



Jaarverslag

2024

Ons Huis, jouw thuis



**ons
huis**

Inhoudsopgave

Deel 1 Volkshuisvestingsverslag	5
Voorwoord directeur-bestuurder	6
1 Inleiding	7
1.1 Ons Huis	7
1.2 Onze doelgroep	7
1.3 Ons vastgoed	7
1.4 Onze huisgenoten	7
1.5 Onze koers	7
2 Dienstverlening op maat	9
2.1 Onze ambitie	9
2.2 Klanttevredenheid	9
2.3 Verhuur	10
2.4 Betaalbaarheid	13
3 Toekomstbestendige woningvoorraad	16
3.1 Onze ambitie	16
3.2 Vastgoedprojecten	17
3.3 Verkoop	19
3.4 Beschikbaarheid	19
3.5 Duurzaamheid	19
3.6 Veiligheid	21
4 Groene en vitale wijken: wonen waar je je thuis voelt!	24
4.1 Onze ambitie	24
4.2 Wijkplannen en wijkgericht werken	24
4.3 Oud worden in je eigen buurt: project “Van Groot naar Beter”	24
4.4 Wonen en Zorg	25
5 Samenwerken als basis	26
5.1 Onze ambitie	26
5.2 Samenwerking Platform Enschedese Woningcorporaties (PEW)	26
5.3 WoON Twente	26
5.4 Prestatieafspraken	27
6 Belanghebbenden	28
6.1 Stichting Huurdersbelang Ons Huis (SHOH)	28
6.2 Bewonerscommissies	28
Deel 2 Bestuursverslag	29
Reflectie directeur-bestuurder	30
1 Governancestructuur	31
1.2 In- en extern toezicht	31
1.3 Governancecode Woningcorporaties	32

2	Organisatie	34
2.1	Verder bouwen aan Ons Huis	34
2.2	Toelating en inschrijving	35
2.3	Interne organisatie	35
2.4	Juridische structuur en verbindingen	37
2.5	Werkzaamheden	38
3	Verslag Raad van Commissarissen	39
3.1	Visie op toezicht	40
3.2	Inhoud van het toezicht	40
3.3	Commissies binnen de RvC	41
3.4	Zelfevaluatie 2024	43
3.5	Een paar onderwerpen nader belicht	44
3.6	Samenstelling en onafhankelijkheid RvC	45
4	Beloningsbeleid bestuur en Raad van Commissarissen	49
4.1	Beloningskader bestuurder en beloning	49
4.2	Beloning RvC	50
5.	Risico- en risicobeheersing	51
5.1	Risicomangement	51
5.2	Kwalitatieve uitspraken risicobereidheid	53
5.3	Strategie en strategische risico's	54
5.4	Belangrijkste risico's en beheersmaatregelen	55
5.5	Frauderisico's	56
6.	Financiële informatie	59
6.3	Liquiditeitspositie	59
6.4	Vermogenspositie	59
6.5	Financiering en belegging	59
6.6	Financierbaarheid	59
6.7	Jaarresultaat	60
7	Ontwikkeling van de marktwaarde en beleidswaarde	62
7.1	Marktwaarde in verhuurde staat	62
7.2	Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde	62
7.3	Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie	63
8	Kengetallen	65
9	De toekomst	67
9.1	Toekomstperspectief	67
9.2	Financiële positie	67
Deel 3	 Jaarrekening	70
Deel 4	 Bijlagen	
	Begrippenlijst	

Leeswijzer

Ieder jaar leggen we in het jaarverslag verantwoording af over onze activiteiten en financiële cijfers en het beleid dat we voerden. In dit verslag kijken we terug naar 2024.

Ons jaarverslag bestaat uit vier delen, namelijk:

Deel 1: Volkshuisvestingsverslag

Hierin lees je de verantwoording over onze activiteiten.

Deel 2: Bestuursverslag

Hierin lees je de verantwoording over de organisatie en Governance en vind je een vooruitblik naar de toekomst.

Deel 3: Jaarrekening incl. overige gegevens

Hierin lees je ons financiële verslag over het jaar 2024 en vind je de statutaire regeling over de bestemming van het resultaat, de controleverklaring van de onafhankelijke accountant en een begrip-
penlijst.

Deel 4: Bijlagen

Hierin vind je een begrippenlijst.

Heb je vragen en/of opmerkingen naar aanleiding van ons jaarverslag? Neem dan contact op met onze bestuurssecretaris, Fulya Cakir. Fulya is telefonisch te bereiken via 053 - 484 89 00 en per e-mail via f.cakir@onshuis.com. Een digitale versie van het jaarverslag en een beknopte infographic van het jaarverslag vind je op onze [website](#).

Deel 1

Volkshuisvestingsverslag

Voorwoord directeur-bestuurder

De maatschappelijke opgaven zijn groot, ook in Enschede. Er is behoefte aan meer sociale huur, versnelling op het gebied van verduurzaming en meer inzet in de leefbaarheid van sommige wijken. Helaas is de complexiteit ook groot. Het stapelen van wet- en regelgeving, onduidelijkheid over stikstof, het gebrek aan locaties, of de overbelasting van het elektriciteitsnetwerk. Het laat zien dat het werk van een corporatie er niet makkelijker op is geworden. Alleen samen kunnen we tot oplossingen en realisatie komen. En hoe mooi is het om in dit jaarverslag terug te kijken op die resultaten!

Dienstverlening op maat

We willen een hoog niveau van dienstverlening, waarbij de klantbeleving in onze processen centraal staat. Om te kijken of we dit ook bereiken laten we de klanttevredenheid meten door een onafhankelijk bureau, het KWH. Zowel de nieuw als vertrokken huurders gaven ons dit jaar een ruime 8. De afhandeling van de reparatieverzoeken werd zelfs gewaardeerd met een 8,6. De dienstverlening verzorgen we fysiek in de wijk en op kantoor, telefonisch en digitaal. Om te zorgen dat al die kanalen open zijn en de juiste informatie verschaffen, lanceerden we een nieuwe website en verbeterden we het klantportaal. Met de introductie van een centrale kennisbank kunnen we informatie beter ontsluiten en sneller aanpassen, zodat klanten en woningzoekenden altijd de juiste antwoorden krijgen.

Toekomstbestendige woningvoorraad

We brachten de vastgoedsturing naar een hoger niveau. Hierdoor hebben we de gewenste woningvoorraad afgestemd op de actuele ontwikkelingen. Vervolgens zijn alle complexen hieraan gekoppeld, zodat we een helder beeld hebben van het toekomstperspectief per complex. Zo zorgen we ervoor dat we de goede maatregelen treffen bij de juiste complexen.

We leverden maar liefst 106 nieuwbouwwoningen op in Boswinkel en bij Tex Buitengewoon en er zijn er nog 179 in ontwikkeling. We voerden groot onderhoud uit bij 121 woningen. Daarnaast werkten we aan de voorbereiding van drie grote verduurzamingsprojecten met in totaal zo'n 330 woningen. Tot slot startten we de eerste voorbereidingen van een nieuw herstructureringsproject met circa 80 appartementen. Kortom: genoeg te doen in de komende jaren!

Groene en vitale wijken

Het wijkgericht werken kreeg een verdere impuls. Hierdoor weten we goed wat er speelt in de wijk. Elke wijk heeft een eigen plan met activiteiten. We hebben goede banden met alle partijen in de wijk. Hierdoor konden we snel inspelen op incidenten of juist meer structurele knelpunten. De contacten tussen de huurdersorganisatie SHOH, Ons Huis en de bewonerscommissies werden versterkt met thema-avonden, die we om en om organiseerden. Het project van groot naar beter werd omgezet van pilot naar een structurele werkmethode. Hierdoor kunnen senioren sneller doorstromen naar een geschikte woning. Daarnaast werken we met de zorgpartijen, gemeente Enschede en andere corporaties aan de uitvoering van het plan Wonen en Zorg voor 65+.

Tot slot

Ik ben trots op de resultaten die we in 2024 bereikt hebben. We zijn zichtbaar in de buurt aanwezig en staan naast onze huurders. We zoeken actief de verbinding met partners in de wijk en denken in oplossingen. Ieder vanuit zijn/haar eigen verantwoordelijkheid, maar samen aan zet voor Enschede. Ik waardeer de inzet van alle medewerkers van Ons Huis die hier dagelijks mee aan de slag zijn, maar waardeer ook de inzet van alle samenwerkingspartners.

In hoeverre de landelijke overheid ook nog een samenwerkingspartner genoemd kan worden, is de vraag. Slechts vier maanden na de ondertekening van de Woontop, besloten de vier coalitiepartijen om de huurverhoging voor 2025 en 2026 te bevriezen. Ik ben zeer benieuwd of en hoe dit gecompenseerd gaat worden. Wanneer dit niet gebeurt, heeft dit grote gevolgen voor onze investeringscapaciteit. De nationale prestatieafspraken kunnen dan wel de prullenbak in. Maar hiermee zijn de opgaven niet weg. Daarom hoop ik dat de landelijke overheid onze Twentse spreuk meer gaat onderschrijven: **“Alleenig goa’j rapper, tehoop komt wie wieder!”**

Yolanda Winkelhorst

Directeur-bestuurder Ons Huis

1 Inleiding

Ons Huis is een actieve woningcorporatie in Enschede. We bestaan sinds 1911 en zijn opgericht als R.K. Woningstichting Ons Huis. Inmiddels hebben zo'n 12.000 mensen een thuis bij ons.

1.1 Ons Huis

We zorgen voor betaalbare en kwalitatief goede huizen in groene en vitale buurten voor mensen die daarop aangewezen zijn. We zetten ons in om iedereen een plek te bieden waar ze zich thuis voelen. We zorgen voor een goede dienstverlening die aansluit bij de behoeften van onze huurders.

We werken vanuit de overtuiging dat iedereen recht heeft op een passend dak boven zijn hoofd. Dit is een noodzakelijke voorwaarde om mee te kunnen doen aan de samenleving. We delen daarmee de visie van de gemeente dat Enschede een inclusieve stad moet zijn. Een inclusieve stad waarin plek is voor jong en oud, waarin iedereen kan meedoen. We staan naast onze huurders en woningzoekenden. We zijn sociaal en hanteren de menselijke maat. Bij alles wat we doen stralen we energie uit en werken we vanuit onze kernwaarden; *persoonlijk, betrokken, samen en ontwikkelend*. We zoeken steeds naar vernieuwende vormen om dichtbij te zijn. We zijn zichtbaar in de buurt, altijd in beweging en hebben plezier in wat we doen. Mensen die bij ons wonen, bij ons werken en bij ons op bezoek komen voelen deze sfeer. Onze houding maakt dat anderen graag met ons samenwerken en dat huurders zich betrokken voelen.

1.2 Onze doelgroep

Op de eerste plaats zijn we er voor de mensen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning. Hierbij gaat het vooral om mensen met een kleine portemonnee. Maar daarnaast zijn we er ook voor mensen die vanwege andere oorzaken zijn aangewezen op een sociale huurwoning. We zien dat ook de middeninkomens het lastig hebben op de woningmarkt. Daarom bieden we ook woningen aan voor mensen met een inkomen tot de grens van de lage middeninkomens.

1.3 Ons vastgoed

Ons vastgoed bevindt zich in Enschede. Eind 2024 hadden we 4.420 sociale huurwoningen (DAEB) in ons bezit en 335 woningen in de vrije sector (niet-DAEB). Onderdeel van de sociale huurwoningen is het zorgvastgoed dat we aan zorg- en welzijnsinstellingen verhuren: 625 intramurale- en 96 extramurale eenheden. Ook hebben we bedrijfsmatig onroerend goed. Dit bestaat vooral uit garages en commerciële ruimtes in plinten van appartementengebouwen.

1.4 Onze huisgenoten

In 2024 hebben we doorgezet in het verder bouwen aan Ons Huis met onze medewerkers. We kennen een professionele werkcultuur. Deze hebben we vertaald in de slogan: WIJ zijn OER, werken met LEV en gebruiken LSD!

In 2024 hebben we vooral gewerkt aan integrale samenwerking door in te zetten op de training "projectmatig werken" voor al onze medewerkers.

In het kader van leren en ontwikkelen lanceerden we afgelopen jaar Ons Ontwikkel Huis. Onze visie op leren en ontwikkelen is '*Samen ontwikkelen voor een thuis in de buurt*'. Met behulp van Ons Ontwikkel Huis zetten we in op een wendbare organisatie die klaar is voor de uitdagingen van de toekomst.

1.5 Onze koers

In 2022 hebben we onze strategische koers voor 2023-2026 bepaald, "Ons Huis geeft thuis in de buurt". Dit is ons kompas, waarmee we op koers blijven. Dit in een continu veranderende wereld die steeds een andere rol van ons vraagt. We kijken naar de omstandigheden en daar waar nodig passen we tussentijds aan. Onze koers bakenden we af in vier speerpunten, waarop we onze ambities formuleerden:

1. Dienstverlening op maat
2. Een toekomstbestendige woningvoorraad
3. Groene en vitale buurten

4. Samenwerken als basis

Ieder jaar vertalen we ons strategisch plan naar concrete activiteiten en bepalen we de speerpunten voor het komende jaar. We starten met een kaderbrief, die we vervolgens concretiseren en financieel vertalen naar ons bedrijfsplan en de meerjarenbegroting. Samengevat zagen onze doelstellingen voor 2024 er als volgt uit:

1. **Dienstverlening op maat**
 - a. Vernieuwen van onze website en kennisbank (project Klant en Kennis).
2. **Een toekomstbestendige woningvoorraad**
 - a. In zijn geheel doorlopen van de beleidsachtbaan en het houden van complexsessies voor alle complexen – vastgoedsturing.
 - b. Werken met een projectenkalender.
3. **Groene en vitale buurten – wonen waar je je thuis voelt**
 - a. Verdere optimalisatie van de ervaringen die we hebben opgedaan in 2023 met de wijkplannen per wijk.
 - b. Doorzetten project “Van Groot naar Beter”.
 - c. Uitvoeringsplan wonen en zorg.
4. **Samenwerken als basis**
 - a. Integrale samenwerking en teamvorming.
 - b. Optimalisatie professionele werkcultuur voor een wendbare organisatie.

2 Dienstverlening op maat

We willen onze huurders en woningzoekenden zo goed mogelijk van dienst zijn. Onze processen zijn daarom ingericht op maximale klantwaardering. We zetten klantbeleving centraal. De behoeftes van de huurder en woningzoekenden worden vervuld tijdens het doorlopen van een proces. We zorgen dat onze informatievoorziening op orde is, zodat we snel en duidelijk antwoord kunnen geven op de vragen die leven. Waar mogelijk zijn we proactief om vragen voor te zijn. Het KWH meet de klanttevredenheid voor ons. De output gebruiken we om onze dienstverlening steeds verder te optimaliseren. Juist nu mensen minder naar elkaar omkijken, is maatwerk van ons nodig. We beseffen dat we daarmee het verschil kunnen maken voor de mensen die ondersteuning nodig hebben.

Onze ambitie is ervoor zorgen dat huurders en woningzoekenden zeer tevreden zijn over onze dienstverlening. Deze is snel, adequaat en speelt in op hun behoefte. Dit realiseren we door participatie te versterken, ervoor te zorgen dat alle kanalen open zijn en samen verantwoordelijkheid te pakken voor de dienstverlening waarbij we wederzijds respect verwachten.

2.1 Onze ambitie

Om huurders en woningzoekenden zo integraal en zo goed mogelijk te helpen op een betrokken, persoonlijke en collaboratieve manier, was ons doel in 2024 om een toekomstbestendige website, klantportaal, klantvolgsysteem en kennisbank. Dit hebben we samengevoegd tot één project, genaamd Klant en Kennis (KEK).

Project Klant en Kennis (KEK)

In 2024 zijn we gestart met het project Klant en Kennis waarbij de gebruiksvriendelijkheid en het verkrijgen van de juiste inzichten voorop staat. Dit project heeft de volgende doelstellingen:

1. Het vernieuwen van het klantportaal. Dit is de digitale omgeving waarop onze huurders kunnen inloggen. Daarmee verbeteren we de juistheid en volledigheid van de informatie en werken we aan verbetering van de toegankelijkheid.
2. Het vernieuwen van onze website. De toenmalige leverancier stopte met het CMS. Onze bestaande website kon daarom niet in de lucht blijven. Daarom hebben we onze website vernieuwd. Daarnaast sluit de nieuwe website beter aan bij de informatievoorziening.
3. Opzetten en implementeren van de modules klantvenster en kennisbank. Op deze manier zorgen we ervoor dat al onze kanalen inderdaad open zijn.

In 2024 implementeerden we de nieuwe website en kennisbank. De andere onderdelen van project KEK lopen door in 2025.

2.2 Klanttevredenheid

Zoals beschreven in onze ambitie vinden we het belangrijk dat onze huurders en woningzoekenden tevreden zijn over onze dienstverlening. Voor een onafhankelijk oordeel werken we met het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) die de klantwaardering voor ons meet. Dat doen ze in verschillende processen. Daarnaast leveren ze ook input voor de Aedes benchmark, waarin alle corporaties met elkaar worden vergeleken. Het huurdersoordeel zag er in 2024 als volgt uit:

Omschrijving	2024	2023
Algemene waardering	7,3	7,4
Nieuwe huurders	8,2	8,1
Vertrokken huurders	8,1	8,5
Reparaties	8,6	8,2

Aedes benchmark score	A	A
-----------------------	---	---

Bron: KWH/Aedes benchmark

Klanttevredenheid vinden we belangrijk, op het gebied van reparaties scoorde Ons Huis in 2024 gemiddeld een 8,6 (gemiddeld scoorden Nederlandse corporaties een 8,3). Een mooi resultaat.

Klachtencommissie

Binnen WoON Twente zijn we aangesloten bij de Regionale Klachtencommissie. De klachtencommissie beoordeelt allereerst de ontvankelijkheid van een klacht. De klacht moet binnen de corporatie eerst

op twee niveaus zijn behandeld. Als dat het geval is, is de klacht ontvankelijk. Vervolgens wordt per klacht een klachtencommissie gevormd. Deze commissie bestaat uit twee onafhankelijke leden aangevuld met een vertegenwoordiger van de huurdersorganisatie van de betreffende corporatie.

Ons Huis streeft naar een zorgvuldige afhandeling van klachten. Als een klant niet tevreden is over de manier waarop Ons Huis gehandeld heeft, dan kan de klant daar laagdrempelig een klacht over indienen. Voor Ons Huis is een klacht niet alleen een uiting van onvrede over de manier waarop de klant is behandeld, maar ook een kans voor de organisatie om te leren en verbeteren. In 2024 hebben huurders/woningzoekenden 35 klachten aan ons kenbaar gemaakt. 27 uitingen van ongenoegen hebben we op de juiste wijze en/of naar tevredenheid samen met hen kunnen oplossen en 8 klachten zijn nog in behandeling.

Ons Huis heeft in 2024 via de Klachtencommissie zes klachten ontvangen:

- Drie klachten zijn niet in behandeling genomen omdat Ons Huis de klacht op dat moment nog niet op twee niveaus had behandeld.
- Twee klachten zijn niet door de Klachtencommissie in behandeling genomen omdat de Klachtencommissie conform het reglement niet bevoegd was om het betreffende onderwerp te behandelen.
- Eén klacht loopt nog en is in behandeling bij de Klachtencommissie.

Een groot aantal klachten zijn ook intern opgepakt.

Huurcommissie

In 2024 ontving Ons Huis tien zaken via de Huurcommissie.

Reden Huurcommissie zaken

In acht situaties heeft de huurder een verzoek om huurverlaging ingediend als gevolg van onderhoudsgebreken. Bij één zaak ging het over de jaarafrekening servicekosten en één keer om toetsing van de aanvangshuurprijs.

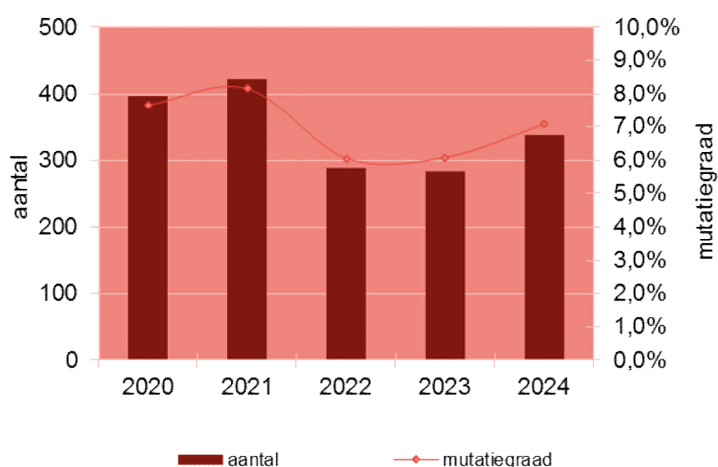
Uitspraken Huurcommissie

- In twee zaken heeft de huurder de zaak ingetrokken.
- In twee zaken is Ons Huis in het gelijk gesteld.
- In drie zaken is Ons Huis niet in het gelijk gesteld.
- Drie zaken lopen nog en zijn nog in behandeling bij de Huurcommissie.

