voor de individuele balansposten worden de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld in verloopoverzichten.

- Impact op volgende jaren

De impact op volgende jaren van de stelselwijziging is nu nog niet in te schatten. Dit is afhankelijk van de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed de komende jaren.

Aangepaste modellen

- Algemeen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 de voorgeschreven modellen voor de balans, de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht dienen te gebruiken.

- De winst- en verliesrekening wordt voortaan conform het functionele model gepresenteerd (voorheen categorale indeling).
- Het kasstroomoverzicht wordt voortaan conform de directe methode bepaald (voorheen indirecte methode).

De wijziging van de grondslagen zijn in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers zijn gepresenteerd conform de nieuwe grondslagen.

- Impact op vermogen en resultaat

De presentatie conform de aangepaste modellen heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

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 treasurywet is het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) niet toegestaan.

Prijrisico

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

Marktrisico

Ons Huis beheerst het marktrisico door beheersing van haar leningportefeuille. Renterisicospreiding en duration spelen een belangrijke rol bij het aantrekken van nieuwe leningen.

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.

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 sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW. Ons Huis stuurt erop om te blijven voldoen aan de door het WSW gestelde normen.

Liquiditeitsrisico

Ons Huis heeft een kredietfaciliteit bij de huisbankier. Hiervoor zijn geen zekerheden verstrekt aan de bank.

Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

Verwerking fiscaliteit

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, 2015 en 2014 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- Het treffen van een onderhoudsvoorziening;
- De afwaardering van het vastgoed 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 belastingadviseurs pleitbaar zijn.

Classificatie vastgoed naar typologie

Het DAEB vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs bij aanvang huurcontract onder de huurtoeslaggrens*1) en het maatschappelijk vastgoed*2).

Het niet-DAEB vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs bij aanvang verhuur boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en overig commercieel vastgoed (bergingen/garages/parkeerplaatsen).

*1) De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2016 bedraagt deze grens € 710,68 (2015: € 710,68).

*2) 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.

De classificatie heeft plaats gevonden naar de stand per 31 december van het verslagjaar.

Balanswaardering

Materiële vaste activa

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

Ons Huis hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen 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 actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

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.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. 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.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het voor eigen exploitatie ontwikkelde vastgoed is gewaardeerd tegen de tot en met de balansdatum bestede bedragen, onder aftrek van eenmalige subsidies en onrendabele toppen, voor zover deze niet hoger zijn dan de activa. Mocht het onrendabele deel hoger zijn dan de geactiveerde investering, dan wordt voor het restant een voorziening gevormd (zie voorzieningen). De onrendabele toppen ontstaan wanneer de marktwaarde lager is dan de kostprijs dan wel vervaardigingsprijs van het in exploitatie te nemen onroerend goed.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. 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.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs. Bij de waardering van deelnemingen wordt rekening gehouden met waardedalingen, indien deze duurzaam zijn.

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 en hun fiscale grondslag en voorwaartse verliescompensatie. De berekening van de latente belastingvorderingen geschiedt tegen de vigerende belastingtarieven. De tijdelijke waarderingsverschillen hebben betrekking op leningen o/g, alsmede op overige activa.

Latente vorderingen uit hoofde van te vorderen vennootschapsbelasting over geleden fiscale verliezen, die door middel van toekomstige fiscale winsten gerealiseerd dienen te worden, worden uitsluitend opgenomen indien en voor zover de verwachting bestaat dat sprake zal zijn van voldoende toekomstige fiscale winsten.

Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. Hierbij wordt de netto rente van 2,1% gehanteerd. 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.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkocht vastgoed uit projectontwikkeling en 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.

Onderhanden projecten

Onderhanden projecten zijn gewaardeerd tegen de historische kostprijs onder aftrek van bij kopers in rekening gebrachte termijnen. Voor projecten, waarbij de winst op de verrichte prestatie op verantwoorde wijze kan worden bepaald, wordt de winst aan het boekjaar toegerekend naar de mate

waarin de verrichte prestaties hun aandeel hebben gehad in het totale resultaat van de voor het project te verrichten prestaties. Als de winst niet op verantwoorde wijze kan worden bepaald wordt deze winst verantwoord in het boekjaar waarin het project wordt opgeleverd.

Voorzieningen voor verwachte verliezen worden genomen in de periode waarin komt vast te staan dat er sprake is van verliesgevende opdrachten en worden in mindering gebracht op de post onderhanden projecten.

Vorderingen

De vorderingen zijn opgenomen tegen de nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor dubieusheid. Deze voorziening wordt statisch bepaald op basis van het saldo van de vorderingen op balansdatum.

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.

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.

Voorziening latente belastingverplichtingen

De voorziening voor latente belastingverplichtingen wordt getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en passiva en hun fiscale grondslag.

De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de vigerende belastingtarieven, op basis van contante waarde.

Voorziening deelnemingen

Verliezen van deelnemingen brengt Ons Huis in eerste instantie in mindering op de waarde van de deelneming en vorderingen op deelnemingen. Indien de waarde lager wordt dan nihil, wordt voor het meerdere een voorziening gevormd, indien en voor zover Ons Huis hiervoor aansprakelijk is. Bij positieve resultaten van de rechtspersoon wordt eerst de getroffen voorziening verlaagd tot nihil, voordat het saldo van de deelneming in de rechtspersoon weer zal toenemen.

Overige voorzieningen

- Voorziening uitgestelde beloningen

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%) van toekomstige aanspraken, rekening houdend met de achterliggende diensttijd, de leeftijd en het verwachte verloop (blijfkans) van het huidige personeelsbestand.

Langlopende schulden

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

- Waarborgsommen
Over de waarborgsommen wordt maandelijks rente vergoed aan de huurders.

Resultaatbepaling

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar dat zij gerealiseerd zijn. Lasten worden verantwoord in het jaar waarin zij voorzienbaar zijn. Overheidsheffingen worden verantwoord in de periode waarop de overheidsheffing betrekking heeft.

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 openningsbalans 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 2006 tot en met 2016 door de fiscus zal worden getoetst. De fiscale last over 2016 en voorgaande jaren kan nog wijzigingen ondergaan.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden vanuit verbindingen worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract wordt 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. Materiële vaste activa

• DAEB vastgoed in exploitatie

Aanschafwaarde per 1 januari	373.253	361.667
Af: Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	121.317	107.522
Bij: Herwaardering naar actuele waarde	151.120	137.813

Boekwaarde per 1 januari vóór stelselwijziging	403.056	391.958
Effecten stelselwijziging	35.726	37.485

Boekwaarde per 1 januari na stelselwijziging	438.782	429.443
--	---------	---------

Mutaties in boekwaarde:

Bij: Investerings	1.879	1.317
Van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	6.164
Herwaarderingen	19.265	1.167
Terugnemen waardeverminderingen	4.897	817
Af: Desinvesteringen	204	126
Mutaties als gevolg van herclassificatie van vastgoed	-3.489	0

Boekwaarde per 31 december	461.130	438.782
----------------------------	---------	---------

Cumulatieve herwaarderingen per 31 december	160.277	142.204
---	---------	---------

• Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Aanschafwaarde per 1 januari	65.073	65.321
Af: Cumulatieve waardeverminderingen	21.625	18.303
Bij: Herwaardering naar actuele waarde	3.689	4.605

Boekwaarde per 1 januari vóór stelselwijziging	47.137	51.623
Effecten stelselwijziging	578	-4.253

Boekwaarde per 1 januari na stelselwijziging	47.715	47.370
--	--------	--------

Mutaties in boekwaarde:

Bij: Investerings	29	-123
Herwaarderingen	-459	36
Terugnemen waardeverminderingen	1.623	432
Mutaties als gevolg van herclassificatie van vastgoed	3.489	0

Boekwaarde per 31 december	52.397	47.715
----------------------------	--------	--------

Cumulatieve herwaarderingen per 31 december	2.061	1.475
---	-------	-------

Toelichting op mutaties als gevolg van herclassificatie van vastgoed

Gedurende het jaar zijn woningen na verhuurmutatie van gereguleerde verhuur (DAEB) naar een verhuur met een geliberaliseerd contract (Niet-DAEB) gemuteerd en vice versa. De mutaties hebben geen impact op het vermogen en resultaat.