2.3 Verhuur

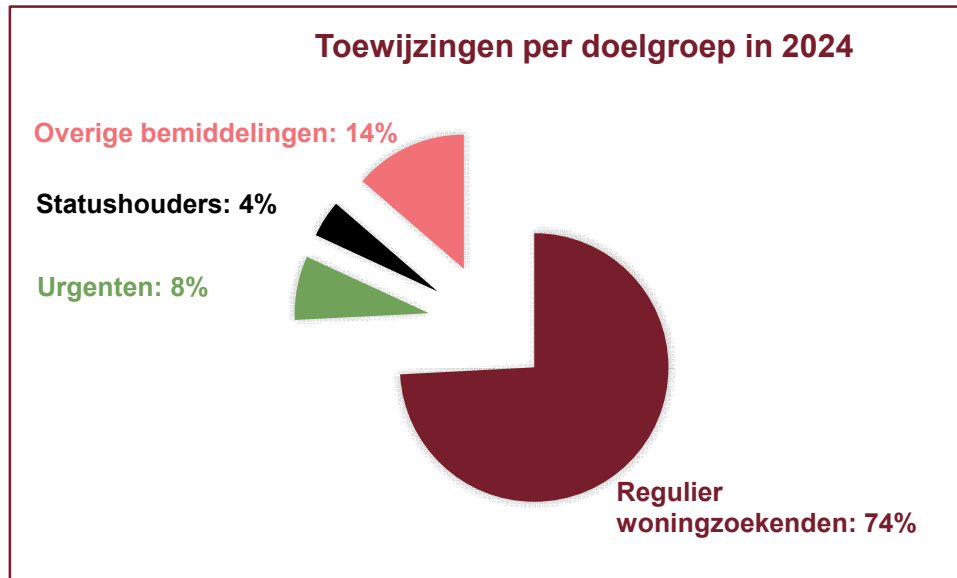
Huuropzeggingen

Het aantal huuropzeggingen in 2024 is gestegen t.o.v. 2023. Een belangrijke oorzaak hiervan zijn de interne mutaties naar Boswinkel.



Toewijzingen

Vrijgekomen woningen worden te huur aangeboden. Hierbij hanteren we het lotingsysteem. Hierdoor heeft iedere woningzoekende evenveel kans op een woning. In sommige gevallen krijgt iemand voorrang, we noemen dit urgentie. Dit is vaak in het geval van herhuisvesting in verband met sloop of renovatie. Daarnaast is er sprake van rechtstreekse toewijzing. Denk hierbij aan statushouders, afspraken gemaakt in convenanten of in geval van een calamiteit. Hieronder hebben we een overzicht opgenomen van het aantal toewijzingen per doelgroep in 2024, uitgedrukt in percentages van het totaal aantal toewijzingen aan woningzoekenden.



Bron: woninghuren.nl

Doelstellingen verhuurproces

Binnen ons verhuurproces hebben we een aantal doelstellingen en randvoorwaarden.

Doelstelling: zoektijd < 12 maanden

De eerste doelstelling is ervoor zorgen dat actief woningzoekenden binnen twaalf maanden een woning vinden. Dit is opgenomen in de prestatieafspraken met de gemeente Enschede. De zoektijd wordt gedefinieerd door het meten van de tijd tussen de eerste reactie en de daadwerkelijke toewijzing. De periode tot nu is nog niet lang genoeg om een goed beeld van de zoekduur te kunnen geven. Hiervoor hebben we nog een aantal jaren extra aan data nodig. Naar verwachting is de zoektijd langer dan twaalf maanden.

Wel is er informatie over de slaagkans beschikbaar. In 2024 waren er 21.821 actief woningzoekenden in Enschede. De drie corporaties Ons Huis, Domijn en De Woonplaats hebben samen 1.851 woningen verhuurd. Dat geeft een slaagkans van 8,5%. De druk op de sociale woningmarkt is sterk toegenomen door een combinatie van nieuwe doelgroepen, economische ontwikkelingen en een veranderende koopmarkt. Het is belangrijk dat er meer sociale huurwoningen worden gerealiseerd om deze druk op te vangen en de zoektijden of slaagkansen weer naar een acceptabel niveau toe te brengen.

Doelstelling: realisatie taakstelling huisvesten statushouders

De tweede doelstelling is het realiseren van de taakstelling van het aantal te huisvesten statushouders. We voelen ons als corporaties gezamenlijk verantwoordelijk voor het huisvesten van statushouders en leveren daarmee een bijdrage aan het oplossen van overvolle asielcentra. In Enschede verdelen we deze taakstelling naar rato van het bezit van de diverse corporaties. Daarmee is het aandeel te huisvesten statushouders voor Ons Huis zo'n 48 personen. In 2024 verhuurden we 18 woningen, waarmee we 31 mensen konden plaatsen.

De wateroverlast in 2024 in Enschede zorgde voor problemen bij het behalen van de te realiseren doelstelling t.a.v. het huisvesten van statushouders. Dit heeft ertoe geleid dat op gemeenteniveau de taakstelling niet is gehaald. De gemeente heeft hierover een signaal afgegeven aan de Provincie Overijssel en gemeld dat alle corporaties mee hebben gewerkt aan het herplaatsen van de mensen

die getroffen zijn door wateroverlast in 2024. We zijn daardoor een groene gemeente gebleven en hebben geen sancties opgelegd gekregen.

Doelstelling: WoonStAP

De derde doelstelling is dat woningzoekenden die via WoonStAP een woning toegewezen krijgen voldoende begeleiding ontvangen, zodat zij zelfstandig kunnen wonen. Niet iedereen kan zelfstandig wonen of reageren op het woningaanbod. Sommige woningzoekenden hebben een woonbelemmering als gevolg van financiële, gezondheids- of mentale problemen. WoonStAP is een samenwerkingsverband tussen de gemeente Enschede, de maatschappelijke opvang en de woningcorporaties SJHT, Domijn, De Woonplaats en Ons Huis. WoonStAP zoekt samen met de woningzoekende, de zorgaanbieder en de woonconsulent naar de oorzaken, waarbij het niet alleen gaat om een huurschuld, overlast of bijvoorbeeld hennepsteelt, maar vooral om de aanpak van de onderliggende oorzaak. Deze analyse vormt de basis van het plan van aanpak en op basis daarvan kunnen passende middelen ingezet worden om terugval te voorkomen.

In 2024 waren er 41 aanmeldingen. Daarvan ging bijna de helft door voor een intake. Zeven aanmeldingen hiervan bleken niet bestemd voor WoonStAP, vier aanmeldingen stopten vroegtijdig (voor of na de intake) en een tweetal aanmeldingen moest wachten.

Transferpunt Wonen

In 2024 namen we deel aan het Transferpunt Wonen; een experiment voor de uitstroom Maatschappelijke Opvang als samenwerkingsproject van WoON Twente, de veertien Twentse gemeenten, opvangorganisaties en zorginstellingen. In Enschede is de verdeling over de woningcorporaties 3-3-1 (De Woonplaats- Domijn-Ons Huis). In 2024 waren er in totaal 56 aanmeldingen. Ons Huis heeft hiervan zeven aanvragen gehad, waarbij we vijf succesvolle plaatsingen realiseerden. In een tweetal gevallen is plaatsing afgewezen, onder andere vanwege onduidelijke woonplannen.

Randvoorwaarden toewijzing

Onze randvoorwaarden zijn bepaald op basis van wettelijke kaders. Corporaties moeten in principe minimaal 92,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep. Dat betekent dat we maximaal 7,5% aan de lage middeninkomensgroep mogen toewijzen. In de prestatieafspraken mogen we hiervan afwijken. Afgesproken is dat we maximaal 15% aan deze inkomensgroep toewijzen. Op basis van de in 2024 uitgevoerde inkomensstoetsen heeft Ons Huis 5% toegewezen aan huurders met een laag middeninkomen (totaal 19 woningen). Ons Huis voldoet hiermee aan deze randvoorwaarde.

Daarnaast zijn er regels rondom passend toewijzen waaraan we moeten voldoen. Minimaal 95% van de huurders met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag, moet een woning toegewezen krijgen onder de huurtoeslaggrens. Er is dus maximaal 5% ruimte om lage inkomens een huurwoning toe te wijzen met een huur hoger dan deze grens. De tabel rondom passend toewijzen ziet er als volgt uit:

	2024	2023
binnen inkomensgrenzen Wet huurtoeslag	283	156
buiten inkomensgrenzen Wet huurtoeslag	157	124
totaal	440	280
passend	413	266
te duur	8	5
te goedkoop	0	1
7,5% -toewijzingsregeling	19	8
totaal	440	280

In 2024 hebben we acht woningen niet-passend toegewezen (2%). Hiermee voldoen we aan de gestelde eis dat we minimaal 95% passend moeten toewijzen. In alle acht gevallen is op basis van onderliggend beleid afgeweken.

leeftijd	inkomen	huurklasse			
		≤ € 454	> 454 ≤ € 697	> 697 ≤ € 880	> € 880
eenpersoonshuishouden					
< 66 jaar	≤ € 27.725	24	126	3	0
	> € 27.725	0	24	26	10
≥ 66 jaar	≤ € 27.225	0	18	1	0
	> € 27.225	0	5	14	0
tweepersoonshuishouden					
< 66 jaar	≤ € 37.625	3	25	3	0
	> € 37.625	0	1	14	4
≥ 66 jaar	≤ € 36.675	0	10	1	0
	> € 36.675	0	5	7	1
drie of meer personen					
< 66 jaar	≤ € 37.625	0	69	0	0
	> € 37.625	0	7	29	8
≥ 66 jaar	≤ € 36.675	0	0	0	0
	> € 36.675	0	1	1	0
totaal		27	291	99	23

Leegstand

De leegstand bedroeg eind 2024 0,6% (2023: 0,9%), dit is exclusief leegstand met betrekking tot projecten. Dit is altijd een momentopname. Het cijfer wordt negatief beïnvloed door onderhoud. Gezien de druk op de woningmarkt proberen we de leegstand tot een minimum te beperken.

2.4 Betaalbaarheid

We vinden het belangrijk dat onze woningen betaalbaar zijn voor de doelgroep. Binnen de sector zijn afspraken gemaakt tussen Aedes en de Woonbond in het Sociaal Huurakkoord. Ons Huis onderschrijft de uitgangspunten van dit akkoord en volgt het in haar beleid. De niet-DAEB woningvoorraad staat in het teken van het bijdragen aan de sociale woningvoorraad. Daarom hanteren we daarvoor de wettelijk maximaal toegestane kaders.

Huurbeleid

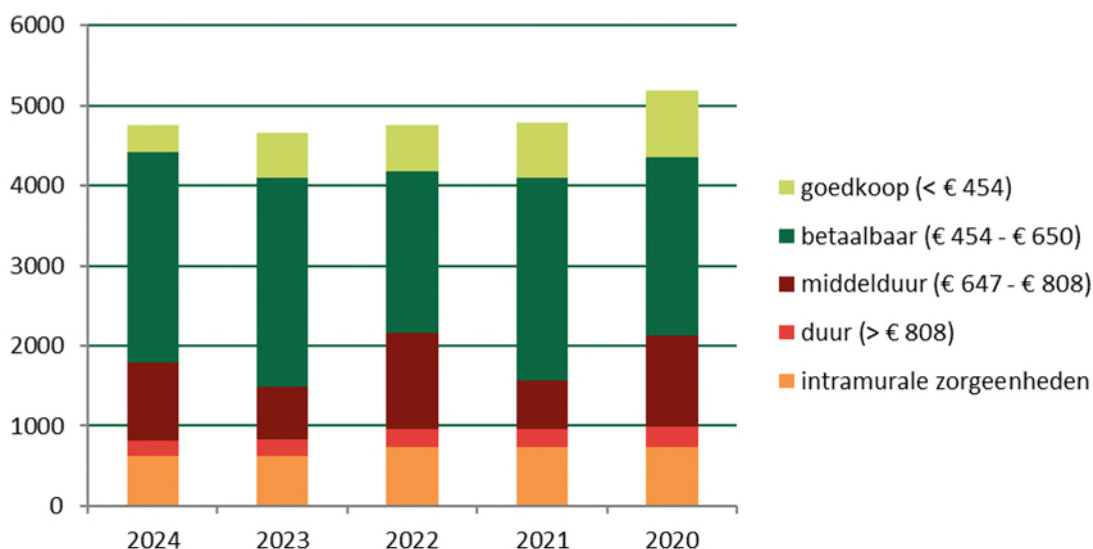
Het streefhuurbeleid, inclusief de doorvertaling naar het portefeuillebeleid, is in het MT van 5 november 2024 definitief vastgesteld. Begin december zijn de nieuwe streefhuren in Viewpoint verwerkt. Voor het Klant Contact Center is een FAQ (veel gestelde vragen) opgesteld. De SHOH en betreffende bewonerscommissies zijn ingelicht. Hiermee is het streefhuurbeleid geïmplementeerd.

Huurverhoging

De afgelopen jaren is de huurstijging beperkt geweest. De kosten zijn sterk gestegen door de hoge inflatie in die periode. In 2024 verhoogden we de huren van onze sociale huurwoningen, overeenkomstig het Sociaal Huurakkoord, met gemiddeld 5,3%. De woningen in de vrije sector kregen een huurverhoging van 5,5%. We maakten geen gebruik van de mogelijkheid tot een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Woningen naar prijsklasse

Hierna is de ontwikkeling van de woningvoorraad naar huurprijscategorie te zien.



Het aandeel goedkope en betaalbare woningen is toegenomen door het gevoerde huurbeleid de afgelopen jaren.

Huurachterstand

Conform ons incassobeleid komen we proactief in actie als een huurder problemen heeft bij het betalen van de huur. Binnen drie dagen na het ontstaan van een achterstand zoeken we al persoonlijk contact. Hiermee werken we zo preventief mogelijk en zorgen we voor tijdige hulp waar nodig. We leveren in alle gevallen maatwerk door de oplossing af te stemmen op de persoonlijke situatie en draagkracht van onze huurder. De ontwikkeling van de huurachterstanden ziet er als volgt uit (bedragen in €):

	2024	2023	2022	2021	2020
Huidige huurders	103.000	96.500	125.900	136.700	154.500
Vertrokken huurders	175.300	199.000	156.500	143.400	150.600
Totaal	278.300	295.500	282.400	280.100	305.100

De tabel laat een lichte stijging zien van de huurachterstand bij huidige huurders, bij vertrokken huurders is een daling te zien t.o.v. 2023. De gemiddelde duur van de achterstand per huurder neemt wel toe. Een belangrijke reden hiervoor zijn de dossiers van huurders die via het incassobureau ingediend zijn bij de Rechtbank voor het toewijzen van een vonnis. Sinds een aantal maanden dwingt (Europese) wetgeving rechters om te toetsen of het vorderen van de incassokosten vanuit onze algemene huurvoorwaarden conform wetgeving is. De rechters houden hiervoor de dossiers "aan" om de huurvoorwaarden te toetsen. Na deze toetsing krijgen we pas een uitspraak c.q. vonnis. In de praktijk werkt het nu zo dat de dossiers maanden bij de rechtbank liggen en we uiteindelijk een afwijzing krijgen op het vorderen van de incassokosten. Tijdens deze periode lopen de huurachterstanden in deze dossiers erg op. We gaan vanaf 2025, in overleg met GLN (ons incassobureau), dagvaarden zonder dat we incassokosten vorderen. Dit in de hoop dat we dan sneller een vonnis krijgen. Deze werkwijze hanteren we totdat we onze huurvoorwaarden hierop hebben aangepast. Het betreft een situatie waar alle corporaties tegenaan lopen.

Ontruimingen

In 2024 waren er in totaal zeven ontruimingen. In geen van de gevallen waren er kinderen bij betrokken.

Redenen van huisuitzettingen

- 2x huurachterstand
- 1x huurachterstand en niet voldoen aan allonge huurcontract
- 2x huurachterstand en niet bewoning
- 1x huurachterstand en overlast
- 1x overlast

Ter vergelijking: in 2023 ontruimden we vijf woningen.

Huurderving

In 2024 bedroeg de huurderving € 338.000,- (2023: € 235.000,-). De huurderving over 2024 is 0,8% van de huren en vergoedingen. We leverden veel woningen op in 2024. Dit zorgde voor extra druk op het verhuurproces. Daarom was er dit jaar sprake van meer leegstand. De overige derving in 2024, met name in verband met onderhoud, bedroeg in totaal € 207.000,-. Ook hier zien we een toename in derving omdat we renovatieprojecten uitvoeren.

3 Toekomstbestendige woningvoorraad

De komende jaren ligt er een grote opgave. Er zijn meer woningen nodig om ervoor te zorgen dat iedereen binnen een acceptabele termijn passende woonruimte heeft. Daarnaast zijn er meer levensloopgeschikte woningen nodig voor senioren. We willen dat onze woningvoorraad in 2050 CO₂-neutraal, aardgasvrij en circulair is. De komende jaren richten we ons op de woningen met een laag energielabel. Bij het onderhouden van onze woningen houden we altijd zoveel mogelijk rekening met de wensen van de huurders van nu en van de toekomst. Hun wensen en behoeften zijn ons uitgangspunt. Al onze woningen voldoen minimaal aan de door ons vastgestelde basiskwaliteit.

3.1 Onze ambitie

Om te zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad zetten we in 2024 in op de verdere professionalisering van vastgoedsturing en hebben we opnieuw vorm en inhoud gegeven aan ons projectenregister.

Vastgoedsturing

Waar 2023 nog in het teken stond van het vertalen van vastgoedsturing naar een implementatieplan zijn we in 2024 gestart met het volledig doorlopen van de beleidsachtbaan. We startten met de herijking van de portefeuillestrategie aan het begin van het jaar en het herijken van de normbedragen door de afdeling Vastgoed. We kijken terug naar de gerealiseerde transformatie, de nog in te vullen ambitie en de impact van factoren van buitenaf waar we op moeten anticiperen.

In 2024 hebben we onze betaalbaarheidsopgave herzien en vastgesteld. Op deze manier geven we concreet invulling aan onze strategische koers. De financiële haalbaarheid van het bijstellen van deze betaalbaarheidsambitie in relatie tot ons projectenregister toetsen we bij de doorrekening van de herijking. We maken gebruik van de rolling forecast van de lopende projecten en nemen dat als vertrekpunt voor de doorrekening van onze ambitie naar de komende jaren. Zo houden we zicht op de ruimte voor onze toekomstige opgave. Dit is het vertrekpunt voor de complexsessies met de organisatie.

In 2024 zijn alle woningcomplexen integraal besproken en is de betaalbaarheidsambitie vertaald naar nieuw streefhuurbeleid per complex. Tijdens de complexsessies zijn gewenste en noodzakelijk maatregelen uitgezet in de tijd. Daarbij maken we gebruik van de norminvestering vanuit het Investeringsstatuut. Wanneer we maatregelen uitzetten in de tijd stemmen we de ingreep af met geplande maatregelen vanuit de MJOB. Met het doorlopen van de complexsessies vragen we richting voor strategische labels als investeren, sloop/nieuwbouw, doorexploiteren of verkoop. In 2024 is het strategisch voorraadbeleid voor alle woningcomplexen herzien en toegewezen. Als gevolg daarvan hebben we onze verkoopvijver herzien. Gelet op de geringe uitbreidingslocaties is ervoor gekozen om onze verkoopambitie te temperen en in te zetten op behoud van de voorraad. Het gebrek aan nieuwe locaties op korte termijn maakt dat we inzetten op de kwaliteit van de bestaande voorraad en daarmee op verduurzaming. Daarbij is het doel het realiseren van de projecten in het projectenregister en het inbouwen van een grotere scope op toekomstige maatregelen. Op de lange termijn blijven we in gesprek met gemeente maar ook marktpartijen om invulling te geven aan onze beschikbaarheidsambitie en daarmee de volkshuisvestelijk opgave uit de NPA en onze Woonvisie.

Projectenregister

In 2024 gaven we vorm en inhoud aan ons projectenregister. Daarmee werken we aan een integraal overzicht van potentiële (initiatieffase) en concrete projecten (projectopdracht). De eerste twee fasen vallen onder verantwoording van de adviseur Vastgoedsturing. Na akkoord op de projectopdracht wordt deze overgedragen naar de afdeling Vastgoed voor verdere uitvoering. Ook in 2024 hebben we complexen het label "Investeren" gegeven. Deze complexen krijgen een plek in de tijd op ons projectenregister.

In 2024 hebben we de projectopdrachten (complexen De Klomp en Varvik) afgerond en in gang gezet. Daarmee is een flinke projectenstroom op gang gekomen voor de komende jaren. In het verlengde van deze projectopdrachten werken we aan de maatregelen vanuit de NPA maar ook verdere verkenning van de energietransitie. Dat laatste doen we samen met gemeente en corporaties in Enschede.

3.2 Vastgoedprojecten

Nieuwbouwprojecten in uitvoering

In 2024 hadden we twee nieuwbouwprojecten in uitvoering.

Ons Boswinkel

In Ons Boswinkel sloopten we 384 woningen, waarna we 232 sociale huur- en 49 koopwoningen realiseren. De kavels voor de koopwoningen zijn in 2023 verkocht aan de projectontwikkelaar. De woningen zijn energiezuinig en aardgasvrij, waarmee ze een belangrijke bijdrage leveren aan onze duurzaamheidsambitie. De nieuwbouw bestaat uit een mix van grondgebonden woningen, beneden-bovenwoningen (hierna bebo's) en appartementen. Er is aanbod voor jong en oud. Het project wordt gefaseerd uitgevoerd in vijf velden. De sloop rondde we eind 2023 af. De nieuwbouw startte eind 2023 en wordt in de loop van 2025 opgeleverd.

De uitvoering van dit grote nieuwbouwproject loopt volgens planning, ook budgettair loopt het project naar wens. In 2024 bereikten we diverse mijlpalen en werd er volop gebouwd. In 2024 leverden we de 44 beneden-bovenwoningen en 50 grondgebonden woningen op voor de verhuur. In het opgeleverde deel startten we met de groenaanleg. De verhuur van de woningen in dit bijzondere project verloopt voorspoedig.

Het Ledeboer (Tex Buitengewoon)

Op de locatie Het Ledeboer, midden in het centrum van Enschede, worden ruim 100 woningen gerealiseerd door Ons Huis en Dura Vermeer. Vanuit Ons Huis nemen we 53 sociale huurwoningen voor onze rekening, waarvan 41 appartementen en 12 beneden-bovenwoningen. Dura Vermeer realiseert de appartementen in de vrije sector en enkele koopwoningen. Hierdoor ontstaat een wijk met een gevarieerde opbouw, waarbij voor verschillende doelgroepen ruimte is. Ook deze woningen worden energiezuinig en aardgasvrij gerealiseerd. De start van de bouw vond in 2023 plaats. In 2024 was de bouw van onze gebouwen ver gevorderd. De sleuteluitgifte aan de huurders van de 12 beneden-bovenwoningen vond in oktober plaats. De 41 appartementen zijn begin 2025 opgeleverd en verhuurd. In 2025 vinden eveneens de resterende werkzaamheden aan ons deel van het binnenterrein plaats. Omdat het appartementengebouw dat Dura Vermeer aan een belegger heeft verkocht nog in uitvoering is en de acht grondgebonden koopwoningen nog gebouwd moeten worden door Dura Vermeer is het gehele terrein begin 2026 klaar.

Groot-onderhoudsprojecten in uitvoering

In 2024 hadden we twee groot-onderhoudsprojecten in uitvoering.

Groot-onderhoud 't Achtervoort

Het Achtervoort bestaat uit 121 grondgebonden woningen aan de rand van Enschede. Het is een voormalig zorgcomplex met een onduidelijke gangenstructuur. Door de beperkte kwaliteit van de woningen, de lage huurprijs en de ondoorzichtige binneninrichting, spelen er veel leefbaarheidsproblemen. In 2023 onderzochten we wat we voor dit complex konden doen. We besloten het complex door te exploiteren. Om de klachten van de bewoners goed te kunnen oplossen worden naast het vervangen van de keukens en badkamers ook kozijnen vervangen met isolerend glas. Daarnaast wordt er geïnvesteerd in brandveiligheid en scootmobielruimtes. Uiteraard wordt aangetroffen asbest gesaneerd.

Grootonderhoud 'Woon-zorgcomplexen Broekheurnerstede en Tweekelerveld

Het groot onderhoud van beide 'woon-zorgcomplexen is laat opgestart omdat de besprekingen met Livio over de (huur)contracten niet waren afgerond. In overleg met de afdeling vastgoed van Livio is ervoor gekozen om bij woon-zorgcomplex Tweekelerveld de keukens bij mutatie te vervangen en in de badkamers alleen de kitvoegen te herstellen. Deze werkzaamheden moeten nog worden uitgevoerd. Bij de Broekheurnerstede zijn de werkzaamheden in oktober 2024 opgestart. Hier worden de keukens, het sanitair en de kitvoegen vervangen. In het 1^e kwartaal van 2025 ronden we de werkzaamheden af.

Projecten in voorbereiding

In 2024 hadden we vier projecten in voorbereiding.

Borneostraat

Aan de Borneostraat staan 73 sociale huurwoningen en twee bedrijfswoningen waarbij de gemiddelde huurprijs in het betaalbare segment zit. Het complex is in 1924 gebouwd. In 2022 is er een haalbaarheidsonderzoek geweest naar de toekomst van deze woningen. Daarbij werd er gekeken naar drie mogelijkheden, namelijk; slopen, herstructurering en renovatie. In 2023 is besloten om deze woningen te renoveren en is er gestart met de ontwerpfase. Het ontwerpplan is in juli 2024 goedgekeurd waarna met de uitwerking van het realisatieplan kon worden gestart. Het ontwerpplan en het realisatieplan zijn samen met onze bouwteampartner technisch en financieel uitgewerkt. Toch bleken er na indiening van het ontwerpplan knelpunten te zijn die kostenverhogend werken. Dit is in het realisatieplan uitgewerkt. De aanbidding van de bouwteampartner is op marktconformiteit getoetst door een onafhankelijke kostendeskundige en marktconform bevonden. In 2024 vond ook de draagvlakmeting onder de bewoners plaats en werd de vereiste deelname van 70% behaald.

Start uitvoering vindt plaats in maart 2025. Afwijkend van het projectplan is besloten om de woningen in dit complex niet direct aan te sluiten op het warmtenet maar dit in een separaat project onder te brengen. Hierdoor hebben we de mogelijkheid te onderzoeken of woningen in omliggende complexen ook geschikt zijn voor het warmtenet waardoor aansluitkosten omlaag kunnen.

Hogeland

Het complex Hogeland bestaat uit 141 sociale huurwoningen en twee bedrijfsruimtes. Het aandeel woningen met een slecht energielabel is hoog. Vanuit de opgave uit de Nationale Prestatieafspraken is besloten om te investeren in deze woningen. De woningen worden geïsoleerd en klaargemaakt voor de warmtetransitie.

We stelden het projectplan voor de verduurzaming van de woningen in dit complex vast en selecteerden een aannemer. Ons Huis werkt samen met de bouwteampartner de plannen uit tot een definitief ontwerp. De bouwteamovereenkomst hiervoor werd op 18 september 2024 ondertekend. Eind 2024 was de proefwoning gereed. De draagvlakmeting werd uitgevoerd en de vereiste deelname van 70% werd behaald. Tijdens de “warme opnames” van de woningen constateerden we dat er meer werkzaamheden moesten worden uitgevoerd dan voorzien. Dat had te maken met de hoeveelheid zelf aangebrachte voorzieningen die voor grote verschillen tussen de woningen zorgen. In het eerste kwartaal van 2025 is het realisatieplan gereed. We verwachten dat de daadwerkelijke start van de uitvoering in juni 2025 is. Dit project is een pilotproject in het kader van de Renovatiedeal.

Varvik

In maart 2024 stelden we de projectopdracht vast. Alle 122 woningen in dit complex worden geïsoleerd tot de standaard en zijn na verduurzaming geschikt om toekomstbestendig door te exploiteren voor minimaal 30 jaar. Het projectplan werd in oktober 2024 vastgesteld, waarna de aanbesteding om tot een bouwteam te komen plaatsvond. De bouwteampartner werd geselecteerd. Samen met de bouwteampartner worden de plannen verder uitgewerkt. Het ontwerpplan is naar verwachting in april 2025 klaar waarna het realisatieplan in september 2025 door het MT kan worden behandeld. De start renovatie staat voorlopig gepland in januari 2026.

De Klomp

In april 2024 is de projectopdracht opgesteld. Het uitgangspunt is een vernieuwbouwscenario waarbij de huidige 60 meergezinswoningen (MGW's) met lift worden gesloopt en er 84 nieuwbouw MGW's met lift teruggebouwd worden met een commerciële “plint” op de begane grond. De projectopdracht werd in mei goedgekeurd door de RvC. Het sociaal plan voor dit project is in werking getreden en alle huurders zijn aangeschreven met betrekking tot de beëindiging van het huurcontract. Dit geldt zowel voor de reguliere als commerciële huurders. Samen met Ad Hoc werd de tijdelijke verhuur opgestart. Het projectplan wordt uitgewerkt door de afdeling Vastgoed en is naar verwachting eind tweede kwartaal 2025 klaar. Het realisatieplan volgt in het vierde kwartaal van 2026 waarna de daadwerkelijke start van de werkzaamheden is gepland in het eerste kwartaal van 2027.

Haalbaarheidsonderzoeken

Zoals beschreven in hoofdstuk 3 voerden we in 2024 de haalbaarheidsonderzoeken voor onze complexen De Klomp en Hogeland uit en stelden we deze vast. Vanuit de opgave van de NPA zijn de

complexen met E-, F- en G-labels opgepakt. Een complex waar nog sprake is van een relevant aandeel van deze labels is complex 't Zwik. Ook voor dit complex is in 2024 gekeken naar meerdere scenario's waaronder verkoop, doorexploiteren en renoveren. Besluitvorming wordt in 2025 verwacht.

3.3 Verkoop

We verkopen woningen die niet passen in onze woningvoorraad. Deze woningen zitten in onze zogenoemde "verkoopvijver" die jaarlijks wordt vastgesteld. Het gaat hierbij vooral om versnipperd bezit. Als er een woning uit deze verkoopvijver vrij komt, wordt deze te koop aangeboden aan natuurlijke personen. In 2024 verkochten we in totaal zeven woningen, vier uit exploitatie en drie uit onze woningvoorraad. De verkoop betrof drie DAEB en vier niet-DAEB woningen. Eén van deze niet-DAEB woningen is aan een zittende huurder verkocht.

3.4 Beschikbaarheid

Het verloop van het aantal zelfstandige huurwoningen zag er als volgt uit:

Omschrijving	Aantal woningen
Stand 1 januari 2024	4.028
Verkoop individuele woningen	-/-4
In exploitatie (nieuw opgeleverd)	106
Stand 31 december 2024	4.130

Resterende transitieopgave nieuwbouw	699
--------------------------------------	-----

Met de oplevering van de woningen in de projecten Ons Boswinkel en Het Ledeboer hebben we ruim 100 woningen meer dan vorig jaar. Op 31-12-2024 bezaten we 4.130 woningen. We hebben in onze portefeuillestrategie aangegeven te willen groeien naar 4.829 woningen. Daarmee hebben we dus een openstaande transformatieopgave van netto 699 woningen. Deze wordt deels ingevuld doordat in 2025 zo'n 179 woningen worden opgeleverd vanuit de projecten Het Ledeboer en Boswinkel. Daar waar het kan benutten we bestaande locaties en benutten we kansen waar die zich voordoen. De ambitie is echter nog niet voorzien van locaties. De komende jaren moeten we nog veel verduurzamingsprojecten uitvoeren. Gezien de druk op de woningmarkt is het van belang om goed te kijken naar hoe we de uitbreiding kunnen realiseren.

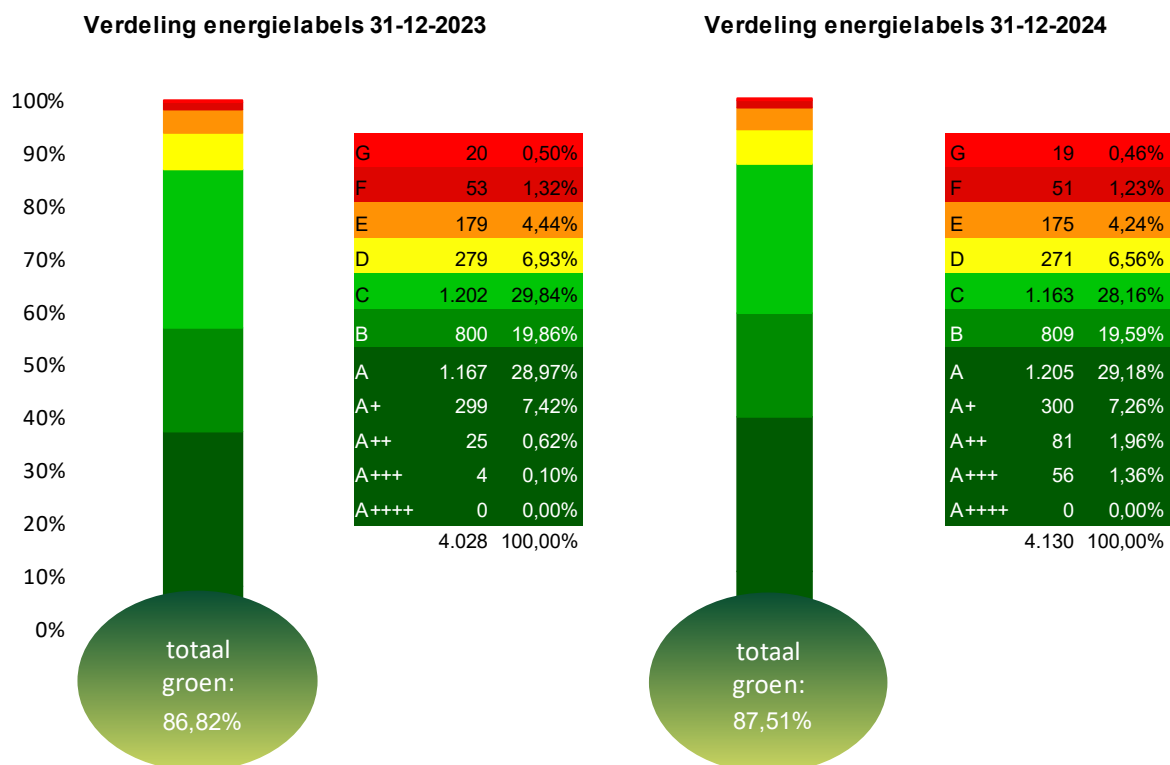
3.5 Duurzaamheid

Ons beleid op het gebied van duurzaamheid is afgestemd in de regio. De corporaties binnen WoON streven de volgende doelen na:

- In 2050 is de woningvoorraad CO₂-neutraal en aardgasvrij zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen.
- In 2050 is de nieuwbouw, verbouw en beheer van het bezit van Twentse woningcorporaties volledig circulair.

Binnen de portefeuillestrategie sturen we hiervoor op drie onderdelen, namelijk de energielabels, de afstand tot de standaard en het aandeel aardgasvrije woningen. Voor circulariteit volgen we de ontwikkelingen, ook in het licht van de Nationale Prestatieafspraken. Waar mogelijk vertalen we elementen van circulariteit naar onze aanbestedingen.

Ontwikkeling energielabels woningbezit



Mutaties labels ten opzichte van vorig jaar



In 2024 veranderden onze labels door:

- oplevering van nieuwbouwwoningen
- opnieuw berekenen van labels volgens nieuwe systematiek
- energiezuinigere ketels, aanleg zonnepanelen

Ontwikkeling aardgasvrij

Vanuit de NPA moeten we in 2050 toewerken naar een compleet aardgasvrij woningbezit. Om dit te bereiken zijn in de Nationale Prestatieafspraken tussenstappen geformuleerd. Zo moet in 2030 20% van de sociale huurwoningen aardgasvrij zijn. De manier waarop we dit kunnen en willen realiseren is complex en de ontwikkelingen rondom wet- en regelgeving volgen elkaar snel op. Hetzelfde geldt voor ontwikkelingen richting aardgasvrij. We volgen daarbij de warmtetransitie visie van de gemeente en

praten mee over de effecten van deze transitie voor onze bewoners. Dat doen we gezamenlijk met de andere woningcorporaties, daar waar het kan. Om ervoor te zorgen dat met het oog op de hoge gasprijzen en energiearmoede we de goede keuzes maken en overstappen op schonere en betaalbare bronnen. Vanuit het perspectief, gezamenlijk kunnen we meer, zoeken we de samenwerking op. Het doel is dus vanuit betaalbaarheid en woonlasten geredeneerd breder dan enkel de ambitie naar aardgasvrij. Het doelpercentage heeft Ons Huis al bereikt. We zitten op 29%. In het overzicht hieronder is de ontwikkeling van de aardgasvrije zelfstandige woningen te zien.

Volledig aardgasvrij?	1-1-2024	31-12-2024	2024	Resterende transitie opgave
Ja	1.082	1.209	127	n.v.t.
Nee	2.946	2.921	-25	2.921
Totaal	4.028	4.130	102	2.921

Bron: Herijkte portefeuillestrategie 2024

Ontwikkeling voldoet aan de Standaard

In de Nationale Prestatieafspraken is het doel gesteld om woningen toekomst klaar te isoleren. Toekomst klaar houdt in dat de woningen geschikt zijn om te verwarmen middels een toekomstige alternatieve warmtebron. De Standaard die in het klimaatakkoord is afgesproken, geldt als referentie voor een toekomstbestendig isolatieniveau voor woningen die op 50 graden worden verwarmd. Om woningen geschikt te maken voor alternatieve warmtebronnen, is het belangrijk dat ze voldoende geïsoleerd worden zodat de warmtevraag naar beneden wordt bijgesteld. Om te bepalen wat hiervoor moet gebeuren is de afstand tot de Standaard in kaart gebracht. We monitoren de ontwikkeling van onze portefeuille op dit gebied ook met het oog op energiearmoede en betaalbaarheid en zetten daar waar kan in op het isoleren tot de Standaard op moment van ingreep. Hieronder een overzicht van de ontwikkeling afstand tot de Standaard.

Voldoet aan de standaard?	01-01-2024	31-12-2024	2024	Resterende transitie-opgave
Ja	663	789	126	n.v.t.
Nee	3.365	3.341	-24	3.341
Totaal	4.028	4.130	102	3.341

Bron: Herijkte portefeuillestrategie 2024

3.6 Veiligheid

We willen veilige woningen aanbieden. Dat komt tot uiting in verschillende aspecten. Bijvoorbeeld de keuring van installaties, legionellapreventie, acties op gebied van brandveiligheid en het verwijderen van asbest. Naast het verwijderen van asbest in complex 't Achtervoort tijdens de uitvoering van het grootonderhoudsproject, verwijderden we in 2024 uit 27 woningen asbest. In 16 complexen investeerden we in de brandveiligheid.

Kwaliteit van woningbezit

Het bezit van Ons Huis is in goede staat. Op basis van technische inspecties, de uitgevoerde reparaties, de portefeuillestrategie en de NEN-normen wordt de meerjarenonderhoudsbegroting opgesteld. Ook zijn hierin de maatregelen die genomen moeten worden vanuit het duurzaamheidsbeleid geïntegreerd. Daarnaast houden we rekening met de ontwikkeling van wet- en regelgeving op het gebied van legionella in woongebouwen, asbest in woningen en brandveiligheid van gebouwen.

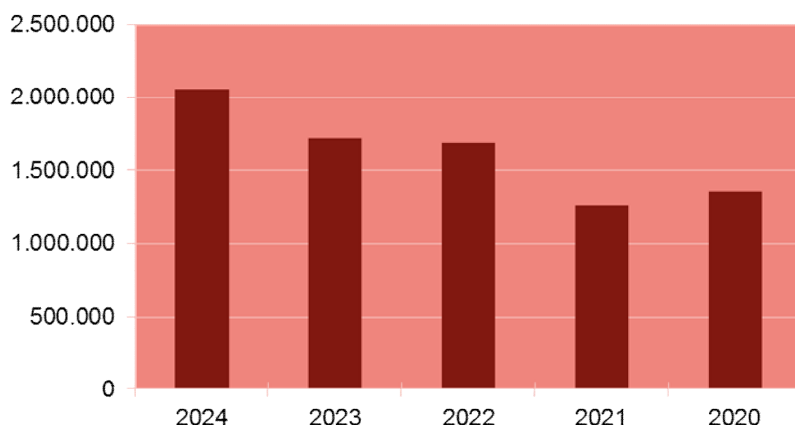
Klachtenonderhoud

Klachtenonderhoud is vraaggestuurd onderhoud. Als gevolg van een reparatieverzoek (technische klacht) wordt er onderhoud uitgevoerd. In eerste instantie door onze eigen onderhoudsdienst. Onze eigen onderhoudsdienst wordt ingezet voor het uitvoeren van reparaties, uitvoeren van serviceverzoeken voor klein (huurders)onderhoud en een deel van het mutatieonderhoud. Afgelopen jaar is ons team met vakmannen gegroeid van zes naar zeven personen.

Specifieke werkzaamheden, van disciplines die we niet zelf in huis hebben, besteden we uit aan diverse onderhoudspartijen. Er zijn onderling grote verschillen in de bedragen die we aan vraaggestuurd onderhoud uitgeven en welk kwaliteitsniveau er wordt gehanteerd. Om die reden gaan we in 2025 aan de slag met de inkoop van deze diensten bij derden.

De gerealiseerde kosten voor klachtenonderhoud zijn hoger uitgevallen dan begroot. We zien deze kosten de laatste jaren steeds meer toenemen door de jaarlijkse indexering van loon en materiaal. Maar dit jaar werd het ook grotendeels veroorzaakt door de hevige regenval in Enschede. Dit heeft veel extra onderhoudskosten met zich meegebracht vanwege de problematiek die daardoor ontstond in de kelders en ten aanzien van vocht- en schimmelklachten.

Kostenverloop klachtenonderhoud



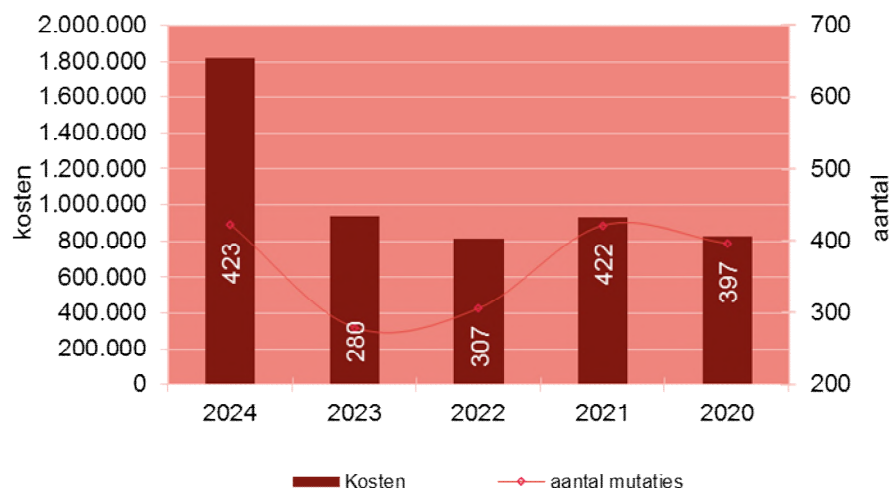
Kostenverloop klachtenonderhoud

Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud is het onderhoud dat plaatsvindt op het moment dat een woning vrijkomt, voordat een nieuwe huurder de woning kan betrekken. Dit kunnen maatregelen zijn om de woning op het basis kwaliteitsniveau te brengen en/of maatregelen in het kader van de verhuurbaarheid. We streven naar een zo kort mogelijke doorlooptijd van het mutatieonderhoud.