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	2.155	208.763
Woongelegenheden - meergezinswoning (MGW)	Basis	2.247	208.965
Woongelegenheden - extramuraal zorgeneid	Full	56	5.108
Intramuraal zorgvastgoed	Full	736	67.661
Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	Full	67	11.084
Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	Full	67	10.953
Parkeergelegenheden - parkeerplaats	Basis	75	236
Parkeergelegenheden - garage	Basis	179	757
Totaal		5.582	513.527

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

Bedragen x (€ 1.000)	Basisversie		Fullversie	
	Aantal	Waarde	Aantal	Waarde
DAEB	4.181	377.408	859	83.721
Niet-DAEB	475	41.314	67	11.084
Totaal	4.656	418.722	926	94.805

- **Basisversie**

De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

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

Model parameters algemeen

	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Looninflatie	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	1,80%	3,20%	2,60%	2,30%	2,00%
Huurstijging boven prijsinflatie (woningen)	n.v.t.	1,20%	0,80%	0,40%	0,00%
	2016	2017	2018 t/m 2022	2023 e.v.	
Verhuurderheffing (% van de WOZ) zelfstandige woongelegenheden gereguleerde verhuur	n.v.t.	0,536%	0,569%	0,569%	

Model parameters per type vastgoed (prijsspeil eerste prognosejaar)

Woongelegenheden	EGW	MGW	Extramuraal
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 837 - € 984	€ 787 - € 969	€ 884 - € 992
Mutatieonderhoud per vhe	€ 823	€ 618	€ 618
Beheerkosten per vhe	€ 420	€ 413	€ 381
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) gemeente Enschede	0,3008%	0,3008%	0,3008%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) gemeente Hengelo	n.v.t.	0,2864%	n.v.t.
Huurdering (% van de huursom)	1%	1%	1%
Mutatieleegstand gereguleerde verhuur (in mnd)	0	0	0
Mutatieleegstand geliberaliseerde verhuur (in mnd)	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 500	€ 500	€ 500
Verkoopkosten bij uitponden (% van leegwaarde)	1,7%	1,7%	1,7%
Discontovoet	6,8% - 7,7%	6,9% - 7,6%	6,2% - 7,5%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3%	3%	3%

Bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	BOG	MOG	Intramuraal
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 5	€ 5	€ 8
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 10	€ 10	€ 10
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%
Achterstallig onderhoud per vhe	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten (% van de markthuur)	3%	2%	2,5%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) gemeente Enschede	0,5129%	0,5129%	0,37%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) gemeente Hengelo	0,4854%	n.v.t.	0,37%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6
Discontovoet	9,0% - 9,8%	9% - 9,9%	9,1% - 9,8%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%	7%	7%

Parkeergelegenheden	Parkeerplaats	Garage
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 46	€ 156
Beheerkosten per vhe	€ 25	€ 35
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van WOZ)	0,25%	0,25%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 500	€ 500
Verkoopkosten bij uitponden	€ 500	€ 500
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6
Discontovoet	6,19%	6,28%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%	7%

- Fullversie

De markthuur is bepaald door de externe taxateur.

De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Vrijheidsgraden

	Extramuraal	BOG	MOG	Intramuraal
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Markthuur(stijging)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Exit yield	-/-1,6%	-/-14,7% - 1,8%	-/-65% -13,5%	-/-4,6% - 7,9%
Leegwaarde(stijging)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Disconteringsvoet	-/-0,3% - 1,5%	-/-0,6% - 1,2%	-/- 2% -4,3%	-/-2,6% - 4,2%
Onderhoud	n.v.t.	n.v.t.	*1)	n.v.t.
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Mutatie- en verkoopkans	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

*1) Slechts voor een enkel waarderingscomplex is onderhoud ingerekend. Ingerekend is € 95 per m2 BVO voor achterstallig onderhoud en € 5 per jaar voor onderhoud per m2 BVO (BVO: 1.054 m2).

De risico's met betrekking tot zorgvastgoed zijn verwerkt in de exit yield en de disconteringsvoet.

Eens in de drie jaar worden de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update/aannemelijkheidsverklaring verstrekt door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Ons Huis en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Marktwaaarde einde verslagjaar toegelaten instelling

marktwaaarde in verhuurde staat

softwaremodel gebruikt voor bepaling marktwaaarde: TMS 1.2.10 (Ortec Finance)

gehanteerde variant waarderingshandboek voor:

- wonen basis
- 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.

afwijking van voorgeschreven parameters handboek:

- markthuur ja; het extramuraal zorgvastgoed (56 eenheden onder "wonen") kent een aangepaste markthuur.
- markthuurstijging vrijheid nee
- exityield ja; BOG, MOG, intramuraal- en een deel van het extramuraal zorgvastgoed (6 eenheden onder "wonen") kennen een aangepaste exityield, het betreft hier wijzigingen naar een vastgoed specifieke opslag.
- leegwaarde nee
- leegwaarde(stijging) nee
- bijzondere uitgangspunten nee
- disconteringsvoet ja; BOG, MOG, intramuraal- en extramuraal zorgvastgoed (56 eenheden onder "wonen") kennen een aangepaste disconteringsvoet, het betreft hier wijzigingen naar een vastgoed specifieke opslag.
- mutatie- /verkoopkans nee
- erfpacht nee
- technische splitsingskosten nee
- bijzondere omstandigheden nee
- onderhoud nee

(bedragen x € 1.000)

	DAEB				
	zelfstandige woongelegheden	onzelfstandige woongelegheden	intramuraal zorgvastgoed	MOG	parkeervoorzieningen
○ aantal EGW	2.059	■■■■■■■■	■■■■■■■■	■■■■■■■■	■■■■■■■■
○ aantal MGW	2.122	■■■■■■■■	■■■■■■■■	■■■■■■■■	■■■■■■■■
○ aantal studenteneenheden	0	0	■■■■■■■■	■■■■■■■■	■■■■■■■■
○ aantal extramurale zorg	56	■■■■■■■■	■■■■■■■■	■■■■■■■■	■■■■■■■■
● aantal eenheden	4.237	0	736	67	0
● aantal m2	359.141	0	55.947	13.500	0
● netto Marktwaaarde	382.516	0	67.661	10.953	0
● marktwaaarde op basis van 100% doorexplotatie	353.359	■■■■■■■■	■■■■■■■■	■■■■■■■■	0
● marktwaaarde op basis van 100% uitpondscenario	377.409	■■■■■■■■	■■■■■■■■	■■■■■■■■	0
gegevens					
● totale actuele contractuur in het eerste rekenjaar	25.999	0	6.345	1.548	0
● totale markthuur in het eerste rekenjaar	33.172	0	4.946	965	0
● totale leegwaarde	505.455	■■■■■■■■	■■■■■■■■	■■■■■■■■	0
● bezettingsgraad	98,4%	0,0%	100,0%	97,9%	0,0%