De gerealiseerde kosten voor mutatieonderhoud (€ 1,8 miljoen) zijn gestegen (2023: € 0,9 miljoen) en ook hoger uitgevallen dan begroot. Dit komt enerzijds doordat er meer mutaties zijn geweest dan in voorgaande jaren. En anderzijds heeft het te maken met acht grote mutaties met een totaalbedrag van € 608.000,-.

Kostenverloop mutatieonderhoud



Kostenverloop mutatieonderhoud

Contractonderhoud

Het contractonderhoud heeft o.a. betrekking op de onderhoudskosten van centrale verwarmingen, liftinstallaties, voorzieningen ten behoeve van brandbeveiliging, automatische deuren en zonweringen. De uitgaven hiervoor bedroegen in 2024 € 1,1 miljoen (2023: € 1,1 miljoen).

Individuele woningverbetering

In 2024 verbeterden we 53 woningen individueel (2023: 36) voor een totaalbedrag van € 0,7 miljoen (2023: € 0,6 miljoen). De gemiddelde uitgaven per woning bedroegen circa € 14.000,-. Van de individuele woningverbeteringen in 2024 is 22% geactiveerd. Dit omdat het een verbetering van de woning betrof en geen vervanging van elementen van de woningen.

Onderhoud Op Maat (OOM)

De vervanging van keukens, badkamers en toiletten verloopt deels planmatig en deels bij mutatie. Maar huurders kunnen ook Onderhoud op Maat (OOM) aanvragen, zodat een ingreep plaatsvindt op een moment dat het de huurder uitkomt. In 2024 deden 135 huurders (2023: 117) voor een totaalbedrag van € 1,3 miljoen (2023: 1,0 miljoen) een beroep op OOM. Tegenover de kosten voor OOM ontvingen we een totaalbedrag van € 39.000,- aan huurdersbijdragen. Een bewoner kan ervoor kiezen om tegen betaling (huurdersbijdrage) extra luxe toe te voegen aan een nieuwe voorziening.

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud omvat met name het cyclisch onderhoud, zoals schilderwerk, het vervangen van dakbedekking, liftonderhoud, cv-ketels en overige werkzaamheden conform de meerjarenonderhoudsbegroting. De kosten bedroegen in 2024 € 2,2 miljoen (2023: € 1,9 miljoen) exclusief de bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren.

Bijdrage aan Verenigingen van Eigenaren

Ons Huis heeft in totaal 530 woningen die onderdeel zijn van 13 Verenigingen van Eigenaren (VvE's). De totale bijdrage ten behoeve van onderhoud van Ons Huis aan de VvE's van deze woningen bedroeg in 2024 € 375.000,- (2023: € 314.000).

Verenigingen van Eigenaren

Ons Huis verrichtte in 2024 voor 12 VvE's beheeractiviteiten. Het beheer en onderhoud heeft betrekking op bijna 1.000 woningen. In alle VvE's heeft Ons Huis bezit.

4 Groene en vitale wijken: wonen waar je je thuis voelt!

De leefbaarheid in de wijken en buurten is essentieel voor onze huurders, waarbij we inzetten op een groenere woonomgeving. Samen met onze samenwerkingspartners werken we aan vitale en groene buurten en wijken. De woonomgeving is schoon, veilig, in toenemende mate duurzaam en huurders voelen zich thuis in hun huis en buurt. De wijk bestaat uit buurten met gevarieerde woningen en verschillende bewoners, die prettig samen wonen.

4.1 Onze ambitie

Om bovenstaande te kunnen bereiken stelden we in 2024 de volgende doelen:

- Verdere optimalisatie van de ervaringen opgedaan in 2023 met de wijkplannen per wijk
- Doorzetten van het project van Groot naar Beter
- Een bijdrage leveren aan het uitvoeringsplan Wonen en Zorg

4.2 Wijkplannen en wijkgericht werken

In het kader van “Groene en Vitale buurten” stellen we voor elke wijk een wijkplan op. We werken in wijkteams. Een wijkteam bestaat uit een wijkbeheerder, een woonconsulent, een verhuurconsulent, een technisch consulent en de wijkregisseur. Per wijk stelt een wijkteam met elkaar de aandachtspunten vast en koppelt daar concrete acties aan om verbeteringen te realiseren. We geven de wijken een kleur; rood, oranje of groen. Deze kleuren geven de prioritering aan en de mate van (extra) inzet per wijk. Tijdens wijkteamoverleggen staan we voortdurend stil bij de problematiek in de wijk en kijken we integraal naar mogelijke oplossingen al dan niet in overleg met onze samenwerkingspartners. We blijven vinger aan de pols houden voor wat betreft de genoemde aandachtspunten per wijkplan en anticiperen daarop waar dat mogelijk is. In 2025 zullen we een start maken om vanuit onze strategische koers te komen tot de realisatie van wijkvisies die in 2026 gestalte gaan krijgen en waaraan de wijkplannen worden opgehangen.

Bewonersdagen

Om de sociale problematiek in de wijk beter te begrijpen en actief aan te pakken, hebben we in 2024 diverse bewonersdagen georganiseerd. Deze dagen waren niet alleen gericht op het opschonen van de wijk, maar ook op het bevorderen van verbinding tussen bewoners, hulpverleners en Ons Huis. We zorgden voor afvalcontainers, organiseerden gezellige middagen waar ontmoeting centraal stond en sloten aan bij uiteenlopende initiatieven van onze netwerkpartners.

Bewonersdagen geven ons de gelegenheid om laagdrempelig in gesprek te komen met onze huurders en een kijkje te nemen achter de voordeur. Met een blik achter de voordeur krijgen wij een beter beeld van de werkelijke situatie in de wijk. Veel bewoners deelden hun ervaringen en zorgen, wat waardevolle inzichten opleverde in de sociale dynamiek van de wijk. De informele benadering zorgde ervoor dat bewoners zich meer openstelden, wat essentieel is voor het opbouwen van vertrouwen tussen de bewoners en hulpverleners. Door een kijkje achter de voordeur te krijgen, konden wij en onze partners problemen signaleren die anders onzichtbaar zouden blijven, zoals verwaarlozing, schulden en psychische klachten. Naast de reguliere bewonersdagen draaiden we twee pilots. Samen met de bewoners gaven we kunstenaars de opdracht om een muurschildering te maken om hun complex te verfraaien en bij een ander complex legden we met bewoners en samenwerkingspartners geveltuinten aan. Twee succesvolle pilotprojecten die we in volgende jaren verder willen uitbreiden en vormgeven.

Beeldkwaliteit

Met behulp van beeldkwaliteit hebben onze wijkbeheerders het bezit geschouwd op “schoon, heel en veilig”. Beeldkwaliteit is een praktisch instrument om op uniforme wijze de kwaliteit van het corporatiebezit te meten, monitoren, beheren en verbeteren.

4.3 Oud worden in je eigen buurt: project “Van Groot naar Beter”

Het vinden van passende woningen voor senioren is een belangrijk vraagstuk voor Ons Huis en de andere corporaties in Enschede. De vergrijzing neemt toe en er is een groeiende behoefte aan huisvesting die specifiek is afgestemd op de behoeften van ouderen. Ouderen blijven veelal wonen in een te grote eengezinswoning. Daarom startten we in 2023 het project van Groot naar Beter. Hierbij ondersteunden we senioren te verhuizen naar een meer passende (kleinere) woning. In 2024 hielpen we zeven huurders op deze manier aan een beter passende woning. We hebben deze pilot daarom omgezet naar een regulier werkproces. Hierdoor blijft deze inzet ook in 2025 onder de aandacht.

4.4 Wonen en Zorg

Door de vergrijzing is het belangrijk dat we met elkaar meer grip krijgen op het aanbod van voldoende geschikte woonvormen voor senioren. Daarom heeft de gemeente Enschede een overleg voor Wonen, Welzijn en Zorg ouderen opgericht. Naast de gemeente en de corporaties participeren hierin de grootste ouderenzorginstellingen op het gebied van intramurale zorg en de welzijnspartijen. Op basis van de demografische gegevens, wet- en regelgeving en algemene ontwikkelingen is de Woonzorgvisie in 2023 vastgesteld. Deze is vertaald naar een uitvoeringsprogramma voor 2023 en 2024. Gezamenlijk hebben we aan dit programma gewerkt.

We hebben een groot aandeel zorgvastgoed (14%). We zien dat de ontwikkelingen voor deze doelgroep snel gaan en er door de politiek regelmatig van inzicht (en financieringsvorm) wordt gewisseld. Dat verhoudt zich niet goed met langdurige contracten op het gebied van zorgvastgoed. Daarover voeren we dan ook regelmatig overleg met de zorgpartijen die van ons huren.

5 Samenwerken als basis

We kunnen alle opgaven niet alleen vervullen. Daarom ontwikkelen we ons intern en extern richting een netwerkorganisatie. Dat betekent dat we actief de verbinding zoeken met anderen en steeds in teams van een wisselende samenstelling werken aan een doel. Het doel bepaalt welke samenwerking we aangaan. Hierdoor ontstaan steeds nieuwe samenwerkingen. Dit geldt zowel voor de leefbaarheid in de wijk als voor het gebied van vastgoedontwikkeling en -beheer.

5.1 Onze ambitie

We vinden het belangrijk om onze huurders en woningzoekenden de meerwaarde van onze samenwerking te laten ervaren. Dit doen we door hulp, ondersteuning of activiteiten beter op elkaar af te stemmen. In 2024 legden we de focus op de volgende onderwerpen:

- Integrale samenwerking en teamvorming
- Optimalisatie professionele werkcultuur voor een wendbare organisatie

Integrale samenwerking en teamvorming

We hebben in 2024 aan een verdere samenwerking gewerkt door in te zetten op de training “projectmatig werken” voor al onze medewerkers. Daarnaast gaven we uitvoering aan onze kernwaarden vertaald naar *“WIJ zijn OER, werken met LEV en gebruiken LSD”*.

Tot slot hebben we ingezet op de verdere professionalisering van onze medewerkers op de afdeling Klant Contact Center (KCC) die direct in contact staan met onze huurders. In 2024 was de aftrap hiervoor. In 2025 gaan we hier een vervolg aan geven.

Optimalisatie professionele werkcultuur voor een wendbare organisatie

Om onze professionele werkcultuur verder te optimaliseren zetten we in op ons LEV-programma, uitgevoerd door een externe samenwerkingspartner. Een programma voor medewerkers in het teken van persoonlijk leiderschap en de cirkel van invloed en betrokkenheid. En we lanceerden in 2024 Ons Ontwikkel Huis, waar een nieuwe cyclus van gespreksvoering bij hoort. In 2025 starten we met de nieuwe gespreksvoering.

5.2 Samenwerking Platform Enschedese Woningcorporaties (PEW)

Ons Huis is onderdeel van het Platform Enschedese Woningcorporaties. Het jaar 2024 stond vooral in het teken van de vertaling van de landelijke prestatieafspraken naar de lokale samenleving. We hebben als corporaties een gezamenlijk bod uitgebracht aan de gemeente Enschede om de sociale woningvoorraad met 2.000 woningen uit te breiden. Met de gemeente is veelvuldig overleg geweest in verschillende gremia om dit te vertalen naar de stedelijke portefeuille en mogelijke locaties. Daarnaast zien we dat 2026 voor de gemeente Enschede een zeer moeilijk jaar wordt. Het zogenaamde “ravijnjaar” vertaalt zich in een bezuiniging van € 30 miljoen. De gemeente onderzoekt scenario's om dit op te vangen en slaat tegelijkertijd alarm over de effecten ervan. Een mogelijk scenario is de overdracht van de rioolheffing van gebruikers naar eigenaren met als doel te bezuinigen op de kwijtschelding. Helaas heeft dit scenario een desastreuze uitwerking op de exploitatie en investeringskracht van woningcorporaties.

5.3 WoON Twente

WoON Twente is een netwerkorganisatie waarbinnen zestien corporaties in Twente samenwerken op vijf thema's. Ons Huis is één van de deelnemende corporaties. De focusthema's voor 2024 waren:

- Regionale Woningmarkt
- Duurzaamheid
- Organisatieontwikkeling
- Klantinvloed
- Sociaal Domein

Op bestuurlijk niveau zochten we verdieping op het thema solidariteit. Vanuit verschillende perspectieven keken we naar dit thema. Gekoppeld aan de landelijke discussie over solidariteit, kwamen we tot de conclusie dat we meer opgavegericht willen gaan samenwerken. De uitwerking hiervan start in 2025.

Dertien corporaties werken binnen WoON Twente intensief samen op het gebied van woonruimteverdeling via WoningHuren.nl. Dit is een gezamenlijk woonvindsysteem, waarbij woningzoekenden voor

deze regio zich slechts één keer in hoeven te schrijven. De jongeren- en studentenhuysvesters hebben een eigen platform voor woonruimteverdeling.

5.4 Prestatieafspraken

We hebben meerjarige prestatieafspraken met de gemeente Enschede, de vijf corporaties en de huurdersorganisaties van deze corporaties. In 2023 hebben we deze afspraken voor 2024 en 2025 weer bijgewerkt. In het voorjaar van 2024 werd er door de gemeente een nieuwe woonvisie vastgesteld. Hierop vulden we de prestatieafspraken eind 2024 aan met een addendum voor 2025.

De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties komen twee keer per jaar op bestuurlijk niveau bijeen om o.a. het bod en de prestatieafspraken te bespreken. Het kernteam, bestaande uit medewerkers van de gemeente en de corporaties en een afvaardiging van de huurdersorganisaties, komt elf keer per jaar bijeen om de afspraken te monitoren en actuele zaken met elkaar te bespreken. Veel afspraken zijn procesafspraken. De samenwerking hierop met de gemeente en de andere corporaties in Enschede verloopt goed. Daarnaast hebben we afspraken over bijvoorbeeld de zoektijd van woningzoekenden, bemiddeling van aandachtsgroepen, huurincasso en ontruiming. De resultaten van Ons Huis op deze onderdelen zijn te lezen in Deel 1 “Volkshuisvestingsverslag”, hoofdstuk 2 “Dienstverlening op maat”. De resultaten op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming staan in hoofdstuk 3 “Toekomstbestendige woningvoorraad” van dit volkshuisvestingsverslag. In de corporatiemonitor staan de plannen en resultaten van de vijf corporaties op het gebied van aantallen verhuringen, verkoop, sloop, nieuwbouw en renovatie en kun je deze met elkaar vergelijken. De corporatiemonitor bestaat vanaf 2020 en is door zowel de corporaties, als de huurdersorganisaties als de gemeente in te zien.

6 Belanghebbenden

We werken vanuit de overtuiging dat iedereen recht heeft op een dak boven zijn hoofd. Daarvoor zetten we ons dagelijks in. Dan is het belangrijk om de mening van onze huurders daarin mee te nemen. Met hun ervaringen en zienswijze kunnen we onze dienstverlening verbeteren en het beleid aanscherpen. De Stichting Huurdersbelang Ons Huis (SHOH) is de huurdersorganisatie die de belangen van alle huurders van Ons Huis behartigt. Op complexniveau werken we samen met bewonerscommissies.

6.1 Stichting Huurdersbelang Ons Huis (SHOH)

Onderwerpen die we in 2024 bespraken in de SHOH:

- Financiële positie/ Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW)
- Bestuurssamenstelling SHOH
- Bedrijfsplan 2025
- Ontwikkelingen personeel
- Herijking portefeuillestrategie
- Aanpak zonnepanelen
- Jaarverslag 2023
- Klachtencommissie
- Huurcommissie
- Prestatieafspraken met de gemeente Enschede
- Scootmobielbeleid
- Klachtenbeleid
- Huurverhoging 2024
- Energiecontracten
- Schuttingbeleid
- Beleid basiskwaliteit bij mutatiewoningen
- Proces nieuw contract nutsvoorzieningen
- Visitatierapport
- Begroting SHOH
- Bijeenkomst bewonerscommissies
- Diverse adviesaanvragen en instemmingsverzoeken

Bestuur SHOH

Het bestuur van de SHOH bestond eind 2024 uit:

1. W. Janson (voorzitter)
2. B. Trof (vicevoorzitter)
3. J.B. Kaiser (secretaris)
4. C. Hakkenberg (penningmeester)
5. R. Bakker
6. E.H. Timmerman
7. S. Biharie
8. Y.J. Meijer

6.2 Bewonerscommissies

Ons Huis had in 2024 zeventien actieve bewonerscommissies. We streven ernaar om met alle bewonerscommissies in ieder geval één keer per jaar overleg te voeren. De onderwerpen die we met de bewonerscommissies bespreken gaan over de leefbaarheid in een complex, wijk of buurt en over afrekeningen servicekosten. De overleggen worden bijgewoond door de woonconsulenten en de wijkbeheerders. Zo hebben we naast het waardevolle contact met de bewoners ook een beeld over de gemeenschappelijke ruimten en het groenonderhoud, die ons helpt om trends te ontdekken binnen deze onderwerpen die vanuit de bewonerscommissies worden aangedragen.

Deel 2

Bestuursverslag

Reflectie directeur-bestuurder

Ons Huis functioneert binnen de kaders van het volkshuisvestelijk stelsel. Om te waarborgen dat we dit op een goede en effectieve manier doen, werken we vanuit een complementair geheel van wetgeving, Governancecode Woningcorporaties, statuten en interne reglementen. We beoordelen kansen en risico's vanuit een integraal perspectief. Daarbij stemmen we onze werkzaamheden en resultaten af op onze doelen in het strategisch plan, de vastgoedportefeuille en de landelijke en lokale prestatieafspraken.

Dat klinkt mooi, maar om dit handen en voeten te geven, is vooral een professionele werkcultuur van belang. In 2024 hebben we daar wederom mooie stappen in gezet. Daarvan licht ik er twee uit.

Wij zijn OER

We willen Open, Eerlijk en Respectvol zijn (OER). Daarom vinden we integer handelen belangrijk. Zowel richting elkaar als richting onze huurders en samenwerkingspartners. Onze integriteitsregeling is in 2024 vernieuwd en besproken. Er zijn meerdere mogelijkheden om zaken te melden of bespreekbaar te maken. Nevenfuncties en vastgoedbezit zijn geïventariseerd. Niet omdat we alles willen weten, maar wel om met elkaar te bespreken waar de risico's of mogelijke belangenverstrengelingen zitten. De externe vertrouwenspersoon heeft zich wederom voorgesteld, zodat medewerkers die laagdrempelig kunnen benaderen. Bij twijfels over de juiste handelswijze houden we regelmatig een moreel beraad. Het is goed om te zien dat beschikbare hulpmiddelen, ook worden gebruikt.

We werken met LEV

LEV staat voor Leren en Vernieuwen. Een belangrijk thema om wendbaar te blijven in deze veranderende wereld. Vanuit Ons Huis werken we samen met ELLLA (Een Leven Lang Leren Academie) om dit vorm te geven. Resultaat hiervan is onze visie op leren en ontwikkelen, waarbij we inzetten op verschillende leerervaringen. We vinden dat medewerkers zelf verantwoordelijk zijn om vitaal en structureel inzetbaar te blijven op de arbeidsmarkt. Vanuit Ons Huis faciliteren we dit maximaal. Zo ontwikkelden we een programma voor persoonlijk leiderschap. In 2024 vonden de eerste twee leergangen met zo'n 20 medewerkers plaats. Voor 2025 staan de volgende twee leergangen op het programma. Beide zijn al volgeboekt. Medewerkers ervaren de leergang als erg waardevol. Daarnaast lanceerden we Ons Ontwikkel Huis. Hier vinden medewerkers alle informatie over ontwikkelen, het opleidingsprogramma per functie en het aanbod van FLOW en Corpofit. Tot slot vernieuwden we onze jaarlijkse gesprekscyclus, waarbij het accent ook op het ontwikkelen is gelegd.

Het resultaat van de professionele werkcultuur zien we terug in ons dagelijks werk. We zijn in control, hebben een hoge kwaliteit van dienstverlening en zijn zichtbaar in de wijk en in ons netwerk. We realiseren twee omvangrijke nieuwbouwprojecten en maken de vervolgstap naar verduurzaming van de bestaande voorraad. Huurders en woningzoekenden zijn hierover goed geïnformeerd of bij betrokken. We beschikken over actuele financiële en kwalitatieve rapportages, waarmee we zicht hebben op de realisatie en waardoor we goed bij kunnen sturen. En misschien wel het meest belangrijk, we hebben plezier in ons werk en zijn enthousiast over onze maatschappelijke bijdrage. Samen maken we het verschil!

Yolanda Winkelhorst
Directeur-bestuurder

1 Governancestructuur

1.1 Het bestuur

Het besturen van de corporatie is de taak van het bestuur. Het bestuur richt zich op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen en is verantwoordelijk voor het waarmaken van de doelstellingen van de corporatie, voor de strategie, de financiering, het beleid en de resultaatontwikkeling. Ook is zij verantwoordelijk voor het naleven van alle belangrijke wet- en regelgeving, het beheersen van de risico's waar de corporatie mee te maken krijgt en het naleven van de Governancecode Woningcorporaties. Sinds 1 februari 2021 is Yolanda Winkelhorst de directeur-bestuurder van Ons Huis. Op 16 oktober 2024 werd Yolanda, na een positieve zienswijze van de Aw, formeel herbenoemd door de Raad van Commissarissen van Ons Huis voor de periode van 01-02-2025 tot en met 01-02-2029.

1.2 In- en extern toezicht

Intern toezicht

Zoals vastgelegd in de statuten legt het bestuur verantwoording af aan de Raad van Commissarissen (hierna RvC). De RvC kan haar werk doen doordat zij informatie krijgt en zelf actief informeert. Voor een verslag van de werkzaamheden van de RvC verwijzen we naar het "Verslag Raad van Commissarissen", hoofdstuk 3 van Deel 2 "Bestuursverslag".

Extern toezicht

Het extern toezicht wordt vormgegeven door de Aw en het WSW. Basis hiervoor is het gemeenschappelijk beoordelingskader Aw-WSW. We hebben de signalen uit de beoordelingsbrieven in 2023 goed opgepakt en zien het effect hiervan terug in de beoordelingsbrieven van 2024.

Aw

In 2024 hadden we twee keer overleg met de Aw. Deze overleggen stonden in het teken van:

- Bijpraten; hoe gaat het met Ons Huis en wat zijn de onderwerpen die nu spelen?
- Sturingskader LTV-beleidswaarden; dit overleg werd vanuit de Aw georganiseerd n.a.v. de brief die Yolanda Winkelhorst naar de Aw stuurde waarin zij haar zorgen rondom het proces uitte naar de Aw.

In het najaar van 2024 verleenden we onze medewerking aan een communicatieonderzoek van de Aw. Dit onderzoek werd voor de Aw uitgevoerd door een extern onderzoeksbureau; Blauw.

We ontvingen in 2024 geen toezichtbrief van de Aw.

WSW

Net als voorgaande jaren hebben we in 2024 ook goede gesprekken gevoerd met de WSW. Eind 2024 heeft de WSW laten weten dat ze het risicoprofiel van Ons Huis hebben beoordeeld op gemiddeld en stabiel. Hieronder de tekst die door de WSW geschreven is in de beoordelingsbrief:

Beoordeling risicoprofiel, 20 december 2024: "Het risicoprofiel van uw corporatie is gemiddeld en blijft stabiel"

"Op basis van onze beoordeling blijft het risicoprofiel gemiddeld. WSW ziet op zowel het bedrijfs- als managementmodel en ook ten aanzien van uw leningenportefeuille een lager risico dan voorheen. De enkele jaren geleden ingezette professionalisering van de organisatie zien wij in 2024 bestendigd en zet derhalve door. De verbeteringen op het bedrijfs- en managementmodel compenseren grosso modo de verslechtering van uw financiële ratio's. Deze kennen een lagere ICR voor de prognosejaren en een verslechtering van uw balansratio's vanuit de verlaging van de beleidswaarde bij de jaarrekening 2023. WSW ziet de relatief lage beleidswaarde in de jaarrekening 2023 als incidenteel vanuit het handboek marktwaardering bij de jaarrekening 2023. Ons Huis is en blijft een corporatie met een wat bovengemiddeld grote financiering en daarbij behorende rentelasten. Vooralsnog is uw financiële positie echter onveranderd voldoende."

Transitie in uitvoering, pijnlijn met verdere investeringen zichtbaar

Recent heeft u de eerste woningen in de projecten Oost Boswinkel en Ledeboer in exploitatie genomen. Een teken dat Ons Huis inmiddels in staat is investeringen tot uitvoering te brengen en dit geeft vertrouwen in een positieve afronding van beide voor uw organisatie significante projecten. Naast deze investeringen, die lange tijd veel aandacht hebben gekregen en een grote impact hadden op uw organisatie, is zichtbaar dat u werkt aan volgende investeringen om uw vastgoedportefeuille op een

hoger niveau te krijgen. WSW ziet dat u met uw afdeling Vastgoed en vastgoedsturing stappen heeft gezet en u lijkt in staat de begrote omvang aan investeringen beheerst uit te kunnen voeren. Wij zullen in 2025 de voortgang op uw transitieprogramma opnieuw volgen en vragen aandacht van uw organisatie voor een continue transitiestroom en ook voldoende aandacht voor projecten op de middellange termijn.

Wat verwachten wij van Ons Huis in 2025?

Gelet op bovenstaande genoemde positieve ontwikkeling in uw bedrijfs- en managementmodel zal WSW in 2025 niet meer standaard vragen om uw tertiaalrapportages. Wij maken graag in 2025 een nieuwe afspraak met (een afvaardiging van) de Raad van Commissarissen en verzoeken u hiervoor een afspraak te organiseren. Wij bespreken graag de kijk van de Raad op recente ontwikkelingen binnen uw corporatie. Verder krijgen wij graag een beeld over de manier waarop de Raad toezicht houdt en wat daarbij de aandachtsgebieden zijn.

Tot slot

WSW dankt u en uw collega's voor de constructieve samenwerking bij de beoordeling van de business risks."

1.3 Governancecode Woningcorporaties

Het bestuur en de RvC onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties 2020 volledig. Hieronder wordt in het kort een toelichting op de toepassing ervan binnen Ons Huis gegeven.

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

Bestuur en RvC van Ons Huis vinden het belangrijk om invulling te geven aan de maatschappelijke opdracht van de woningcorporatie: zorgen voor goede, betaalbare woningen in een buurt die aantrekkelijk, schoon, heel en veilig is. De hierbij gehanteerde kernwaarden zijn: *persoonlijk, betrokken, samen, ontwikkelend*. De directeur-bestuurder (hierna bestuurder) en de RvC werken vanuit deze missie en kernwaarden, het is richtinggevend (en zichtbaar) in het handelen van zowel de bestuurder als de RvC. Zij zijn hierop aanspreekbaar. Hierbij wordt de geldende wet- en regelgeving gevolgd en de genoemde Governancecode Woningcorporaties. De bestuurder en de RvC handelen op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven, de werkwijzen zijn beschreven in het reglement Raad van Commissarissen en het Bestuursreglement. De visie op bestuur en toezicht bevat een concretisering vanuit deze kaders.

Principe 2: bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af

We beschikken over een actueel strategisch plan met daarin maatschappelijke, operationele en financiële doelen. Deze doelen verantwoorden we in dit jaarverslag. De verantwoording aan onze huurdersvereniging en de gemeente Enschede zijn onderdeel van het doorlopende proces van de totstandkoming van de prestatieafspraken. Klachten over de wijze waarop we omgaan met de code handelen we zorgvuldig, met respect en adequaat af.

Principe 3: bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak

Bestuurder en RvC voldoen aan de termijnen voor benoeming en herbenoeming. Zowel de bestuurder als de RvC-leden zijn "fit and proper" bevonden door de Aw. Bestuur en RvC worden beloond conform de Wet Normering Topinkomens (WNT). Nevenfuncties zijn bekend, besproken en gepubliceerd. Het voorkomen van belangenconflicten en de criteria daarvoor worden besproken. De RvC beschikt over een actueel reglement. Zelfreflectie kwam aan bod tijdens de zelfevaluatie. Overige zaken zijn weergegeven in het verslag van de RvC. Zowel de bestuurder als alle RvC-leden voldeden aan de PE-verplichting.

Principe 4: bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbenden

Binnen Ons Huis is inzichtelijk wie onze belanghebbenden zijn. Er is een professionele huurdersvertegenwoordiging, de SHOH. We hebben periodiek overleg met de SHOH. Daarnaast is de gemeente Enschede een belangrijke belanghebbende, evenals de collega-corporaties in Enschede. In tripartite vinden de gesprekken over de prestatieafspraken plaats.

De RvC oriënteerde zich actief op wat er onder de stakeholders leeft. Ze sprak in 2024 twee keer met de SHOH over onder meer de toekomstplannen van Ons Huis, de samenwerking/participatie tussen

de SHOH en Ons Huis en de verwachtingen ten aanzien van ontwikkelingen zoals betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid.

Daarnaast heeft de RvC, ter oriëntatie op wat er onder de medewerkers leeft, in 2024 twee keer regelmatig overleg gevoerd met de OR, buiten aanwezigheid van de bestuurder. Daarnaast heeft een afvaardiging van de RvC een artikel 24 vergadering van de OR en het bestuur bijgewoond. De leden van de RvC namen daarnaast deel aan een aantal bijeenkomsten georganiseerd door WoON Twente.

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

De controller stelt jaarlijks een intern beheersplan op. Deze wordt vastgesteld door de RvC. In het intern beheersplan staan de audits en maatregelen beschreven die de controller uitvoert. De focus in het intern beheersplan komt tot stand op basis van het beoordelingsmodel van de Aw-WSW, de rapportages van de accountant en de operationele risico's. Over de uitvoering van de audits wordt periodiek gerapporteerd aan zowel bestuurder als RvC. Samen met het strategisch risicomanagement ligt hiermee een goede basis voor de risicobeheersing. Voor meer informatie verwijzen we naar de risicoparagraaf in dit bestuursverslag en naar het verslag van de RvC.

In 2024 is één integriteitsmelding of melding van ongewenst gedrag gedaan. Deze is intern adequaat afgehandeld. Deze was ook gemeld bij de externe vertrouwenspersoon.

Evaluatie Governancecode

De Governancecode 2020 is in 2024 geëvalueerd door de Commissie Evaluatie Governancecode Woningcorporaties. De aangepaste code is in november 2024 vastgesteld door de leden van Aedes en VTW, en is vanaf 1 januari 2025 de geldende regeling.

2 Organisatie

2.1 Verder bouwen aan Ons Huis

Onze missie is zorgen voor voldoende betaalbare en duurzame woningen in groene en vitale wijken in Enschede. Dat doen we met energieke en proactieve medewerkers, die onze kernwaarden *persoonlijk, samen, betrokken en ontwikkelend* dagelijks in de praktijk brengen.

Welke beweging maakten we in 2024?

Met onze strategische koers 2023-2026 kiezen we positie en bepalen we onze richting voor de komende jaren. Als een kompas waarmee we op koers blijven. Dit in een wereld van veranderingen die steeds een andere rol van ons vraagt. We kijken steeds naar de omstandigheden en daar waar nodig stellen we tussentijds bij.

In 2024 lag het maatschappelijk presteren van corporaties, met de krapte op de woningmarkt en de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting onder een vergrootglas. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over de inzet van het vermogen en de gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren. Rekening houdend met de extern gestelde eisen en voorwaarden formuleerden we onze ambities voor 2024 en zetten deze om in een realistische begroting. Voor Ons Huis stond 2024 in het teken van het borgen en realiseren.

Borgen

We hebben acties en maatregelen uitgezet in 2024 om hetgeen we de afgelopen jaren hebben bereikt te borgen. Daar waar we ruimte konden vinden, hebben we de afweging gemaakt om ons door te ontwikkelen.

Realiseren

- Verdere realisatie van onze nieuwbouwprojecten Ons Boswinkel en Het Ledeboer.
- Renovatie van onze woningen aan de Borneostraat.
- Voorbereiding van de herstructurering van De Klomp.
- Uitfasering van de E, F en G-labels tot 2028. Dit doen we complexgewijs als meer dan 50% van de woningen in een complex een slecht label heeft.

Doorontwikkeling Ons Huis

In 2024 lag onze focus gelegd op de volgende ontwikkelingen:

- Implementatie vastgoedsturing
- Three Lines of Defense Model
- Inkoop
- Visie op ICT en I&A-beleid
- Flexibele en vitale organisatie in beweging
- Projectmatig werken

Implementatie vastgoedsturing

De implementatie van vastgoedsturing is geen makkelijk proces. Enerzijds omdat de economische omstandigheden sterk wisselen waardoor er geen consistent beeld is van de mogelijkheden. Anderzijds omdat het een relatief nieuw proces is voor de betrokken medewerkers. In 2024 hebben we ingezet op borging van deze ontwikkelingen.

Three Lines of Defense Model

Het Three Lines of Defense Model is in 2023 volledig ingevoerd bij Bedrijfsbeheer. In 2024 hebben we de nodige vervolgcacties qua opleiding van de financial controller en overdracht van projectcontrol uitgezet.

Inkoop

In 2024 startten we met het geheel nieuw vormgeven van de inkoop, waarbij we naar het totale proces van inkoop (visie, beleid, processen, etc.) hebben gekeken. In 2024 hebben we ons nieuwe inkoopbeleid vastgesteld. We hebben bij het totale proces van inkoop externe ondersteuning ingeschakeld. Het gaat erom dat we op professionele en transparante wijze onze opdrachten geven, dat de werkzaamheden daadwerkelijk uitgevoerd worden en dat we beter onze strategische doelen kunnen realiseren. Dit proces van inkoop loopt nog door in 2025 en 2026.

Visie op ICT

In 2024 hebben we invulling gegeven aan onze visie op ICT en hebben van daaruit het I&A-beleid opgesteld (Informatisering- en Automatiseringsbeleid). Daarnaast willen we slagen maken in onze kantoorautomatisering t.a.v. de vindbaarheid van data. Dit laatste pakken we op in 2025.

Flexibele en vitale organisatie in beweging

Gedreven en professionele medewerkers zijn noodzakelijk voor het bereiken van onze doelen. In 2024 hebben we vervolgstappen gezet naar een lerende organisatie en stimuleerden we leren en ontwikkelen. Waarbij de focus lag op persoonlijke ontwikkeling, waarmee we de medewerkers de kans hebben geboden om het beste uit zichzelf te halen. We hebben hier een duidelijk gespreksstructuur voor neergezet.

Projectmatig werken

In 2024 hebben alle medewerkers de basistraining “projectmatig werken” gevolgd in het kader van een professionele en wendbare organisatie.

2.2 Toelating en inschrijving

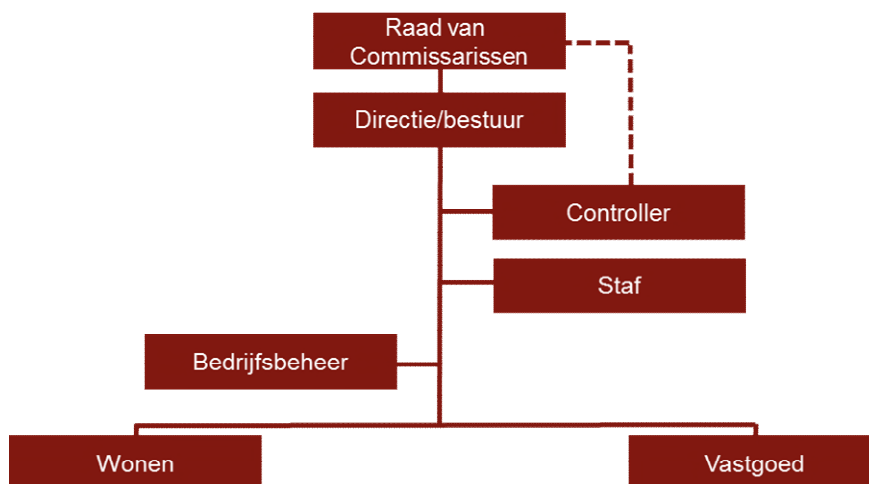
Naam van de toegelaten instelling : Rooms-Katholieke Woningstichting “Ons Huis”
Gemeente : Enschede
Adres en postcode : Eeftinksweg 50, 7541 WE

Datum en nummer van het Koninklijk
Besluit van de toelating : 10 maart 1948, nr. 49
Oprichtingsdatum : 1 september 1911
Datum laatste statutenwijziging : 25 april 2023
NRV-nummer : 2715

Ons Huis is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Veluwe en Twente in Enschede in het Stichtingenregister d.d. 18 oktober 1993 onder nr. S031347 en in het Handelsregister d.d. 1 september 1965 onder nr. 06032993.

2.3 Interne organisatie

Het organogram van Ons Huis zag er eind 2024 als volgt uit:



De bestuurder wordt ondersteund door een managementteam, bestaande uit de manager Wonen, de manager Bedrijfsbeheer en de manager Vastgoed. De controller heeft een rechtstreekse verantwoordingslijn naar de bestuurder en heeft gevraagd en ongevraagd een rechtstreekse informatielijn naar de RvC.

Personeel

Op 31 december 2024 waren er 68 personeelsleden (61,7 fte) in loondienst. Deze zijn als volgt te specificeren:

afdeling	aantal personen		full-time equivalent (fte)	
	eind 2024	eind 2023	eind 2024	eind 2023
Directie/bestuur	1	1	1,00	1,00
Controller	1	1	0,89	0,89
Staf	6	7	5,12	5,95
Bedrijfsbeheer	13	11	11,50	9,56
Wonen	35	34	32,05	31,62
Vastgoed	12	10	11,11	9,78
totaal vaste formatie	68	64	61,67	58,80
tijdelijke formatie	0	0	0,00	0,00
totaal medewerkers in loondienst	68	64	61,67	58,80
formatie niet in loondienst	0	0	0,00	0,00

Personeel onderverdeeld naar afdelingen per 31 december 2024

Sponsoring

In de nieuwe Woningwet is opgenomen dat sponsoring door woningcorporaties niet langer is toegestaan. Ons Huis heeft in 2024 geen activiteiten of uitgaven op het gebied van sponsoring gedaan.

Ondernemingsraad (OR)

Ons Huis heeft op basis van de WOR en conform de CAO Woondiensten een ondernemingsraad. Deze bestaat uit drie personen conform het OR-reglement. De verschillende disciplines binnen Ons Huis zijn goed vertegenwoordigd in de OR. De ondernemingsraad bestond in 2024 uit medewerkers van zowel de afdeling Wonen, Vastgoed als de afdeling Bedrijfsbeheer.

De OR en bestuurder vergaderden zes keer regulier met elkaar in de overlegvergadering. Dit was inclusief twee artikel 24 vergaderingen. Daarnaast sprak de OR conform afspraak twee keer met de RvC, buiten aanwezigheid van de bestuurder.

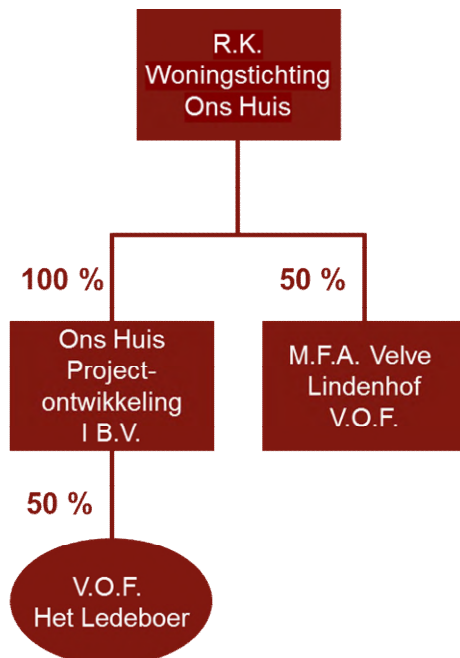
Onze OR over 2024

- *“De ingeslagen weg van de afgelopen jaren is in 2024 doorgetrokken. De realisatie van het grootste nieuwbouwproject uit de historie van Ons Huis krijgt steeds meer vorm naast de geplande renovatieplannen die uitgevoerd zijn.*
- *Ondanks dat er veel gevraagd wordt van de medewerkers is de stemming goed en weten we elkaar, organisatiebreed goed te vinden. Dit zien we terug in de mooie resultaten waarvan we de positieve waardering ook terugzien in de KwH-resultaten.*
- *Als OR zijn we trots op Ons Huis, we zijn duidelijk zichtbaar als corporatie in Enschede. Op een positieve manier proberen we richting onze huurders bij te dragen aan een fijne woonsituatie. We horen hier regelmatig positieve geluiden over terug van stakeholders.*
- *Door de veranderingen in de markt en de regels die daar aan gekoppeld zijn worden de middelen op de meest efficiënte manier ingezet zodat we in control zijn. Hier wordt goed op toegezien en is een mooie opsteker voor de inzet van alle betrokken medewerkers van Ons Huis. Als ontwikkelende en lerende organisatie is het jaar 2024 ook gebruikt om de medewerkers op verschillende vlakken bij te scholen. Aangezien de lat hoog gelegd wordt, moet ook de kwaliteit van de medewerkers meegroeien. Naast de jaarlijkse bijscholing en OR WoOn bijeenkomsten met OR-leden van collega-corporaties ontwikkelen we onszelf als OR ook door. Ook organiseerden we samen met de bestuurder en een externe partij een themadag. Het is de bedoeling dat een dergelijke themadag jaarlijks wordt geagendeerd.*
- *De belangrijkste onderwerpen, naast de jaarlijks terugkerende onderdelen, die we bespraken het afgelopen jaar, zijn:*
 - *Opleidingen/cursussen*
 - *Personeelshandboek*
 - *Ziekteverzuim*
 - *Invulling vacatures*
 - *Algemene zaken betreffende de organisatie*

In de laatste vergadering van het jaar hebben we onze bestuurder bedankt voor haar inzet en bevlogenheid. Hierbij hebben we tevens uitgesproken erg blij te zijn met de toezegging van haar kant dat ze ook een tweede termijn aan Ons Huis verbonden blijft om zo de ambitie die uitgesproken is, waar te kunnen maken."