(bedragen x € 1.000)	DAEB				
	zelfstandige woongelegheden	onzelfstandige woongelegheden	intramuraal zorgvastgoed	MOG	parkeervoorzieningen
totale lasten einde verslagjaar					
● instandhoudingsonderhoud	3.767	0	448	68	0
● mutatieonderhoud	259	0	0	0	0
● achterstallig onderhoud	0	0	0	100	0
● beheerkosten	1.763	0	124	19	0
● belasting en verzekeringen	1.447	0	338	83	0
● verhuurderheffing	2.600	■■■■■■■■	0	■■■■■■■■	■■■■■■■■
● erfpacht	0	0	0	0	0
● overige lasten (gesaldeerd met overige baten)	0	0	0	0	0
● % doorexploiteren (rest is uitponden)	1,3%	■■■■■■■■	■■■■■■■■	■■■■■■■■	0,0%
● resterende looptijd contracten MOG/BOG	■■■■■■■■	■■■■■■■■	■■■■■■■■	20,9	■■■■■■■■
parameters					
disconteringsvoet	7,3%	0,0%	8,4%	10,7%	0,0%
(bedragen x € 1.000)	Niet-DAEB				
	zelfstandige woongelegheden	onzelfstandige woongelegheden	intramuraal zorgvastgoed	BOG	parkeervoorzieningen
○ aantal EGW	96	■■■■■■■■	■■■■■■■■	■■■■■■■■	■■■■■■■■
○ aantal MGW	125	■■■■■■■■	■■■■■■■■	■■■■■■■■	■■■■■■■■
○ aantal studenteneenheden	0	0	■■■■■■■■	■■■■■■■■	■■■■■■■■
○ aantal extramurale zorg	0	■■■■■■■■	■■■■■■■■	■■■■■■■■	■■■■■■■■
● aantal eenheden	221	0	0	67	254
● aantal m2	24.450	0	0	13.710	4.128
● netto Marktwaarde	40.320	0	0	11.084	993
● marktwaarde op basis van 100% doorexplotatie	36.135	■■■■■■■■	■■■■■■■■	■■■■■■■■	725
● marktwaarde op basis van 100% uitpondscenario	40.320	■■■■■■■■	■■■■■■■■	■■■■■■■■	936
gegevens					
● totale actuele contractuur in het eerste rekenjaar	2.185	0	0	1.058	93
● totale markthuur in het eerste rekenjaar	2.375	0	0	1.167	98
● totale leegwaarde	45.500	■■■■■■■■	■■■■■■■■	■■■■■■■■	1.103
● bezettingsgraad	97,7%	0,0%	0,0%	87,1%	92,1%
totale lasten einde verslagjaar					
● instandhoudingsonderhoud	189	0	0	69	31
● mutatieonderhoud	19	0	0	0	0
● achterstallig onderhoud	0	0	0	0	0
● beheerkosten	92	0	0	35	8
● belasting en verzekeringen	130	0	0	68	3
● verhuurderheffing	11	■■■■■■■■	0	■■■■■■■■	■■■■■■■■

(bedragen x € 1.000)	Niet-DAEB				
	zelfstandige woongelegheden	onzelfstandige woongelegheden	intramuraal zorgvastgoed	BOG	parkeer-voorzieningen
totale lasten einde verslagjaar					
• erfpacht	0	0	0	0	0
• overige lasten (gesaldeerd met overige baten)	0	0	0	0	0
• % doorexploiteren (rest is uitponden)	0,0%	██████████	██████████	██████████	15,0%
• resterende looptijd contracten MOG/BOG	██████████	██████████	██████████	6,3	██████████
parameters					
disconteringsvoet	6,9%	0,0%	0,0%	9,6%	6,7%

	2017	2018	2019	2020	2021
stijgingsparameters					
gemiddelde leegwaardestijging per vhe (woongelegenheden)	2,6%	2,3%	2,0%	2,0%	2,0%

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 2016 (peildatum 1-1-'16) vs. 2015 (peildatum 1-1-'15):

WOZ-waarde	2016		2015	
	x € 1.000	Aantal	x € 1.000	Aantal
• DAEB vastgoed: woningen	574.281	4.973	574.706	4.988
• DAEB vastgoed: maatschappelijk	15.887	67	16.217	67
totaal DAEB	590.168	5.040	590.923	5.055
• niet-DAEB vastgoed: woningen	44.223	221	41.318	208
• niet-DAEB vastgoed: bedrijfsmatig	12.527	67	12.678	67
• niet-DAEB vastgoed: overig	1.028	254	1.028	254
totaal niet-DAEB vastgoed	57.778	542	55.024	529
totaal DAEB/niet-DAEB vastgoed	647.946	5.582	645.947	5.584
gemiddelde per DAEB woning	€ 115.000		€ 115.000	
gemiddelde per niet-DAEB woning	€ 200.000		€ 199.000	

Waardering vastgoed in exploitatie DAEB en niet-DAEB tegen bedrijfswaarde conform dVi2016

bedrijfswaarde toegelaten instelling enkelvoudig (dVi2016) (x € 1.000)	
4.1.1 bedrijfswaarde door te exploiteren woongelegenheden DAEB	343.697
4.1.2 woongelegenheden DAEB met bijzondere bestemming en overige in de bedrijfswaarde opgenomen posten	0
4.1.3 bedrijfswaarde niet-woongelegenheden DAEB	21.721
4.1.4 bedrijfswaarde o.b.v. verhuurexploitatie verhuureenheden niet-DAEB	55.405
4.1.5 totaal bedrijfswaarde	420.823

	2016	2015
● Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Boekwaarde per 1 januari DAEB vastgoed	1.184	4.628
Effecten stelselwijziging	106	-721
Boekwaarde per 1 januari na stelselwijziging	1.290	3.907
Mutaties in boekwaarde:		
Bij: Investerings in nieuwbouw	887	3.993
Investerings in verbeteringsprojecten	30	707
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	97
Af: Afboeking onrendabele toppen (via overige waardeveranderingen W&V)	790	435
Afboeking onrendabele toppen uit voorziening	0	680
Desinvesteringen	0	135
Naar DAEB vastgoed in exploitatie	0	6.164
Boekwaarde per 31 december DAEB vastgoed	1.417	1.290
Boekwaarde per 1 januari niet-DAEB vastgoed	649	649
Mutaties in boekwaarde:		
Af: Afboeking onrendabele toppen (via overige waardeveranderingen W&V)	298	0
Boekwaarde per 31 december niet-DAEB vastgoed	351	649
● Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Aanschafwaarde per 1 januari	9.896	9.662
Af: Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	4.154	3.842
Boekwaarde per 1 januari	5.742	5.820
Mutaties in boekwaarde:		
Bij: Investerings	87	350
Af: Desinvesteringen	0	41
Afschrijvingen	375	387
Boekwaarde per 31 december	5.454	5.742

De opstallen ten dienste van de exploitatie zijn eind 2016 voor € 4,2 miljoen verzekerd. De afschrijvingspercentages bedragen 3,3% tot 5% voor gebouwen en 20% voor de overige bedrijfsmiddelen.