2.4 Juridische structuur en verbindingen

Hieronder is de juridische structuur van Ons Huis weergegeven.



Verbindingen

In ons verbindingenstatuut hebben we onze toetsingskaders voor het aangaan en beëindigen van verbindingen en het doen van investeringen beschreven. Het verbindingenstatuut is gebaseerd op de op dit moment geldende Woningwet en Governancecode Woningcorporaties 2020.

Besluitvorming en goedkeuring verbindingen

De overweging om activiteiten onder te brengen in een verbinding wordt door het bestuur uitgewerkt in een besluitvormingsdocument. In het document worden ten minste de volgende criteria benoemd en overwogen:

- de reden om de verbinding aan te gaan
- aard van de activiteiten
- strategische doelstelling met de activiteiten
- samenwerkingspartners en afspraken
- soort verbinding
- financiering van de activiteiten (en de verbinding)
- voorstel voor de inrichting van de verbinding (organisatie, planning en control, etc.)
- fiscale consequenties
- risicobeheersing/afbakening

Het besluitvormingsdocument wordt voorafgaand aan het aangaan van een verbinding ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd. Na goedkeuring van de RvC vraagt Ons Huis goedkeuring aan de Aw en indien nodig aan het WSW. Ons Huis stelt het verzoek aan de Aw conform de daarvoor geldende wettelijke bepalingen op. Indien vereist, vraagt Ons Huis tijdig een zienswijze van de gemeente en instemming van de huurdersorganisatie met de verbinding. Ons Huis heeft drie verbindingen.

In deze verbindingen werkt Ons Huis, al dan niet samen met andere partijen, om uitvoering te kunnen geven aan haar volkshuisvestelijke opgaven. De financiële risico's van de verbindingen zijn voor Ons Huis niet substantieel. Na afronding van project(en) in de deelneming wordt de deelneming ontbonden.

Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. (vennoot in V.O.F. Het Ledeboer)

Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. is een 100% deelneming en is vennoot in V.O.F. Het Ledeboer. Samen met onze medevennoot in de V.O.F. (Thoduvast B.V.) hebben we in 2022 het projectplan Ledeboer uitgewerkt. De grondexploitatie van het terrein vindt plaats in de V.O.F. Na de realisatie van dit project (verwacht 2026) wordt de V.O.F. opgeheven. Hierna wordt Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. ook opgeheven. In 2023 is de grondpositie in de V.O.F. overgedragen aan Ons Huis. Met deze transactie is de lening van Ons Huis aan Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. grotendeels afgelost. In de V.O.F. wordt het terrein woonrijp gemaakt. Hiervoor is een overeenkomst gesloten waardoor het prijsrisico erg beperkt is.

Het vermogen van Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. bedroeg eind 2024 nog geen € 0,1 miljoen negatief. Het negatieve vermogen is volledig voorzien door Ons Huis en is veroorzaakt door de rente op de lening die verstrekt is door Ons Huis. Deze was de afgelopen jaren € 1,1 miljoen. Aan het einde van 2023 is de lening van Ons Huis aan Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. € 0,1 miljoen (idem 2024). De waarderingsgrondslagen wijken niet af van die van Ons Huis. Het financiële risico is zeer beperkt. Het grootste financiële risico is de kostenstijging in de projectontwikkeling in V.O.F. Het Ledeboer. Dit is ook gering.

M.F.A. Velve-Lindenhof V.O.F.

M.F.A. Velve-Lindenhof V.O.F. is een samenwerking met De Woonplaats. In deze V.O.F. vindt de exploitatie van de wijkvoorziening Lumen plaats. Het pand is verhuurd. Verder zijn er met de gemeente afspraken gemaakt over activering van de wijk via deze wijkvoorziening. Deze zijn ontstaan uit de Vogelaaarwijk aanpak. Hiervoor zijn er samenwerkingsafspraken gemaakt die nog lopen tot medio 2025. Uitgesproken is om de samenwerking voort te zetten. Dit wordt in 2025 geformaliseerd.

De exploitatie is gering (€ 0,3 miljoen per jaar opbrengsten). De V.O.F. heeft geen externe financiering. De waardering van het pand is op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Dit is conform de waarderingsgrondslagen van Ons Huis en De Woonplaats. Het aandeel in het vermogen van de V.O.F. van Ons Huis is € 0,9 miljoen. Het grootste financiële risico is een calamiteit (brand) in de opstal. Dit is verzekerd.

2.5 Werkzaamheden

In het kader van het geldende Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTiV), moet de prestatie van de corporatie gemeten 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 2024 behaalde prestaties op genoemde criteria, verwijzen we naar het volkshuisvestingsverslag.

3 Verslag Raad van Commissarissen

Voorwoord en dankwoord

In 2024 hebben we samen mooie stappen gezet met de beheersing van strategische risico's. Daarnaast waren we in staat om de eerste woningen voor de projecten Ledeboer en Boswinkel op te leveren. Het opleveren van deze nieuwbouw sluit aan bij de focus die we op dit moment zien, namelijk de maatschappelijke opgave op het gebied van wonen door de Nationale Prestatieafspraken (NPA).

Dit betekent dat we onze rol steeds meer regionaal moeten spelen en werken aan regionale woningdeals en lokale volkshuisvestingsprogramma's. De uitdaging voor ons is om met de beperkte middelen een goede keuze te maken uit duurzaamheidsinvesteringen, nieuwbouw en de transformatie van vastgoed. We spelen lokaal en regionaal steeds sterker onze rol en zullen de samenwerking met alle partijen verder versterken. Onze organisatie kan hierin mee omdat we in 2024 duidelijk stappen hebben gezet om wendbaarder te worden en meer en meer een netwerkorganisatie te worden. Het is dan ook mooi om te zien dat Ons Huis in control is.

Per 1 juli 2024 heeft Stefanie Vrieze de RvC van Ons Huis verlaten vanwege het einde van haar benoemingstermijn. Vanwege het vertrek van Stefanie Vrieze en het aankomende vertrek in 2025 van Jos Piercy, is de procedure opgestart om twee nieuwe leden voor de RvC te werven op de profielen Vastgoed en beheer en Volkshuisvesting. Dit heeft na de sollicitatieprocedure geleid tot de benoeming van twee nieuwe RvC-leden: Toine Penders met het profiel Vastgoed en beheer en Anique Aretz met het profiel Volkshuisvesting en huurderscommissaris. Daarnaast heeft Jos Piercy per 1 september 2024 het voorzitterschap overgedragen aan Jerry Notenboom en is Herbert Prins vicevoorzitter geworden van de RvC.

In 2024 is Yolanda Winkelhorst voor de komende vier jaar herbenoemd als bestuurder van Ons Huis. De RvC kijkt uit naar de verdere samenwerking in haar nieuwe benoemingsperiode. De inzet, de medewerkersbetrokkenheid en de betrokkenheid van de deelnemende bewonerscommissies en huurdersorganisatie SHOH, wordt door de RvC zeer gewaardeerd. Samen wordt er hard gewerkt om de projecten te realiseren en de huurderstevredenheid te borgen. Dit is dan ook terug te zien in de huurderstevredenheid die hoger ligt dan het landelijk gemiddelde. Hier mogen we als Ons Huis trots op zijn en laat zien hoe betrokken we allemaal zijn bij Ons Huis. Ik kijk er dan ook naar uit om in 2025 samen met jullie verdere stappen te zetten om onze gezamenlijke doelstellingen lokaal en regionaal te realiseren.

Jerry Notenboom

Voorzitter Raad van Commissarissen

3.1 Visie op toezicht

In de visie op toezicht maakt de RvC van Ons Huis samen met de bestuurder afspraken over de manier waarop het samenspel tussen bestuur en toezicht de komende periode vorm krijgt. Het doel hiervan is verwachtingen over en weer te verduidelijken en daarmee de rollen en het samenspel helder te definiëren.

Samen met de bestuurder vinden we het belangrijk om invulling te geven aan de maatschappelijke opdracht van de woningcorporatie: zorgen voor goede, duurzame en betaalbare woningen in een buurt die aantrekkelijk, schoon, heel en veilig is. Het motto van Ons Huis is: “Ons Huis, jouw thuis”. De hierbij gehanteerde kernwaarden zijn:

- Persoonlijk
- Betrokken
- Samen
- Ontwikkeland

We werken samen met de bestuurder (hierna bestuurder) vanuit deze kernwaarden. Deze zijn richtinggevend (en zichtbaar) in ons handelen.

Gekozen positie RvC

De RvC houdt toezicht op Ons Huis namens de maatschappij als geheel en in het bijzonder de huidige en toekomstige huurders. Hierbij ziet de RvC erop toe dat de corporatie invulling geeft aan haar maatschappelijke opgave, zorgt voor financiële continuïteit en integer en transparant handelt. Vertrouwen tussen de bestuurder en de RvC vormt hierbij de basis in het handelen. De RvC wil stappen zetten die helpend zijn voor Ons Huis vanuit de vier rollen van een RvC (toezichthouder, adviseur, werkgever, netwerker). Hiertoe wordt kennis, ervaring en (in overleg) het netwerk van de commissarissen ingezet. Het bedoelde effect hiervan is dat nieuwe perspectieven worden aangereikt, de buitenwereld naar binnen wordt gebracht (ook vanuit stakeholders), het lerend vermogen en maatschappelijk rendement van de organisatie wordt vergroot en tot slot het bestuur en beleid wordt geborgd.

Rolbewustzijn

De RvC hecht veel waarde aan rolbewustzijn: de bestuurder bestuurt en de RvC houdt toezicht, zonder op de stoel van de bestuurder te gaan zitten. De RvC streeft naar een passende balans tussen de vier rollen.

In de afgelopen jaren, gezien de fase waarin de organisatie zich bevond, heeft de RvC nauw samengewerkt met de bestuurder. In de huidige fase van de organisatie staat de RvC dicht bij de bestuurder, maar is er meer ruimte voor autonomie. Korte communicatielijnen, snelle feedback en het (tussentijds) delen van informatie of afleggen van verantwoording blijven hierbij essentieel.

De RvC ziet het als haar taak om een open en kritische dialoog te voeren met het bestuur over doelen, besturing, haalbaarheid, risico's, resultaten en hun onderlinge samenhang. Terwijl het bestuur beleid maakt door te sturen en te beheersen, zorgt de RvC voor inspiratie, toetsing en bewaking, en stuurt zo nodig bij. Binnen deze samenwerking hanteren bestuur en RvC het principe: “Doen wat je zegt en zeggen wat je doet”. Afhankelijk van de fase waarin de organisatie zich bevindt, kiest de RvC haar rol.

Legitimatie

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

3.2 Inhoud van het toezicht

De koers van Ons Huis is vastgelegd in het strategisch plan “Ons Huis geeft thuis in de buurt”. De opgave voor 2024 is vertaald in het bedrijfsplan 2024 met de te behalen doelstellingen en financieel meerjarenperspectief. Beide documenten vormden het belangrijkste toetsingskader gedurende het jaar.

Het zwaartepunt van het toezicht lag in 2024 op nieuwbouw-, verbouw- en verduurzamingsprojecten. De nieuwbouwprojecten Ons Boswinkel en Het Ledeboer bevinden zich in de uitvoeringsfase, terwijl andere projecten zich in de initiatie-, definitie- of realisatiefase bevinden. Na herijking van de portefeuillestrategie, waarbij de ambitie op betaalbaarheid is herzien, is een projectenregister vastgesteld. Als RvC zijn we meegenomen in dit proces en hebben we gezien dat de actualisatie van het projectenregister heeft geleid tot een actualisatie van de rolling forecast.

De omvangrijke vastgoedprojecten worden goed beheerst wat betreft tijd, geld en risico's. Dat geeft vertrouwen, wat ook nodig is gezien de grote maatschappelijke opgave. Vanuit de RvC vertalen we de maatschappelijke opdracht door maximaal te stretchen op de mogelijke prestaties, maar wel op een verantwoorde wijze. We hebben de risicobereidheid bijgesteld naar een neutraal niveau, waarbij we de grenzen vanuit de Aw en het WSW als norm hanteren. Daarbij letten we vooral op de mogelijke inzet van bijsturingsmaatregelen. Financiële continuïteit is immers geen doel op zich, maar wel een belangrijke randvoorwaarde om niet alleen nu, maar ook in de toekomst onze huurders en woningzoekenden van dienst te kunnen zijn. Via de rolling forecast volgen wij de financiële continuïteit en kunnen we, indien nodig, op het juiste moment bijsturen.

De RvC houdt toezicht aan de hand van reguliere vergaderingen, themabijeenkomsten, gesprekken met stakeholders, projectbezoeken en deelname aan organisatie-brede en regionale bijeenkomsten. Waar nodig informeert de bestuurder ons tussentijds over actuele ontwikkelingen. De RvC ziet erop toe dat de informatie de relevante aspecten laat zien op volkshuisvestelijk, maatschappelijk, organisatorisch en financieel gebied, evenals het dienstverleningsniveau aan onze klanten.

Met periodieke rapportages informeren de bestuurder en de controller de RvC over:

- Extern toezicht door de Aw en het WSW.
- Ontwikkelingen binnen Enschede, de regio en op landelijk niveau.
- Externe ontwikkelingen.
- Organisatieontwikkelingen en bijzonderheden in de bedrijfsvoering.
- Vastgoedprojecten en de wijze waarop deze beheerst worden.
- Huurprijsbeleid.
- Het huurdersoordeel over de kwaliteit van de dienstverlening.
- De portefeuillestrategie en de voortgang van de realisatie van de transformatieopgave van DAEB en niet-DAEB-woningen.
- De verhuurbaarheid en het risicoprofiel van BOG, MOG, ZOG.
- Duurzaamheid.
- Financiële resultaten, balans, kasstromen.
- Treasury, waaronder inzicht in het verloop van de lening-portefeuille, het borgingsplafond en verschillende risicobeoordelingen in overeenstemming met het treasurystatuut.
- Risicomanagement, waaronder de belangrijkste strategische risico's en de bijbehorende beheersingsmaatregelen, het intern beheersplan en de verantwoording van de uitvoering daarvan.

3.3 Commissies binnen de RvC

Binnen de RvC werken we met twee commissies: een Auditcommissie en Remuneratiecommissie. De RvC hecht veel waarde aan een goede dialoog en voldoende tegenspraak in de voltallige RvC. Daarom bestaan de commissies uit minimaal twee commissarissen. Deze verdiepen zich in een thema en adviseren de RvC. Besluitvorming over de thema's vindt plaats in de RvC. Waar gewenst benut de bestuurder de klankbordrol van elke commissie.

Auditcommissie (AC)

In de Auditcommissie (AC) worden de financiële- en control stukken uitvoerig besproken ter voorbereiding op de RvC-vergaderingen, waar deze ter goedkeuring of verantwoording voor worden gelegd. De AC bestond in 2024 uit Jerry Notenboom (voorzitter) en Herbert Prins (lid). Op 1 september 2024 nam Herbert Prins het voorzitterschap van de AC over van Jerry Notenboom. Jerry Notenboom bleef aan als lid van de AC. De AC vergadert zes keer per jaar in aanwezigheid van de directeur-bestuurder, manager Bedrijfsbeheer, controller en bestuurssecretaris. Ieder jaar vindt er één keer een overleg plaats tussen de externe accountant en de AC zonder aanwezigheid van de bestuurder.

Externe accountant (BDO)

Sinds het boekjaar 2022 werkt Ons Huis samen met BDO als externe accountant. Ons Huis ervoer de samenwerking met BDO in 2024 ook weer als prettig.

Onderwerpen Auditcommissie

De volgende onderwerpen zijn in 2024 in de AC besproken:

- Managementletter 2023
- Project 't Achtervoort
- Brieven Aw en WSW
- Herfinanciering 2024
- Projectrapportages
- Projectopdracht Varvik
- Bedrijfsrapportages
- Bevoegdhedenregeling
- Accountantscontrole door BDO
- Jaarverslag 2023
- Projectopdracht De Klomp
- Projectplan Hogeland
- Beleidswaarde 2023 en financiële sturing
- Three Lines of Defense
- Accountplan verhuur BOG, MOG en ZOG
- Controleplan BDO
- Position Paper Bedrijfsplan
- Rolling forecast
- Actualisatie normbedragen investeringsstatuut
- Procesnotitie complexsessies (vastgoedsturing)
- Strategische risicobeheersing en fraude-risico's
- Informatie- en Automatiseringsbeleid
- Bedrijfsplan 2025
- Rapportage BOG, MOG en ZOG
- Inkoopbeleid
- Streefhuurbeleid
- Huurverhogingsbeleid
- Startnotitie Eschmarkerveld

Remuneratiecommissie

De invulling van de werkgeversrol ligt bij de Remuneratiecommissie. Daarnaast voert de Remuneratiecommissie ook regie op de werving, (her)benoeming van RvC-leden en de zelfevaluatie. De Remuneratiecommissie bestond in 2024 uit Lucelle van Hövell (voorzitter) en Jos Piercy (lid). De Remuneratiecommissie zette in 2024 de volgende activiteiten in gang:

Werving en benoeming RvC-leden Toine Penders en Anique Aretz

Met de beëindiging van de tweede termijn van Stefanie Vrieze per 1 juli 2024 als commissaris ontstond er een vacature voor lid RvC. Omdat de tweede termijn van Jos Piercy afloopt per 15 maart 2025 is ervoor gekozen om twee commissarissen te werven voor Ons Huis. De RvC startte met het actualiseren van het profiel van de commissaris, deze is ook voorgelegd aan de OR en SHOH. En tot slot is er advies ingewonnen van de bestuurder. Op basis daarvan is Public Spirit als externe partij ingeschakeld om het werving- en selectieproces te begeleiden. Er is op twee profielen geworven, namelijk:

1. Vastgoed en beheer
2. Volkshuisvesting

Stefanie Vrieze was ook huurderscommissaris. Dus is één van de profielen op voordracht van de huurdersorganisatie, de SHOH.

Public Spirit heeft de twee vacatures via verschillende kanalen gedeeld zodat belangstellenden konden reageren. Public Spirit heeft de eerste kennismakingsgesprekken gevoerd, waarna er een shortlist werd gepresenteerd aan de Remuneratiecommissie van Ons Huis. Met de kandidaten van de shortlist zijn vervolgens gesprekken gevoerd door twee commissies. Commissie 1 bestond uit een vertegenwoordiger van Public Spirit, de bestuurder en een commissaris. Commissie 2 bestond uit de voorzitter van de SHOH, een lid van de SHOH en een commissaris. Op basis van de cv's en de persoonlijke gesprekken is de keuze gevallen op Toine Penders en Anique Aretz. Toine Penders voor het profiel van vastgoed en beheer. En Anique Aretz met als profiel volkshuisvesting en huurderscommissaris. Beide nieuwe leden zijn op 16 oktober 2024 (met een positieve zienswijze van de Aw) benoemd als commissarissen van Ons Huis.

Met de komst van Toine Penders en Anique Aretz bestond de RvC in de periode van 16 oktober 2024 tot en met 31 december 2024 uit zes leden in plaats van vijf (wat gebruikelijk is voor de RvC van Ons Huis). Dit was een bewuste keuze gezien de aflopende tweede termijn van Jos Piercy op 15 maart 2025.

Reflectiegesprek met de bestuurder

De RvC maakte voor 2024 prestatieafspraken met de bestuurder. De bestuurder heeft hierop gereflecteerd, zowel tussentijds in juni als aan het eind van het jaar. In de aanloop naar beide reflectiemomenten heeft de Remuneratiecommissie gesprekken gevoerd met de OR, het MT, de SHOH, de controller, de financial controller, de adviseur Vastgoedsturing, de HR-adviseur en de bestuurssecretaris. Deze

gesprekken werden aan de hand van de 360-graden feedback methodiek gevoerd. Dit waren mooie en open gesprekken.

De Remuneratiecommissie stelde vast dat de bestuurder de nodige opleidingen heeft gevolgd waarmee 45 PE-punten zijn behaald. Hiermee voldoet de bestuurder aan de vereisten van de permanente educatie. Het functioneren van de bestuurder is positief beoordeeld.

Herbenoeming bestuurder

De Remuneratiecommissie heeft zich in 2024 onder andere beziggehouden met de herbenoeming van de bestuurder. Dit proces heeft de Remuneratiecommissie zonder externe ondersteuning, maar met begeleiding van de bestuurssecretaris gedaan. Om dit proces goed vorm te kunnen geven werden een aantal stappen uitgezet, namelijk:

- Herijken toekomstvisie Ons Huis voor de periode 2025-2029
- Aanpassen profiel bestuurder op basis van de toekomstvisie van Ons Huis

Yolanda Winkelhorst bleek bereid om herbenoemd te worden voor een periode van vier jaar. De RvC heeft haar geschikt bevonden om nog een periode van vier jaar aan te blijven als bestuurder van Ons Huis. Daarna is de herbenoemingsprocedure bij de Aw gestart. Uiteraard zijn vooraf gesprekken geweest met interne medewerkers, de OR en SHOH m.b.t. de voorgenomen herbenoeming van Yolanda Winkelhorst. Iedereen stemde positief in met de voorgenomen herbenoeming. De RvC was blij met een positieve zienswijze van de Aw en in het verlengde daarvan de herbenoeming van Yolanda Winkelhorst als bestuurder van Ons Huis voor de komende vier jaar.