	2016	2015
2. Financiële vaste activa		
• Andere deelnemingen		
Saldo per 1 januari vóór stelselwijziging	3.141	1.674
Effecten stelselwijziging	-1.408	-505
Saldo per 1 januari	1.733	1.169
Bij: Storting kapitaal in het boekjaar	0	1.579
Af: voorziening deelneming	0	-799
Resultaten in het boekjaar	-78	-216
	1.655	1.733
Af: Uitkering vermogen in het boekjaar	40	0
Saldo per 31 december	1.615	1.733

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	6	0	33,3 %	431	-426	5
W.O.M. Laares Beheer B.V.	4.604	0	20,0 %	912	9	921
Laares C.V.	1.131	3.973	19,0 %	4	211	215
MFA Velve Lindenhof V.O.F.	773	262	50,0 %	386	88	474
opgenomen onder deelnemingen				1.733	-118	1.615

* Al onze deelnemingen hebben als vestigingsplaats de gemeente Enschede.

V.O.F. Het Ledeboer

Het aandeel in het resultaat over 2016 is € 385.000 negatief (2015: € 283.000 negatief). Verder is in 2016 € 40.000 vanuit de V.O.F. uitgekeerd aan Ons Huis.

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

Het aandeel van Ons Huis in het positieve resultaat over 2016 van € 9.000 is verwerkt in de nettovermogenswaarde van W.O.M. Laares Beheer B.V.

Laares C.V.

Het positieve resultaat van € 1.110.000 komt ten gunste van het kapitaal van de Laares C.V. Het aandeel van Ons Huis in het resultaat is € 211.000.

MFA Velve Lindenhof V.O.F.

Het resultaat over 2016 van de V.O.F is € 354.000 negatief. De jaarrekening kent als waarderingsgrondslag voor de materiële vaste activa de bedrijfswaarde. Ons Huis heeft als basis de marktwaarde in verhuurde staat. Op basis van de waarderingsgrondslagen van Ons Huis is het aandeel in het resultaat 2016 € 35.000 positief.

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	64	4.604
Balanstotaal verbinding	377	4.724
Jaaromzet verbinding	19	0
Jaarresultaat verbinding	-678	46
Rechtstreekse kapitaaldeelname TI in verbinding, incl. gestort agio	1.119	1.559
Rechtstreekse leningverstrekking TI aan verbinding	309	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	87	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	1.131	3.235
Balanstotaal verbinding	5.956	4.652
Jaaromzet verbinding	3.973	262
Jaarresultaat verbinding	1.110	-286
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.	1.372
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	5.986
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	1.909
Jaaromzet verbinding	0
Jaarresultaat verbinding	-1.157
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	1.955
Rechtstreekse garantieverstrekking verbinding aan derden	0
Totaal nominale bedrag schulden V.O.F. aan derden	1.903
Rechtstreekse garantieverkrijging derden aan verbinding	0
C. Percentage deelname TI in verbinding:	
Percentage kapitaaldeelname TI in verbinding	0
Percentage TI in jaarresultaat verbinding	33
Percentage financiering door TI in verbinding	0

- Latente belastingvordering(en)

	2016	2015
	629	5.429

De latente belastingvordering ultimo 2016 heeft voor € 0,3 miljoen betrekking op tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen (2015: € 0,4 miljoen) en voor € 0,3 miljoen op toekomstige verliesverrekening (2015: € 5,0 miljoen). Laatstgenoemde is korter dan één jaar.

Voor de volgende posten zijn tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde 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.

Voor onroerende en roerende zaken in exploitatie die in de komende jaren naar verwachting blijvend zullen worden verhuurd bedraagt het tijdelijke verschil € 90 miljoen nominaal.

Vanwege de blijvende verhuur zal de afwikkeling van de fiscale claim naar verwachting ver in de toekomst liggen, daarom neigt de contante waarde van de latente belastingclaim naar nihil en is deze niet in de balans verantwoord.

De gevormde fiscale onderhoudsvoorziening is in feite een tijdelijk verschil. Vanuit de basisveronderstelling dat wij het huidige aantal woningen ook in de verre toekomst nog exploiteren is de contante waarde van de fiscaal naar voren gehaalde onderhoudskosten nihil.

De nominale waarde op basis van het huidige belastingtarief (25%) is € 4,5 miljoen.

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 0,8 miljoen (2015: € 1,3 miljoen) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 0,2 miljoen.

De overige tijdelijke verschillen inzake de waardering bedragen nominaal € 0,1 miljoen (2015 € 0,4 miljoen) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 0,1 miljoen.

Het nominale bedrag van de latentie uit hoofde van verliescompensatie bedraagt € 0,4 miljoen.

- Overige effecten

Saldo per 1 januari

Af: Verkoop in het boekjaar

Saldo per 31 december

	0	908
	0	908
	0	0

Vlottende activa

3. Voorraden

- Vastgoed bestemd voor de verkoop

Beginsaldo

Bij: Bestede kosten in het boekjaar

Af: Afwaardering

Totaal vastgoed bestemd voor de verkoop

	85	85
	15	0
	31	0
	69	85

Het betreft hier een grondkavel aan de Mekkelholtsweg t.b.v. verkoop.

Er is afgewaardeerd op de grondkavel i.v.m. voorgenomen verkoop in 2017.

	2016	2015
● Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		
Beginsaldo	0	97
Af: Naar activa in ontwikkeling	0	97
Totaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
● Overige voorraden		
Onderhoudsmaterialen	154	124
4. Onderhanden projecten		
Beginsaldo	414	410
Bij: Bestede kosten in het boekjaar	5	4
Totaal onderhanden projecten	419	414
Het betreft hier het project Amelinksbos.		
5. Vorderingen		
● Huurdebiteuren		
Te vorderen	293	337
Af: Voorzieningen voor dubieuze (ex)huurders	112	124
Totaal	181	213
● Overheid	128	84
● Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	8
● Overige vorderingen		
Te vorderen	31	145
Af: Voorzieningen oninbare vorderingen	0	0
Totaal	31	145
● Overlopende activa		
○ nog te ontvangen rente	8	22
○ nog te ontvangen vergoedingen medische aanpassingen	0	2
○ nog te ontvangen vergoedingen schades	0	6
○ nog te ontvangen kosten Ariëns Zorgpalet	54	32
○ overig vooruit betaald	368	50
○ diversen	5	9
Totaal	435	121
De looptijd van alle vorderingen is korter dan een jaar.		

	2016	2015
6. Liquide middelen		
Kas en rekening courant banken	315	89
Uitgezette gelden	4.500	7.000
Totaal liquide middelen	4.815	7.089

Al onze liquide middelen staan ter vrije beschikking.

Passiva

	2016	2015
7. Eigen vermogen		
• Herwaarderingsreserves		
Saldo per 1 januari vóór stelselwijziging	0	0
Effecten stelselwijziging	142.562	142.562
Saldo per 1 januari na stelselwijziging	142.562	142.562
Uit resultaatbestemming respectievelijk 2015 en 2014	1.116	0
Saldo per 31 december	143.678	142.562
• Overige reserves		
Saldo per 1 januari vóór stelselwijziging	179.711	166.700
Effecten stelselwijziging	-130.917	-111.765
Saldo per 1 januari na stelselwijziging	48.794	54.935
Uit resultaatbestemming respectievelijk 2015 en 2014	12.625	-6.141
Saldo per 31 december	61.419	48.794

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	32.256	13.741
----------------------	--------	--------

Specificatie totaal resultaat 2016:

- Resultaat boekjaar (excl. herwaarderingsreserve)	€	13.596.000
- Resultaat boekjaar (herwaarderingsreserve)	€	18.660.000
	€	32.256.000

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

De directie stelt aan de RvC voor het resultaat over het boekjaar 2016 in zijn geheel ten gunste te brengen aan de reserves, gesplitst naar overige reserves (€ 13.596.000) en herwaarderingsreserve (€ 18.660.000). Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015

De jaarrekening 2015 is vastgesteld in de vergadering van de RvC gehouden op 18 mei 2016. 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.

	2016	2015
8. Voorzieningen		
• Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		
Saldo per 1 januari vóór stelselwijziging	0	271
Effecten stelselwijziging	0	409
Saldo per 1 januari na stelselwijziging	0	680
Af: Onttrekkingen in het boekjaar	0	680
Saldo per 31 december	0	0
• Voorziening deelnemingen		
Saldo per 1 januari vóór stelselwijziging	0	0
Effecten stelselwijziging	0	799
Saldo per 1 januari na stelselwijziging	0	799
Af: Onttrekkingen in het boekjaar	0	799
Saldo per 31 december	0	0
• Overige voorzieningen (uitgestelde beloningen)		
Saldo per 1 januari	102	98
Bij: Dotatie in het boekjaar	5	5
Af: Onttrekkingen in het boekjaar	7	1
Saldo per 31 december	100	102
9. 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	269.350	274.450
Bij: Nieuwe leningen	12.000	13.000
Af: Aflossingen	24.105	18.100
Saldo per 31 december	257.245	269.350

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 € 260,4 miljoen een looptijd langer dan 1 jaar en € 178,6 miljoen een looptijd langer dan 5 jaar.

De gewogen gemiddelde rentevoet van de langlopende schulden bedraagt 2,8% (2015: 2,9%).

Het aflossingsbestanddeel in 2017 is € 24,0 miljoen.

De reële waarde (ofwel de tegen geldende marktrente contant gemaakte waarde van rente en aflossingsbedragen) van de langlopende schulden is € 330 miljoen (2015: € 329 miljoen). De geldende marktrente eind 2016 is 0,96% op basis van 9 jaar fixe (2015: 1,09%; 8 jaar fixe).

De leningportefeuille eind 2016 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 aferekend op basis van de geldende marktwaarde van de lening. De marktrente eind 2016 is lager. De marktwaarde van de betreffende leningen is derhalve hoger zijnde respectievelijk € 26,4 miljoen en € 17,0 miljoen.

Inzake de van de overheid verkregen geldleningen zijn geen zekerheden verstrekt.

	2016	2015
● Overige schulden (Waarborgsommen)		
Saldo per 1 januari	1.021	1.012
Mutatie in het boekjaar	5	9
Saldo per 31 december	1.026	1.021

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

10. Kortlopende schulden

● Schulden aan leveranciers	874	477
● Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	50
● Belastingen en premies sociale verzekering		
○ BTW	214	106
○ loonheffing	92	105
○ premies sociale verzekeringen	36	39
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	342	250
● Schulden ter zake van pensioenen	43	52
● Overige schulden	43	39

	2016	2015
● Overlopende passiva		
○ niet vervallen rente geldleningen	4.062	4.642
○ overig nog te betalen	677	1.065
○ vooruitontvangen bedragen huurders	323	325
○ overige vooruitontvangen bedragen	32	48
	<u>5.094</u>	<u>6.080</u>

De looptijd van alle kortlopende schulden is korter dan een jaar.

Niet uit de balans blijkende 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 ultimo 2016 uit op € 10,2 miljoen (2015: € 10,6 miljoen).

Voor de door het WSW geborgde leningen is in de dVi 2015 € 630 miljoen aan WOZ-waarde (peildatum 1-1-'15) als onderpand ingezet. € 20,9 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 hier-voor de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

Onderhoud

Voor onderhoudswerkzaamheden zijn verplichtingen aangegaan voor € 1,0 miljoen.

Nieuw-/verbouw en overige investeringen

Voor nieuw- en verbouwwerkzaamheden zijn verplichtingen aangegaan voor € 2,4 miljoen.

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 groot deel van het wagenpark.

De in de winst- en verliesrekening van 2016 verwerkte leasebetalingen bedragen € 75.000. De toekomstige minimale leasebetalingen bedragen € 71.000, waarvan € 54.000 binnen een jaar en € 17.000 over één tot vijf jaar verschuldigd is.

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 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.

Verstreckte zekerheden

Aan V.O.F. Het Ledeboer is door de ING Bank een kredietfaciliteit in rekening courant verstrekt van € 2,0 miljoen. Voor de hoogte van deze kredietfaciliteit is een eerste hypotheek gevestigd op diverse gronden van de V.O.F.

Daarnaast hebben de drie moederondernemingen (waaronder Ons Huis) zich hoofdelijk garant gesteld voor de nakoming van rente- en aflossingsverplichtingen.

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.

	2016	2015
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	34.409	33.775
Overige ruimten	2.777	2.734
	37.186	36.509
Huurderiving	-476	-518
Per saldo	36.710	35.991
12. Opbrengsten servicecontracten		
Overige zaken, leveringen en diensten	1.570	1.223
Vergoedingsderiving	-37	-38
Per saldo	1.533	1.185
13. Lasten servicecontracten	-1.541	-1.389
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Verhuurderheffing	-2.462	-2.241
Verdeeld o.b.v. personeelskosten: 2016: 0,141 / 2015: 0,141		
• Lonen en salarissen	-356	-363
• Sociale lasten	-53	-52
• Pensioenlasten	-51	-59
• Overige personeelskosten	-22	-25
Verdeeld o.b.v. fte's: 2016: 0,1536 / 2015: 0,1536		
• Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-57	-59
• Huisvestingskosten	-31	-30
• Algemene kosten	-118	-117
• Diverse bedrijfslasten	-16	-16
• Diversen	-1	-7
• Overige opbrengsten	4	9
Vergoeding afsluiten huurcontracten incl. bemiddeling verhuur	25	32
Per saldo	-3.138	-2.928
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Dagelijks onderhoud	-2.697	-2.667
Planmatig onderhoud (incl. bijdragen VvE's)	-2.124	-1.578
Groot onderhoud	-572	-96
Woningverbeteringen	-1.227	-1.035
Ter zake reeds verantwoord onder "personeelslasten"	178	181
Doorberekening interne kosten	49	50
Verdeeld o.b.v. personeelskosten: 2016: 0,3604 / 2015: 0,3604		
• Lonen en salarissen	-910	-927
• Sociale lasten	-135	-132
• Pensioenlasten	-130	-151
• Overige personeelskosten	-56	-64