Beloningsbeleid 2024 bestuurder

Voor 2024 is het salaris van de bestuurder geïndexeerd met 8,0% t.o.v. 2023. Dit salaris is gebaseerd op het salaris van 2023 verhoogd met de WNT-index van 4,2% alsmede een eenmalige verhoging van 3,8%. Wat per saldo een verhoging betekent van 8%.

Zie hoofdstuk 4 “Beloningsbeleid bestuur en Raad van Commissarissen” voor de bezoldiging van de bestuurder. Voor Ons Huis is de WNT van toepassing. Het bezoldigingsmaximum voor 2024 bedraagt € 170.000, -, gebaseerd op klasse E.

De RvC heeft in 2024 besloten om het salaris van de bestuurder voor het jaar 2025 te verhogen met de WNT-index van 5,4%.

Bezoldiging RvC

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van commissarissen aan dat deze per 1 januari 2024 maximaal 15% (voorzitter) of 10% (lid) mag bedragen van de hiervoor genoemde maximale bezoldiging van de bestuurder van € 170.000, -. Voor voorzitter en lid is dit respectievelijk € 25.500, - en € 17.000, -.

De RvC heeft in 2023 besloten om de honorering van de RvC voor 2024 te indexeren met 4,2%, conform de WNT-index voor 2024. Ook voor 2025 is de WNT-index gevolgd (5,4%).

Functie	Bezoldiging 2024	Bezoldiging 2023
Voorzitter RvC	€ 13.914	€ 13.353
Lid RvC	€ 12.157	€ 11.667

Bezoldiging RvC Ons Huis

3.4 Zelfevaluatie 2024

Op 29 januari 2025 heeft de RvC haar eigen functioneren over 2024 geëvalueerd. Dit keer verzorgde de Remuneratiecommissie de organisatie van de zelfevaluatie van de RvC, waarbij gebruik werd gemaakt van de vragenlijsttool van de VTW.

Vooraf hebben de RvC-leden de vragenlijst van de VTW ingevuld. De uitkomsten van deze vragenlijsten werden besproken in een open en constructieve sfeer. Daarnaast werd stilgestaan bij de ontwikkelingen die Ons Huis doormaakt in relatie tot de opgaven. Er zijn een aantal acties geformuleerd n.a.v. de zelfevaluatie. De bestuurssecretaris voert regie op deze acties. De bestuurder en bestuurssecretaris namen ook deel aan de zelfevaluatie van de RvC.

3.5 Een paar onderwerpen nader belicht

Vergaderingen

De RvC had in 2024 zes formele vergaderingen. Voorafgaand aan deze vergaderingen vond er een agenda-overleg plaats tussen de voorzitter van de RvC met de bestuurssecretaris en bestuurder. Tijdens het agenda-overleg worden de agendapunten geïnterpreteerd voor de eerstvolgende RvC-vergadering en worden relevante ontwikkelingen besproken. Iedere vergadering start met een vooroverleg, waarbij alleen de RvC-leden en bestuurssecretaris aanwezig zijn. Na afloop van elke vergadering evalueert de RvC kort de vergadering in aanwezigheid van de bestuurder en de bestuurssecretaris.

In 2024 werden de volgende onderwerpen in de RvC-vergadering besproken:

- Intern beheersplan 2023 en 2024
- Hostcity
- Bezoldiging bestuurder en RvC
- Prestatiecontract bestuurder
- Project 't Achtervoort
- Managementletter BDO
- Integriteitscode Ons Huis
- Rapportage BOG, MOG en ZOG
- Herijking portefeuillestrategie (vastgoedsturing)
- Projectopdracht Varvik
- Bevoegdhedenregeling
- Concerntoezicht Ons Huis – Ons Huis projectontwikkeling I B.V.
- Jaarverslag 2023
- Netwerkoverzicht Ons Huis
- Jaarlijkse huurverhoging
- Renovatieideal
- Herbenoeming bestuurder (incl. procedure en bijbehorende stukken)
- Afspraken m.b.t. nevenfuncties en vastgoedbezit
- Accountantsverslag BDO
- Factsheets deelnemingen
- Projectopdracht De Klomp
- Kaderbrief 2025
- Dechargedocument hoekpand Velve
- Jaarverslag Regionale Klachtencommissie
- Three Lines of Defense Model
- Projectplan Hogeland
- Planning 2025
- Prestatieafspraken gemeente Enschede
- Leefbaarheid (themabijeenkomst)
- Accountplan BOG, MOG en ZOG
- Verslag woninghuren.nl
- Werving- en selectie 2 nieuwe RvC-leden (incl. procedure en bijbehorende stukken)
- Voorzitterschap deelcommissies en vicevoorzitterschap
- Actualisatie normbedragen investeringsstatuut
- Procesnotitie complexsessies (vastgoedsturing)
- Strategische risicobeheersing en fraude-risico's
- Integriteit en fraude (themabijeenkomst)
- Budget jaarrekening en dVi - position paper bedrijfsplan
- Brandveiligheid in complexen
- Controleplan BDO
- Bedrijfsplan 2025
- Streefhuurbeleid Ons Huis
- Huurverhogingsbeleid
- Inkoopbeleid
- Aedes Benchmark
- Risicoanalyse BOG, MOG en ZOG
- Bedrijfsrapportages
- Brieven Aw en WSW
- Projectrapportages
- Governance-handboek en onderliggende stukken

Nast de reguliere vergaderingen nam de RvC deel aan een strategische sessie en een projectenbezoek met de bestuurder en het managementteam. De strategische sessie heeft plaatsgevonden in het najaar en stond in het teken van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting, solidariteit en het duurzaam prestatie-model. Eelkje van der Kuilen was aanwezig bij de strategiesessie als gastspreker. In het voorjaar stond een projectenbezoek op het programma, waarbij er een ronde werd gemaakt langs de lopende projecten en projecten die de komende jaren op de agenda van de RvC voorbijkomen. Diverse RvC-leden namen daarnaast deel aan regionale bijeenkomsten van WoON Twente en landelijke bijeenkomsten van de VTW.

Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag

Op 29 mei 2024 werden het jaarverslag 2023 en de jaarrekening 2023 in de RvC-vergadering vastgesteld en werd kennisgenomen van het accountantsverslag. De stukken zijn in aanwezigheid van de externe accountant besproken.

Decharge 2023

Op 29 mei 2024 verleende de RvC decharge aan de bestuurder van Ons Huis voor het gevoerde beleid in 2023.

Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De bestuurder heeft de RvC gedurende 2024 geïnformeerd over de wijze van totstandkoming van de prestatieafspraken in Enschede. De prestatieafspraken betreffen afspraken tussen de gezamenlijke Enschedese corporaties, de gemeente Enschede en de huurdersorganisaties. De RvC heeft erop toegezien dat de huurdersorganisatie voldoende in de gelegenheid is geweest haar belangen te vertegenwoordigen en tot hun recht te laten komen in de prestatieafspraken.

Aandelen, leningen en garanties

Er zijn in 2024 of daarvoor geen aandelen, leningen of garanties verstrekt aan de bestuurder of RvC. Het is wat de RvC betreft vanzelfsprekend beleid om dit soort verstrekkingen niet te doen.

3.6 Samenstelling en onafhankelijkheid RvC

De RvC was in 2024 divers samengesteld qua opleiding, competenties, aandachtsgebieden, geslacht en leeftijd. De leden vullen elkaar aan en vormen een team. De samenstelling en deskundigheid van de leden sluit aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de RvC. Er is kennis aanwezig op de volgende terreinen: volkshuisvesting, ruimtelijke ordening, projectontwikkeling, bouw- en commercieel vastgoed, financieel-economisch, betrokkenheid bij lokale gemeenschap/netwerk, welzijn, zorg, organisatieontwikkeling en openbaar bestuur.

In de profielschets van de RvC is onder andere opgenomen dat alle leden van de RvC aan een aantal algemene functie-eisen moeten 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 gebaat bij een goede teamsamenstelling en diversiteit; ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden moeten elkaar qua competenties aanvullen en in goede harmonie met elkaar samenwerken, maar moeten elkaar ook kritisch durven aanspreken. De profielschets is als bijlage van het RvC-reglement gepubliceerd op de [website](#) van Ons Huis. De RvC is van mening dat de profielschets en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen goed zijn uitgebalanceerd en mede zijn gebaseerd op de door de VTW opgestelde criteria voor kwalitatief goed intern toezicht.

Samenstelling

In 2024 bestond de RvC in de periode van 01-01-2024 tot 01-07-2024 uit de volgende leden:

1. J. Pierrey (voorzitter)
2. J. Notenboom
3. H. Prins
4. L. van Hövell tot Westerflier-Wolberink
5. S. Vrieze (vicevoorzitter)

Nadat S. Vrieze per 01-07-2024 is gestopt als commissaris van Ons Huis traden op 16-10-2024 twee nieuwe leden toe tot de RvC.

Met ingang van 16-10-2024 bestond de RvC tot 31-12-2024 uit de volgende leden:

1. J. Pierrey
2. J. Notenboom (voorzitter)
3. H. Prins (vicevoorzitter)
4. L. van Hövell tot Westerflier-Wolberink
5. T. Penders
6. A. Aretz

Op 26 juni 2024 werd tijdens een RvC-vergadering besloten om de voorzittersrol van Jos Pierrey per 01-09-2024 over te dragen aan Jerry Notenboom. Herbert Prins heeft de rol van vicevoorzitter op zich genomen.

Hieronder een volledig overzicht met de gegevens van onze RvC-leden.

Naam	De heer N.J. (Jerry) Notenboom
Rol	Voorzitter RvC Ons Huis (per 01-09-2024)
Geboortedatum	29-03-1969
Beroep	Coöperatief directeur Rabobank (tot 01-04-2025)
Nevenfunctie(s)	Geen
Kerncommissie(s)	Lid Remuneratiecommissie Lid Auditcommissie Huurderscommissaris
Expertise	Financieel economisch, lokaal netwerk
1^e Benoeming	14-09-2022
2^e Benoeming	14-09-2026 (einde benoeming 14-09-2030)

Naam	De heer A.A.H. (Herbert) Prins
Rol	Vicevoorzitter RvC Ons Huis
Geboortedatum	18-02-1970
Beroep	Directeur-bestuurder kinderopvang Avonturijn
Nevenfunctie(s)	Stuurgroep Samen Opleiden Iselinge Hogeschool en Graafschap College
Kerncommissie(s)	Voorzitter Auditcommissie
Expertise	Governance, financieel economisch, Mens en Organisatie
1^e Benoeming	28-04-2021
2^e Benoeming	28-04-2025 (einde benoeming 28-04-2029)

Naam	Mevrouw L.M.G. (Lucelle) van Hövell tot Westerflier-Wolberink
Rol	Lid RvC Ons Huis
Geboortedatum	13-02-1968
Beroep	Directeur bedrijfsvoering bij Pluryn
Nevenfunctie(s)	Lid RvC woningcorporatie Omnia Wonen te Harderwijk Lid RvC woningcorporatie Volkshuisvesting te Arnhem Lid RvC woningcorporatie Volksbelang te Helmond
Kerncommissie(s)	Voorzitter Remuneratiecommissie
Expertise	Volkshuisvesting, maatschappelijke organisatie, organisatieontwikkeling, algemeen bestuurlijk
1^e Benoeming	24-05-2023
2^e Benoeming	24-05-2027 (einde benoeming 24-05-2031)

Naam	De heer A.J. (Toine) Penders
Rol	Lid RvC Ons Huis
Geboortedatum	17-07-1980
Beroep	Domeinmanager Ruimte bij de gemeente Raalte
Nevenfunctie(s)	Geen
Kerncommissie(s)	N.v.t.
Expertise	Vastgoedontwikkeling- en beheer, financieel economisch
1^e Benoeming	16-10-2024
2^e Benoeming	16-10-2028 (einde benoeming 16-10-2032)

Naam	Mevrouw A.W.M. (Anique) Aretz
Rol	Lid RvC Ons Huis
Geboortedatum	27-05-1968
Beroep	Interimmanager bij Anar interim management BV
Nevenfunctie(s)	Vicevoorzitter RvT cultureel centrum Rozet in Arnhem
Kerncommissie(s)	Huurderscommissaris
Expertise	Volkshuisvesting, Maatschappelijke organisatie
1^e Benoeming	16-10-2024
2^e Benoeming	16-10-2028 (einde benoeming 16-10-2032)

Naam	De heer J. (Jos) Piercy
Rol	Lid RvC Ons Huis (was voorzitter tot 01-09-2024)
Geboortedatum	05-02-1956
Beroep	Zelfstandig consultant (ZZP) Buitenklank BV
Nevenfunctie(s)	Lid RvT Stichting Eigen Bouw Deventer Bestuurslid Deventer Energie Coöperatie U.A. Secretaris Stichting Duurzaamheidscentrum Deventer Bestuurslid Stichting Stadshaven Deventer Bestuurslid Stichting Buitenklank (steward ownership)
Kerncommissie(s)	Lid Remuneratiecommissie
Expertise	Vastgoedontwikkeling- en beheer, duurzaamheid en energie, Governance
1^e Benoeming	15-03-2017
2^e Benoeming	15-03-2021 (einde benoeming 15-03-2025)

Naam	Mevrouw S. (Stefanie) Vrieze
Rol	Lid RvC Ons Huis (tot 01-07-2024)
Geboortedatum	22-11-1973
Beroep	Zelfstandig ondernemer
Nevenfunctie(s)	Geen
Kerncommissie(s)	Huurderscommissaris
Expertise	Vastgoedontwikkeling- en beheer, volkshuisvesting, maatschappelijke organisatie, Mens en Organisatie
1^e Benoeming	01-07-2016
2^e Benoeming	01-07-2020 (einde benoeming 01-07-2024)

Onafhankelijkheid

De RvC waakt ervoor dat haar leden onafhankelijk zijn in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties. Er is in 2024 geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC of de bestuurder betrokken waren. Tevens vervult geen van de leden van de RvC een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de RvC van Ons Huis.

Op basis van de wet bestuur en toezicht rechtspersonen is vereist dat Ons Huis een gebalanceerde samenstelling van de leden van het bestuur en de RvC heeft. Daarbij geldt dat minimaal 30% van het bestuur/commissarissen door vrouwen moet worden ingevuld. De RvC bestond in 2024 uit vier mannen en twee vrouwen. De bestuurder is een vrouw. Hiermee voldoet Ons Huis aan de wet- en regelgeving.

Vastgoedbezit

In september 2023 verscheen er een handreiking van Aedes en VTW, waarin een oproep werd gedaan om vastgoedbezit van bestuurders en commissarissen opnieuw te beoordelen. Deze beoordeling wordt ieder jaar opnieuw gedaan.

DB en RvC

De RvC en DB hebben naar aanleiding van de governancecode intern gesproken over vastgoedbezit onder de leden van de RvC en DB. De RvC heeft geconcludeerd dat er geen sprake is van (commercieel) verhuurd vastgoedbezit onder de leden van de RvC en DB. En dat hiermee geen sprake is van verwevenheid of belangenverstrengeling met Ons Huis.

Medewerkers

In het najaar van 2024 vroegen we het vastgoedbezit ook uit van al onze medewerkers en registreerden we dit. Uit deze inventarisatie bleek dat er geen sprake was van verwevenheid of belangenverstrengeling met Ons Huis.

Contacten tussen belanghouders en RvC

De commissarissen die aangesteld zijn op voordracht van de huurdersorganisatie schuiven twee keer per jaar aan bij een vergadering van de huurdersorganisatie (SHOH), zonder aanwezigheid van de bestuurder. In 2024 zijn in dit overleg de volgende punten besproken:

- Communicatie met Ons Huis
- De afstemming tussen de drie huurdersorganisatie in Enschede (3HO)
- Bezetting SHOH
- Verduurzaming en de communicatie hierover naar huurders
- Visie van de SHOH op huurverlaging/kostenstijging, ICR en ambities voor verbetering/nieuwbouw

Lidmaatschappen

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

Permanente educatie

In 2024 zijn diverse cursussen en trainingen gevolgd. Hieronder een overzicht van de behaalde PE-punten per toezichthouder.

Naam toezichthouder	Aantal PE-punten in 2024	Aantal PE-punten in 2023
Jerry Notenboom	16	5
Herbert Prins	7	5
Lucelle van Hövell tot Westerflier-Wolberink	21	12
Toine Penders	2	n.v.t.
Anique Aretz	4	n.v.t.
Jos Piercy	6	4
Stefanie Vrieze (tot 01-07-2024)	2	5

PE-punten RvC-leden Ons Huis

4 Beloningsbeleid bestuur en Raad van Commissarissen

4.1 Beloningskader bestuurder en beloning

In november 2020 stelden we het beloningsbeleid voor de bestuurder vast. Deze beleidsnotitie beschrijft vanuit het wettelijk kader de mogelijkheden voor beloningsafspraken. Belangrijk is dat beloningsafspraken passen bij de strategische koers van Ons Huis en aansluiten op onze kernwaarden *persoonlijk, samen, betrokken en ontwikkelend*.

Wettelijk kader

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

- Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen
- Wet normering topinkomens (WNT)
- Governancecode Woningcorporaties

Uitwerking wettelijk kader

De Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen kent een klassenindeling die gebaseerd wordt op het aantal (80%) verhuureenheden van de corporatie en de omvang (20%) van de (grootste) gemeente waar het bezit van de corporatie gelegen is. De bezoldigingsklassen zijn opgedeeld in klassen A t/m H. De bezoldigingsbedragen zijn de maximaal overeen te komen beloningsbedragen, het gaat dus om bovengrenzen. Deze bovengrenzen worden jaarlijks geïndexeerd. Ons Huis wordt momenteel ingedeeld in bezoldigingsklasse E, de maximale bezoldiging bedraagt in 2024 € 170.000, -. De bezoldiging omvat de som van de belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen en de beloningen die op termijn betaalbaar zijn, met uitzondering van omzetbelasting. Bij een andere invulling van de functie dan op grond van een dienstbetrekking betreft de bezoldiging de som van de vergoedingen voor het vervullen van de functie met uitzondering van onbelaste vergoedingen en omzetbelasting.

Keuzes ten aanzien van de beloning

Aanvangssalaris, basissalaris

De RvC is vrij om binnen de bezoldigingsklassen een beloningspositie te kiezen. Bij de keuze van de aanvangspositie binnen de bezoldigingsklasse spelen factoren een rol, zoals:

- Ervaring van de bestuurder in vergelijkbare posities
- Loopbaan van de bestuurder, groeiverwachting
- Onderhandelingspositie van de contractpartners

De jaarlijkse indexering van de beloning wordt gekoppeld aan de WNT-stijging. Daarnaast kan de RvC kiezen voor een prestatieafhankelijke beloning.

Doorgroeitraject

Wanneer de RvC en de bestuurder een doorgroeitraject afspreken maken zij afspraken over:

- Het maximum van het beloningsbedrag binnen de bezoldigingsklasse.
- Hoe naar het maximum doorgegroeid kan worden in jaren, in omvang en welke factoren van invloed zijn op de omvang per stap.
- Het doorgroeitraject wordt als onderdeel van de beoordelings- en beloningssystematiek vastgelegd.

Overige beloningscomponenten

De afspraken ten aanzien van secundaire arbeidsvoorwaarden zijn in beginsel in lijn met het personeelsbeleid van Ons Huis en zijn consistent met de faciliteiten die voor alle medewerkers gelden. Aanvullende afspraken worden gemaakt over deelname aan de pensioenregeling bij Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW). Onder overige beloningscomponenten vallen daarnaast het ter beschikking stellen van een auto, een laptop en telefoon.

Verantwoording beloningsbeleid

De verantwoording van de beloning moet plaats vinden in de jaarrekening en in het jaarverslag. In de jaarrekening vindt de verantwoording plaats van de totale bezoldiging. In het jaarverslag vindt de verantwoording plaats over het beloningsbeleid en de manier waarop dit in het afgelopen boekjaar voor de bestuurder in praktijk is gebracht. De van toepassing zijnde wet- en regelgeving wordt toegepast. Op hoofdlijnen is het beloningsbeleid een bestendiging van het feitelijk gevoerde beleid van de

afgelopen jaren. Hoeveel de beloning van de bestuurder in 2024 bedroeg is opgenomen in onderstaande tabel.

De WNT is van toepassing voor Ons Huis. Het bezoldigingsmaximum voor 2024 bedraagt € 170.000, - gebaseerd op klasse E. De bestuurder wordt op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens gemeld:

WNT-bezoldiging: gegevens 2023 en 2024		
Leidinggevende topfunctionaris met dienstbetrekking		
	2024	2023
Naam	Y.M.E. Winkelhorst	Y.M.E. Winkelhorst
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functieervulling in 2022	01-01 – 31-12	01-01 – 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 143.181	€ 130.505
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.473	€ 20.716
Subtotaal	€ 165.654	€ 151.221
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 170.000	€ 187.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging	€ 165.654	€ 151.221
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

Beloning bestuurder Ons Huis

Er zijn geen andere functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging hebben ontvangen boven het individueel toepasselijke drempelbedrag.

4.2 Beloning RvC

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van commissarissen aan dat deze per 1 januari 2024 maximaal 15% (voorzitter) of 10% (lid) mag bedragen van de hiervoor genoemde maximale bezoldiging van de bestuurder van € 170.000, -. Voor voorzitter en lid is dit respectievelijk € 25.500,- en € 17.000,-. De bezoldiging van de commissarissen is opgenomen in onze jaarrekening onderdeel WNT verantwoording.