	2016	2015
Verdeeld o.b.v. fte's: 2016: 0,4026 / 2015: 0,4026		
• Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-151	-156
• Huisvestingskosten	-82	-77
• Algemene kosten	-309	-305
• Diverse bedrijfslasten	-41	-42
• Diversen	-3	-19
• Overige opbrengsten	10	24
Per saldo	-8.200	-6.994
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Erfpacht	-11	-11
Bedrijfslasten:		
• Belastingen	-1.529	-1.529
• Verzekeringen	-139	-137
• Branchelidmaatschappen	-55	-41
• Bijdrage Autoriteit woningcorporaties (voorheen CFV)	-26	-15
Overige lasten:		
• Diversen	-171	-126
Per saldo	-1.931	-1.859
17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	215	412
18. Toegerekende organisatiekosten	-4	-7
19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-204	-261

Verkopen 2016		
Opbrengst verkopen 2 woningen DAEB	€	215.000
Verkoopkosten	€	4.000
Boekwaarde verkopen 2 woningen DAEB	€	204.000
Boekwaarde verkrijgingsprijs 2 woningen DAEB	€	58.000
Gerealiseerde herwaardering in boekwaarde 2 woningen DAEB	€	146.000
Boekwinst verkopen	€	7.000

20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverminderingen investeringen in verslagjaar	-1.088	-429
Toegerekende toezichtskosten	11	52
Verdeeld o.b.v. personeelskosten: 2016: 0,1443 / 2015: 0,1443		
• Lonen en salarissen	-365	-371
• Sociale lasten	-54	-53
• Pensioenlasten	-52	-60
• Overige personeelskosten	-22	-26

	2016	2015
Verdeeld o.b.v. fte's: 2016: 0,1164 / 2015: 0,1164		
• Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-44	-45
• Huisvestingskosten	-24	-22
• Algemene kosten	-87	-88
• Diverse bedrijfslasten	-13	-13
• Diversen	-1	-6
• Overige opbrengsten	3	7
Per saldo	-1.736	-1.054

Waardeverminderingen investeringen 2016	
Onrendabele investering 16 appartementen Oogstplein	€ 649.000
Bijstelling onrendabele investering 9 lofts Fabrieksschool	€ 141.000
Afwaardering Deurningerstraat in verband met verkoop in 2017	€ 298.000
Totaal waardeverminderingen investeringen	€ 1.088.000

21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	25.326	2.365
--	---------------	--------------

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen 2016 vastgoedportefeuille	
Mutatie herwaarderingen DAEB	€ 19.265.000
Mutatie herwaarderingen niet-DAEB	€ -459.000
Mutatie afwaarderingen DAEB	€ 4.897.000
Mutatie afwaarderingen niet-DAEB	€ 1.623.000
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 25.326.000

22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-31	0
---	------------	----------

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen 2016 vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	
Afwaardering i.v.m. voorgenomen verkoop Mekkelholtsweg.	€ 31.000
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemming verkoop	€ 31.000

23. Opbrengst overige activiteiten		
Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie	230	267
Per saldo	230	267

	2016	2015
24. Kosten overige activiteiten		
Directe kosten		
• Overige kosten VVE's	-59	-75
Verdeeld o.b.v. personeelskosten: 2016: 0,0364 / 2015: 0,0364		
• Lonen en salarissen	-92	-94
• Sociale lasten	-14	-13
• Pensioenlasten	-13	-15
• Overige personeelskosten	-6	-6
Verdeeld o.b.v. fte's: 2016: 0,0297 / 2015: 0,0297		
• Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-11	-11
• Huisvestingskosten	-6	-6
• Algemene kosten	-23	-23
• Diverse bedrijfslasten	-3	-3
• Diversen	0	-1
• Overige opbrengsten	1	1
Per saldo	-226	-246
25. Overige organisatiekosten		
Directe kosten		
• Kosten raad van commissarissen (waarvan werving RvC-leden en directeur-bestuurder € 45.000)	-110	-79
Verdeeld o.b.v. personeelskosten: 2016: 0,2297 / 2015: 0,2297		
• Lonen en salarissen	-580	-591
• Sociale lasten	-86	-84
• Pensioenlasten	-83	-96
• Overige personeelskosten	-35	-40
Verdeeld o.b.v. fte's: 2016: 0,1892 / 2015: 0,1892		
• Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-71	-73
• Huisvestingskosten	-38	-36
• Algemene kosten	-146	-142
• Diverse bedrijfslasten	-19	-20
• Diversen	-2	-9
• Overige opbrengsten	5	11
Per saldo	-1.165	-1.159
26. Leefbaarheid		
Directe kosten	-81	-32
Verdeeld o.b.v. personeelskosten: 2016: 0,0882 / 2015: 0,0882		
• Lonen en salarissen	-223	-226
• Sociale lasten	-33	-32
• Pensioenlasten	-32	-37
• Overige personeelskosten	-14	-17
Verdeeld o.b.v. fte's: 2016: 0,1085 / 2015: 0,1085		
• Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-41	-42
• Huisvestingskosten	-22	-22
• Algemene kosten	-83	-82
• Diverse bedrijfslasten	-10	-11
• Diversen	-1	-4
• Overige opbrengsten	3	7
Per saldo	-537	-498

	2016	2015
27. Opbrengst vorderingen die tot vaste activa behoren en effecten	0	476
28. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	30	97
29. Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.197	-9.044
30. Belastingen	-4.800	-1.398

De belastinglast is als volgt opgebouwd:

Belastinglast 2016:	
- verschuldigde vennootschapsbelasting over het fiscale resultaat 2016	€ -
- afbouw actieve latentie uit hoofde van toekomstige verliesverrekening	€ 5.532.000
- afbouw actieve latentie uit hoofde van waarderingsverschillen commercieel/fiscaal	€ 122.000
- vrijval voorziening latente belastingverplichting uit hoofde van waarderingsverschillen commercieel/fiscaal	€ -
- correcties voorgaand jaar	€ -854.000
Per saldo last	€ 4.800.000

Het verschil tussen de belastinglast en de "calculatorische last" (het resultaat voor belastingen vermenigvuldigd met het van toepassing zijnde tarief) wordt veroorzaakt doordat een aantal verschillen tussen commerciële en fiscale winstberekening niet is meegenomen bij de berekening van de actieve en passieve belastinglatenties, ofwel omdat sprake is van permanente verschillen ofwel op grond van voorzichtigheid.

De acute belastingen zijn als volgt bepaald:

Resultaat voor belastingen commercieel:	€ 37.134.000
Verschillen commercieel/fiscaal:	
- afwijkende afschrijvingen	€ -4.518.000
- overige waardeveranderingen en herwaarderingen	€ -24.207.000
- dotatie onderhoudsvoorziening	€ 12.302.000
- overige	€ -352.000
	€ -16.775.000
Fiscaal resultaat 2016	€ 20.359.000

Mutatie actieve latentie verlies 2016 à 25% vennootschapsbelasting € -5.090.000

Na het contant maken van de latente belastingvordering is de mutatie ten laste van het fiscale resultaat 2016 in het boekjaar 2016 -/- € 5.532.000.

	2016	2015
31. Resultaat deelnemingen		
• V.O.F. Het Iedeboer	-386	-271
• W.O.M. Laares Beheer B.V.	9	17
• Laares C.V.	211	4
• M.F.A. Velve-Lindenhof V.O.F.	88	35
	-78	-215

Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

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

	2016	2015
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	375	387

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	2.526	2.577
Personeel derden	0	4
	2.526	2.581
Ontvangen ziekengeld /Arbeidsongeschiktheidsuitkering	0	9
	2.526	2.572
Sociale lasten	374	368
Pensioenlasten	361	418

Het totaal aantal werknemers ultimo 2016 is 53 (2015: 56).

Het gemiddeld aantal fte's van 2016 is 45,2 (2015: 46,5).

Bezoldiging bestuurder en commissarissen

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

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

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

Naam: de heer B.S.M. Meijer /Functie: directeur-bestuurder	2016	2015
Beloning	€ 181.274	€ 181.460
Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	€ 482	€ 825
Voorzieningen t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies)	€ 21.635	€ 25.814
Totaal bezoldiging WNT	€ 203.391	€ 208.099
Duur van het dienstverband in het boekjaar (in dagen)	366	365
Omvang van het dienstverband in het boekjaar (in fte)	1	1
Einde dienstverband	31-12-2016	n.v.t.
Jaar waarin het dienstverband is geëindigd	2016	n.v.t.
In het boekjaar verrichte uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	n.v.t.	n.v.t.

Op grond van de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instelling volkshuisvesting 2014, Artikel 3, bedraagt de maximale bezoldiging voor 2016 € 150.000 (bezoldigingsklasse F).

De 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 2016 maximaal 15% (voorzitter) of 10% (lid) mag bedragen van de hiervoor genoemde maximale bezoldiging van de bestuurder van € 150.000. Voor voorzitter en lid is dit respectievelijk € 22.500 en € 15.000. Een commissaris die voor 1 januari 2013 is benoemd en wiens vergoeding hoger is dan de WNT aan- geeft, kan deze hogere vergoeding blijven ontvangen tot het moment van herbenoeming op basis van overgangsrecht. Het overgangsrecht is van toepassing op al onze commissarissen.

De bezoldiging van de commissarissen (excl. BTW) in 2016 is als volgt:

Naam	Duur functiever- vulling in boekjaar	Bezoldiging	Vorig boekjaar
Dhr. Mr. G.H.B. Andriol (voorzitter)	182 dagen	€ 6.639	(2015: 365 dagen; € 12.693)
Mevr. C.M. Sonneveld - Pierik (voorzitter)	366 dagen	€ 12.588	(2015: 365 dagen; € 9.232)
Mevr. J.J.M. Pinners (vice-voorzitter)	366 dagen	€ 10.858	(2015: 365 dagen; € 9.232)
Mevr. S. Vrieze (lid)	184 dagen	€ 4.909	(2015: n.v.t.)
Dhr. A.J. Voskamp (lid)	366 dagen	€ 9.818	(2015: 365 dagen; € 9.232)
Totaal		€ 44.812	

De bezoldiging van de commissarissen op basis van BW 2 titel 9 bedraagt voor 2016 € 51.400 incl. BTW (2015: € 62.500 incl. BTW).

Accountantshonoraria

Toelichting accountantshonoraria 2016:	
a. onderzoek van de jaarrekening	€ 40.000
b. andere controleopdrachten	€ 7.000
	€ 47.000

4.7 Enkelvoudige balans per 31 december (vóór resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

Activa	2016	2015
<u>Vaste activa</u>		
1. Materiële vaste activa		
• DAEB vastgoed in exploitatie	461.130	438.782
• Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	52.397	47.715
• Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.417	1.290
• Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.454	5.742
	520.398	493.529
2. Financiële vaste activa		
• Deelnemingen in groepsmaatschappijen	64	743
• Andere deelnemingen	1.610	1.302
• Latente belastingvordering(en)	629	5.429
• Leningen u/g	309	377
	2.612	7.851
<u>Totaal vaste activa</u>	523.010	501.380
<u>Vlottende activa</u>		
3. Voorraden		
• Vastgoed bestemd voor de verkoop	69	85
• Overige voorraden	154	124
	223	209
4. Onderhanden projecten	419	414
5. Vorderingen		
• Huurdebiteuren	181	213
• Overheid	128	84
• Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	8
• Overige vorderingen	12	102
• Overlopende activa	435	121
	756	528
6. Liquide middelen	4.815	7.089
<u>Totaal vlottende activa</u>	6.213	8.240
Totaal activa	529.223	509.620

Passiva

	2016	2015
7. Eigen vermogen		
• Herwaarderingsreserves	143.678	142.562
• Overige reserves	61.419	48.794
• Resultaat boekjaar	32.256	13.741
<u>Totaal eigen vermogen</u>	<u>237.353</u>	<u>205.097</u>
8. Voorzieningen		
• Overige voorzieningen (uitgestelde beloningen)	100	102
<u>Totaal voorzieningen</u>	<u>100</u>	<u>102</u>
9. Langlopende schulden		
• Schulden/leningen overheid	27.105	27.105
• Schulden/leningen kredietinstellingen	257.245	269.350
• Overige schulden (Waarborgsommen)	1.024	1.018
<u>Totaal langlopende schulden</u>	<u>285.374</u>	<u>297.473</u>
10. Kortlopende schulden		
• Schulden aan leveranciers	874	477
• Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	50
• Belastingen en premies sociale verzekering	342	250
• Schulden ter zake van pensioenen	43	52
• Overige schulden	43	39
• Overlopende passiva	5.094	6.080
<u>Totaal kortlopende schulden</u>	<u>6.396</u>	<u>6.948</u>
Totaal passiva	529.223	509.620

4.8 Enkelvoudige winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000

	2016	2015
11. Huuropbrengsten	36.710	35.991
12. Opbrengsten servicecontracten	1.533	1.185
13. Lasten servicecontracten	-1.541	-1.389
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.141	-2.934
15. Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.207	-7.011
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.931	-1.859
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	23.423	23.983
17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	215	412
18. Toegerekende organisatiekosten	-4	-7
19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-204	-261
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	7	144
20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.440	-1.059
21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	25.326	2.365
22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-31	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23.855	1.306
23. Opbrengst overige activiteiten	230	267
24. Kosten overige activiteiten	-227	-247
Netto resultaat overige activiteiten	3	20
25. Overige organisatiekosten	-1.169	-1.167
26. Leefbaarheid	-539	-503
27. Opbrengst van vorderingen die tot vaste activa behoren en van effecten	0	476
28. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	44	128
29. Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.197	-9.044
Saldo financiële baten en lasten	-8.153	-8.440
Resultaat voor belastingen	37.427	15.343
30. Belastingen	-4.800	-1.398
31. Resultaat deelnemingen	-371	-204
Resultaat na belastingen	32.256	13.741

4.9 Enkelvoudig kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1.000

	2016	2015
1. Operationele activiteiten		
<u>Ontvangsten</u>		
Huren	36.744	35.992
• Zelfstandige huurwoningen DAEB	25.674	25.165
• Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	2.013	1.968
• Intramuraal DAEB	6.351	6.216
• Maatschappelijk onroerend goed (DAEB)	1.556	1.557
• Bedrijfsmatig onroerend goed (niet-DAEB)	1.065	1.003
• Parkeervoorzieningen niet-DAEB	85	83
Vergoedingen	1.514	1.272
Overheidsontvangsten	0	595
Overige bedrijfsontvangsten	263	445
Renteontvangsten	31	649
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	38.552	38.953
<u>Uitgaven</u>		
Erpacht	11	14
Personeelsuitgaven	3.286	3.356
• Lonen en salarissen	2.540	2.562
• Sociale lasten	376	371
• Pensioenlasten	370	423
Onderhoudsuitgaven	6.047	5.162
Overige bedrijfsuitgaven	5.151	4.677
Rente-uitgaven	8.776	9.400
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	26	15
Verhuurderheffing	2.462	2.241
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	110	65
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	25.869	24.930
Kasstroom uit operationele activiteiten	12.683	14.023
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	215	412
B. Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	96 *1)	733 *1)
B. Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	0	546 *1)
B. (Des)investeringen overig	66	66
<i>Tussentelling ingaande kasstroom materiële vaste activa</i>	377	1.757

	2016	2015
<u>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</u>		
(A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten)		
A. Nieuwbouw huur-, woon- en nietwoongelegenheden	209	4.818
B. Nieuwbouw huur-, woon- en nietwoongelegenheden	0	618
A. Woningverbetering, woon- en nietwoongelegenheden	2.012	1.314
B. Woningverbetering, woon- en nietwoongelegenheden	14	15
A. Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	52
A. Aankoop, woon- en nietwoongelegenheden	906	589
A. Sloopuitgaven, woon- en nietwoongelegenheden	29	224
B. Investerings overig	92	404
A. Externe kosten bij verkoop	19	7
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom materiële vaste activa</i>	3.281	8.041
<u>Financiële vaste activa</u>		
Ontvangsten verbindingen	42	49
Ontvangsten overig	40	908
Uitgaven verbindingen	0	1.150
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i>	82	-622
Kasstroom uit (des) investeringen	-2.822	-6.906
3. Financieringsactiviteiten		
<u>Ingaand</u>		
Nieuwe te borgen leningen	12.000	13.000
<u>Uitgaand</u>		
Aflossingen geborgde leningen	24.105	18.100
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-12.105	-5.100
4.1 Mutatie geldmiddelen	-2.244	2.017
4.2 Wijzigingen kortgeldmutaties	-30	94
5.1 Liquide middelen per 1 januari	7.089	4.978
5.2 Liquide middelen per 31 december	4.815	7.089

*1) Het betreft hier geen verkoopontvangsten, maar overige ontvangsten binnen de nieuwbouwprojecten. Wij zouden deze posten dan ook willen verantwoorden als teruggave op onze nieuwbouwprojecten in de categorieën:

	2016	2016
B. Nieuwbouw huur-, woon- en nietwoongelegenheden	-95	-733
B. Nieuwbouw verkoop, woon- en nietwoongelegenheden	0	-546

We worden geacht dit overzicht aan te laten sluiten op de dVi2016, waar deze negatieve kasstromen niet verantwoord kunnen worden. Corpodata heeft eerder al aangegeven hier geen aanpassing op te willen doen.

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

2. Financiële vaste activa

- Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Saldo per 1 januari	743	0
Bij: Omzetting lening in kapitaal	0	1.102
Resultaten in het boekjaar	-679	-271
In mindering op vorderingen	0	-88

Saldo per 31 december	64	743
-----------------------	----	-----

- Andere deelnemingen

Saldo per 1 januari vóór stelselwijziging	2.710	1.389
Effecten stelselwijziging	-1.408	-505

Saldo per 1 januari	1.302	884
Bij: Storting kapitaal in het boekjaar	0	1.150
Af: voorziening deelneming	0	-799
Resultaten in het boekjaar	308	67

Saldo per 31 december	1.610	1.302
-----------------------	-------	-------

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.	64	19	100,0 %	743	-679	64
<i>Andere deelnemingen:</i>						
W.O.M. Laares Beheer B.V.	4.604	0	20,0 %	912	9	921
Laares C.V.	1.131	3.973	19,0 %	4	211	215
MFA Velve Lindenhof V.O.F.	773	262	50,0 %	386	88	474
totaal				2.045	-371	1.674

* 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 2016 € 64.000 positief. In 2016 is een negatief resultaat geboekt van € 679.000.

	2016	2015
• Leningen u/g		
Saldo per 1 januari	377	1.068
Bij: Verstrekte geldleningen in het boekjaar	0	460
Af: Terugontvangen gelden	68	49
Af: Omzetting in kapitaal	0	1.102
Saldo per 31 december	309	377

Aan Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. zijn t/m 2015 leningen verstrekt groot € 377.000. Hiervan is in 2016 € 82.000 terug ontvangen.

5. Vorderingen

• Overige vorderingen

	2016	2015
Te vorderen	12	102
Af: Voorzieningen oninbare vorderingen	0	0
Totaal	12	102

Passiva

9. Langlopende schulden

- Overige schulden (Waarborgsommen)

	2016	2015
Saldo per 1 januari	1.018	1.009
Mutatie in het boekjaar	6	9
Saldo per 31 december	1.024	1.018

Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening

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

	2016	2015
20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverminderingen investeringen in verslagjaar	-790	-429
Toegerekende toezichtskosten	11	52
Verdeeld o.b.v. personeelskosten: 2016: 0,1443 / 2015: 0,1443		
• Lonen en salarissen	-365	-371
• Sociale lasten	-54	-53
• Pensioenlasten	-52	-60
• Overige personeelskosten	-22	-26
Verdeeld o.b.v. fte's: 2016: 0,1164 / 2015: 0,1164		
• Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-44	-45
• Huisvestingskosten	-24	-22
• Algemene kosten	-87	-88
• Diverse bedrijfslasten	-13	-13
• Diversen	-1	-6
• Overige opbrengsten	1	2
Per saldo	-1.440	-1.059
28. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	44	128
31. Resultaat deelnemingen		
• Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.	-679	-271
• W.O.M. Laares Beheer B.V.	9	28
• Laares C.V.	211	4
• M.F.A. Velve-Linden Hof V.O.F.	88	35
	-371	-204

Enkelvoudig is verder € 20.000 (2015: € 42.000) minder opbrengst verantwoord. Het betreft opbrengsten van de geconsolideerde deelneming. Gezien de omvang hebben we dit bedrag niet nader toegelicht.

Enschede, 29 juni 2017,

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 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

5.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van R.K. Woningstichting 'Ons Huis' te Enschede gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 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 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2016;
- 2 de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2016; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag:

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 70 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat R.K. Woningstichting 'Ons Huis' een deel van haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet conform bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting na de eerste verwerking waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het 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 sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

B. 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 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 uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting en de Ne-

derlandse 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 bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en 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, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de 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 artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fouten of fraude 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.

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 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 het 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 activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling 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.

Hengelo, 29 juni 2017

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. R.W. van Hecke RA



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

wonen doen we samen