5. Risico- en risicobeheersing

Ons Huis wil haar doelstellingen bereiken en de daarvoor benodigde werkzaamheden op een beheerste manier uitvoeren. We werken vanuit het Three Lines of Defence model. Hierbij is de eerste lijn verantwoordelijk voor de realisatie van de doelstellingen. Binnen de eerste lijn zijn waarborgen ingericht als functiescheiding, interne controle en het vierogenprincipe. De tweede lijn ondersteunt daarin met advies, administratie en richtlijnen of beleid. De derde lijn bestaat uit de Controller, die vanuit zijn onafhankelijke rol beoordeelt of de eerste en tweede lijn functioneren. Deze lijnen hanteren we ook bij ons risicomanagement beleid. De managers zijn integraal verantwoordelijk voor de resultaten van hun afdeling, en daarmee ook voor het beheersen van de risico's die daarmee samenhangen. De omgeving staat niet stil, waardoor er continue veranderingen optreden, die een mogelijk risico vormen. Met gestructureerd risicomanagement proberen we de gevolgen van deze risico's zo klein mogelijk te laten zijn.

5.1 Risicomanagement

Risicomanagement is het proces dat ten aanzien van het realiseren van de doelstellingen de risico's identificeert en beoordeelt. In de theorie wordt vaak gesproken over integraal risicomanagement om te benadrukken dat het geen afzonderlijke activiteit is, maar integraal deel uitmaakt van alle (management)processen.

We richten ons bij risicomanagement niet alleen op financiële risico's, maar juist ook op andere typen risico's op alle denkbare niveaus. Voorbeelden van niet-financiële risico's zijn juridische risico's, imago- en frauderisico's. We beperken ons daarbij niet alleen tot de eigen organisatie, maar kijken ook naar de externe omgeving.

Bij risicomanagement onderscheiden we verschillende soorten risico's, namelijk: strategisch, tactisch en operationeel. Op alle risicogebieden zijn beheersmaatregelen in kaart gebracht. De controller stelt aan de hand van de risico's en de bevindingen van de externe toezichthouders en accountant een intern beheersplan op. Hij voert dit gedurende het jaar uit en rapporteert hierover aan de bestuurder en de RvC. Aan het eind van het jaar stelt hij een verantwoordingsverslag op, waarmee nieuwe verbeteringen doorgevoerd kunnen worden.

Risicomanagement is daarmee een continu proces. Ons Huis monitort frequent de geïdentificeerde risico's. De beheersmaatregelen worden periodiek beoordeeld en waar nodig aangepast of aangevuld. Ook wordt gemonitord of er zich nieuwe risico's voordoen en wat de impact hiervan is voor Ons Huis.

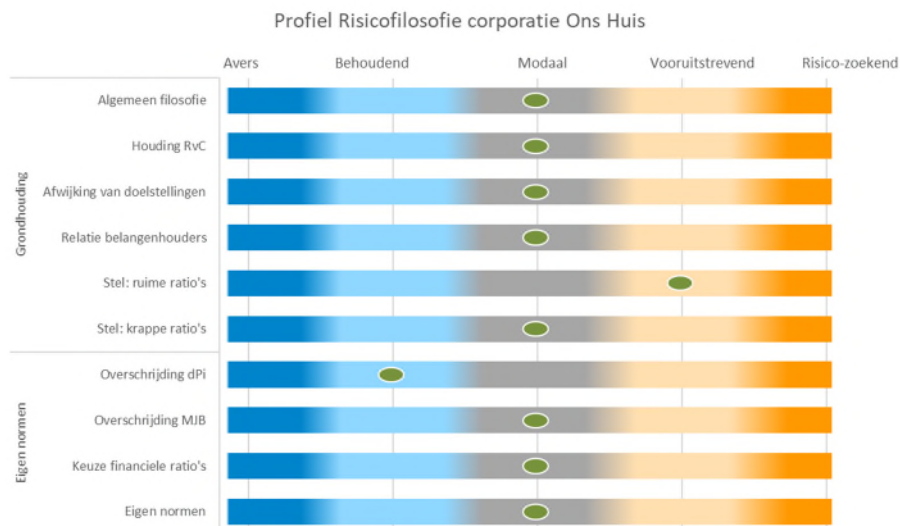
Risicobereidheid

Het bestuur, de RvC en het MT hebben aandacht gegeven aan de risicobereidheid van Ons Huis. Risicobereidheid is gedefinieerd als de aard en omvang van risico's die een organisatie bereid is aan te gaan (actief) of te tolereren (passief) bij het realiseren van haar doelstellingen. Het risicobereidheidsprofiel is beschreven en er zijn kwalitatieve richtinggevendende uitspraken gedaan. Deze zijn belangrijk voor:

- *Strategie- en besluitvorming*
Ze vormen input voor beleidskaders en zijn integraal onderdeel van het toezicht- en toetsingskader van de RvC.
- *Risicocultuur en -bewustzijn*
Ze geven richting aan gewenst gedrag in de organisatie.
- *Risicorespons*
Ze geven richting aan de manier waarop Ons Huis wil reageren en anticiperen op risico's.
- *Managen van verwachtingen van stakeholders*
Ze geven helderheid aan stakeholders waar Ons Huis voor staat.
- *Communicatie en verantwoording*
Ze worden opgenomen in dit jaarverslag.

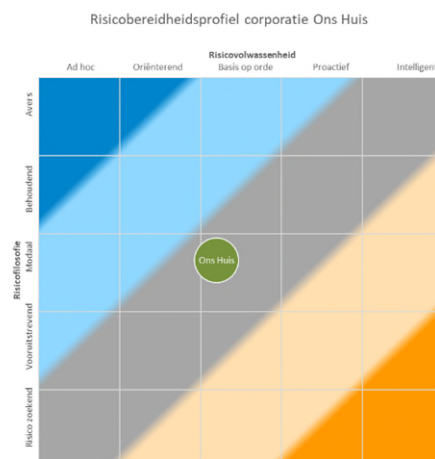
Risicobereidheidsprofiel

De risicofilosofie is in het verleden behoudend geweest onder druk van externe partijen. De maatschappelijke opgave is echter dusdanig groot dat Ons Huis een behoudende filosofie contraproductief acht aan de maatschappelijke behoefte. In het najaar 2022 is de volgende risicofilosofie (risicohouding) besproken en in voorjaar 2023 vastgesteld.



Ons Huis zit in een neutraal risicofilosofie. Dit betekent dat we op basis van een gedegen afweging van risico's en kansen op onderdelen onzekerheid accepteren als de verwachte voordelen groter zijn dan de verwachte risico's of nadelen.

De risicovolwassenheid heeft zich in de afgelopen periode ontwikkeld van oriënterend naar basis op orde. De aandacht gaat uit naar het bestendigen van deze ontwikkeling, zodat Ons Huis comfortabel in control blijft. Hierbij gaat de aandacht met name uit naar het verbeteren van de risicoanalyses en het stimuleren van een gezond risicobewustzijn op de werkvloer om de neutrale risicofilosofie te ondersteunen. Om ruimte te bieden aan de organisatie om te leren en te ontwikkelen en tegelijkertijd toch op onderdelen meer risico te kunnen nemen, wordt waar nodig externe kennis en ondersteuning ingeschakeld. Het realiseren van de maatschappelijke opgave weegt voor Ons Huis zwaarder dan de efficiency in de organisatie.



Risicofilosofie

- In algemene zin geldt dat we risico's en kansen tegen elkaar afwegen en dan besluiten nemen. Er is bereidheid om onzekerheid te accepteren als de potentiële voordelen groter zijn dan de potentiële risico's/nadelen. Hierbij houden we altijd scherp oog voor de financiële continuïteit van de organisatie.
- De omgeving waarin de corporatie actief is verandert snel. Om een goed antwoord te hebben op maatschappelijke ontwikkelingen is er ruimte nodig om doelstellingen bij te stellen en te her-prioriteren. We vinden het van belang dat dit uitlegbaar is, zodat de betrouwbaarheid van Ons Huis niet ter discussie komt te staan. Met name de uitdagingen op het gebied van leefbaarheid en vitale buurten vragen om ruimte om te experimenteren.
- We handelen binnen de financiële normen van de Aw en het WSW. Er is geen extra risicobuffer.
- We onderhouden proactief contact met toezichthouders en externe stakeholders om draagvlak te krijgen en te houden voor de keuzes die zij maakt.

5.2 Kwalitatieve uitspraken risicobereidheid

Algemeen/risicofilosofie

- Onze grondhouding ten aanzien van risico's is modaal. We wegen risico's en kansen tegen elkaar af en nemen dan besluiten. Er is bereidheid om onzekerheid te accepteren als de potentiële voordelen groter zijn dan de potentiële risico's/nadelen.
- Als het erop aan komt, dan heeft het realiseren van de doelstelling 'een toekomstbestendige woningvoorraad' de prioriteit, gevolgd door het zijn van een financieel gezonde en vitale corporatie.
- We realiseren ons dat de wereld om ons heen continue in beweging is. Hoewel er een sterke drive is om uitgesproken ambities te realiseren, blijven we altijd openstaan voor het bijstellen van onze ambities om de legitimiteit van onze koers te waarborgen.

Een toekomstbestendige woningvoorraad

- Het zorgdragen voor een toekomstbestendige woningvoorraad zien we als onze kerntaak. Wonen is immers een basisbehoefte.
- Ondanks de onzekerheden in de aard en omvang van de doelgroep die we moeten huisvesten kiezen we voor uitbreiding van de woningvoorraad.
- We accepteren tijdelijk een lagere rendementseis om nieuwbouwdoelstellingen en duurzaamheidsdoelstellingen te realiseren. De lange termijn financiële continuïteit mag hierdoor echter niet onder druk komen te staan.
- De beschikbare bouwlocaties worden in beginsel ingezet voor het realiseren van sociale huurwoningen, gezien de omvang van de opgave en onze primaire focus op dit segment. Door woningen te realiseren die qua WWS-punten ook passend zijn voor de middenhuur houden we ruimte om woningen ook te verhuren aan lagere middeninkomens.
- We stimuleren de doorstroming van huurders actief door middel van financiële en sociale prikkels om onze woningen zoveel mogelijk passend te kunnen verhuren.

Groene en vitale buurten

- We nemen ruimte om te experimenteren op het thema 'groene en vitale buurten'. Samenwerking met stakeholders is hierbij van cruciaal belang.
- We huisvesten veel kwetsbare huurders. Het streven is om kwetsbare huurders te spreiden vanuit de gedachte dat gemengde wijken de leefbaarheid bevordert. Hierbij gaan we uit van gemengde wijken, maar niet persé van gemengde complexen. Op complexniveau zoeken we gericht naar woonoplossingen waarbinnen bepaalde kwetsbare huurders geclusterd kunnen worden gehuisvest in combinatie met de juiste zorgfaciliteiten.
- Werken aan leefbaarheid begint voor ons bij de huurder. Participatie is noodzakelijk voor sociale cohesie en daarmee is dit voor ons ook een criterium in de woningtoewijzing in bepaalde buurten en wijken.

Dienstverlening op maat

- In de dienstverlening kiezen we voor het fysieke contact 'achter de voordeur'.
- We geloven dat er alleen sprake kan zijn van samenwerking en een gezonde relatie als er sprake is van wederkerigheid. Hoewel we dienstverlening op maat hoog in het vaandel hebben, stellen we wel grenzen als er sprake is van onredelijke wensen of ongewenst gedrag.

Financieel gezonde en vitale corporatie

- We willen binnen de vijf jaar termijn van de toezichthouders (Aw en WSW) te allen tijde voldoen aan de financiële ratio's. Op deze manier behouden we onze beleidsvrijheid. We hebben er geen moeite mee als één van de balansratio's op langere termijn (vijf tot tien jaar) niet wordt gehaald. Dit is een reden om het gesprek aan te gaan over de financiering van de opgave en/of bijsturing in de opgave.
- We durven op korte termijn grotere risico's te accepteren als de lange termijn continuïteit is gewaarborgd.
- We hanteren geen specifieke efficiency standaard, maar streven naar een Aedes benchmark B voor bedrijfslasten. Het realiseren van de maatschappelijke opgave weegt voor ons zwaarder dan de efficiency in de organisatie.
- We kiezen ervoor om kennis en expertise zoveel mogelijk zelf op te bouwen en met eigen mensen te organiseren zonder kansen op samenwerking uit het oog te verliezen.
- Ten aanzien van digitalisering en ICT geldt dat de focus ligt op de kansen die digitalisering biedt in het realiseren van de maatschappelijke opgave.

Samenwerken als basis

- We geloven in participatie en zoeken actief naar inbreng van huurders. Dit betekent niet dat we altijd zoeken naar compromissen. We accepteren dat de huurders(vereniging) het soms oneens zijn met het (project)voorstel of voorgesteld beleid.
- We nemen deel aan het Platform Enschedese Woningcorporaties en conformeren ons aan de lijn die daar gezamenlijk wordt uitgezet.
- We onderhouden proactief contact met toezichthouders en externe stakeholders om draagvlak te krijgen en te houden voor de keuzes die we maken.

Compliance en integriteit

- Het is belangrijk voor ons om huurders/bewoners goed te bedienen en tegelijkertijd compliant te zijn met wet- en regelgeving. We zijn bereid om vanuit de bedoeling van wetgeving proactief de dialoog aan te gaan met wetgevers.
- We accepteren geen fraude of niet-integer handelen van onze werknemers, huurders of partners. Fraude en integriteit hebben structureel de aandacht, echter het risico is nooit helemaal uit te sluiten en bij preventie hoort een kosten-batenanalyse.

5.3 Strategie en strategische risico's

De strategische risico's vanuit het huidige strategisch plan zijn in kaart gebracht alsmede de beheersingsmaatregelen op deze strategische risico's. Aan elk strategisch risico is een risico-eigenaar gekoppeld. De controller spreekt drie keer per jaar met de risico-eigenaren waarbij risico's kritisch worden beoordeeld ten aanzien van kans en impact en of de beheersingsmaatregelen afdoende werken. De controller rapporteert hierover elke vier maanden en zo eerder als dit nodig is.

Externe risico's

De externe risico's zijn risico's die samenhangen met gebeurtenissen buiten onze invloedssfeer. Het kan hier bijvoorbeeld gaan om politieke risico's (veranderende wet- en regelgeving), demografische ontwikkelingen, gedragsveranderingen stakeholders en ecologische veranderingen (opwarming aarde, natuurrampen). Ook macro-economische ontwikkelingen zoals inflatie en renteontwikkelingen vallen hieronder.

Voor ons is het lastig om op deze risico's te anticiperen, omdat deze risico's vaak niet voorspelbaar en complex zijn. Om deze risico's te beheersen, houden we de ontwikkelingen in de (landelijke) politiek scherp in de gaten. De politieke onvoorspelbaarheid kan grote gevolgen hebben voor onze bedrijfsvoering. De effecten van externe risico's worden vertaald naar mogelijke scenario's voor onze financiële positie. Dit om te voorkomen dat als gevolg van externe risico's, we op enig moment niet meer voldoen aan de ratio's van het WSW.

Operationele risico's

De operationele risico's zijn risico's die ontstaan als gevolg van het falen of tekortschieten van interne processen, menselijke en technische tekortkomingen, en onverwachte externe gebeurtenissen. Deze risico's wil je zoveel mogelijk voorkomen en komen voort uit de interne organisatie. Voor deze risico's hebben we interne procedures, regels en kaders opgesteld. Deze risico's worden onder meer beheerst door soft controls en interne en externe audits.

5.4 Belangrijkste risico's en beheersmaatregelen

Hieronder benoemen we de belangrijkste risico's en de bijbehorende beheersmaatregelen. Wanneer risico's een financiële impact hebben, hebben we deze vertaald naar scenario's in onze meerjarenbegroting. Hierdoor hebben we actueel inzicht in de mogelijke effecten en kunnen we op tijd bijsturen.

Risico's	Nadere uitwerking risico	Beheersmaatregel/scenario
1. De landelijke politiek neemt besluiten met een negatieve invloed op de realisatie van strategische doelstellingen en/of de financiële positie van Ons Huis.	De veranderende wet- en regelgeving heeft effect op alle speerpunten in de strategie, doordat ze effect hebben op de afbakening van het werkterrein, de prioriteitsstelling beïnvloeden en de financiële positie inperken. Op dit moment is de onzekerheid onder andere rondom het thema "huurinkomsten" en de steeds veranderende eisen ten aanzien van duurzaamheid (o.a. E-, F-, G-labels, aardgasvrij). Ook is er veel politieke druk op de huisvesting van bepaalde doelgroepen. Ons Huis wordt het hardst geraakt door landelijk politiek risico als dit de financiële positie beïnvloedt. Beperking van de huurinkomsten beïnvloedt zowel de kasstromen als de waardering van het bezit en beperkt daarmee direct de investeringsruimte die Ons Huis heeft. Veranderingen in wet- en regelgeving kunnen ook grote invloed hebben op de bedrijfsvoering van de corporatie. De stapeling van opgaven zet het duurzame bedrijfsmodel onder druk.	1. Ons Huis volgt actief de ontwikkelingen en publicaties over ontwikkelingen in de landelijke politiek mbt woningcorporaties. Met ingang van het 3^e kwartaal 2024 wordt elk kwartaal een overzicht van de ontwikkelingen bijgewerkt, op basis van het netwerk juristen bij Aedes en deze ook besproken. 2. Ons Huis is lid geworden van juridisch corporatie platform. 3. Belangrijke ontwikkelingen worden besproken en geduid in de verschillende gremia binnen WoON Twente. 4. Er worden periodiek scenario analyses uitgevoerd om inzicht te krijgen in de financiële gevoeligheden van Ons Huis en de financiële speelruimte die de corporatie heeft. Dit gebeurt zowel bij het opstellen van de meerjarenbegroting als tussentijds. 5. De portefeuillestrategie wordt jaarlijks herijkt, zodat deze is afgestemd op de meest actuele wet- en regelgeving. 6. Via de rolling forecast wordt gemonitord of voldaan wordt aan de ratio's (met name de ICR knelt).
2. Ons Huis kan de transitieopgave in de vastgoedportefeuille niet, niet volledig of niet tijdig realiseren.	Om de missie van Ons Huis vorm te geven, wordt er voortdurend gestuurd op een adequate woningvoorraad in relatie tot de opgave. Dit komt tot uiting in de strategische doelstelling: een toekomstbestendige woning. De opgave is toegenomen als gevolg van de landelijke prestatie afspraken. Deze zijn tot stand gekomen als gevolg van de woon- en klimaatcrisis, en medegefinancierd door de afschaffing van de verhuurdersheffing. Realisatie van de vastgoedopgave is relevant omdat dit het bestaansrecht is van de corporatie. Het zorgen voor voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen.	1. De portefeuillestrategie wordt jaarlijks herijkt, zodat deze is afgestemd op de meest actuele wet- en regelgeving. De laatste versie dateert van voorjaar 2024; 2. Het implementatieplan VGS is vastgesteld in het MT. In 2024 zijn complexsessies geweest voor ons gehele bezit behoudens BOG-MOG-ZOG. In september worden de strategielabels van deze complexen vastgesteld en het nieuwe projectenregister besproken. Daarna vindt afstemming binnen de begroting plaats. Bijsturingsoverleggen zijn gepland en de afspraak is gemaakt dat bijsturing plaatsvindt op MT+ niveau; 3. Het werken met fase-documenten en de daarbij horende besluitvormingsmomenten. Het actualiseren van het investeringsstatuut, zodat dit aansluit op de meest recente ontwikkelingen; 4. We zijn bij alle relevante overlegvormen van de gemeente Enschede en WoON vertegenwoordigd, zodat we inzicht hebben in alle actuele ontwikkelingen; 5. Er worden periodiek scenario analyses uitgevoerd om inzicht te krijgen in de financiële gevoeligheden van Ons Huis en de financiële speelruimte die de corporatie heeft. Dit gebeurt zowel bij het opstellen van de meerjarenbegroting als tussentijds; 6. Er zijn project control overleggen bij alle relevante vastgoedprojecten. Hierbij worden mijlpalen besproken, de knelpunten in kaart gebracht, de financiële positie bewaakt, en

		de risico's actueel gehouden en voorzien van beheersingsmaatregelen.
3. Samenstelling wijken	De veranderende samenstelling van wijken met een steeds grotere concentratie van kwetsbare bewoners zet de leefbaarheid merkbaar onder druk. De grote taakstelling ten aanzien van het huisvesten van statushouders in combinatie met de beperkte ruimte in het toewijzingsbeleid leiden ook tot nieuwe concentraties. Ons Huis zet sterk in op Noaberschap en leefbaarheid.	1. Ons Huis zet stappen in de portefeuillestrategie en het huurbeleid en zit aan tafel met de andere belangrijke stakeholders in de stad 2. Qua bemensing zijn we op kracht 3. We hebben onze data op orde
4. Klimaatverandering	Klimaatverandering heeft met name de koppeling met een toekomstbestendige woningvoorraad en groene en vitale wijken. In de strategische koers is aangegeven dat Ons Huis in 2050 een CO2 neutrale woningvoorraad wil hebben welke aardgasvrij en circulair is. Deze duurzaamheidsinvesteringen zal bij bestaande woningen niet leiden tot hogere woonlasten voor de bestaande huurders. Daarnaast wil Ons Huis het groen onder andere inzetten voor klimaatadaptatie en zich hierbij voorbereiden op de gevolgen van het veranderende klimaat.	1. Verduurzaming van woningen door middel van energiebesparende renovaties. 2. Zonnepanelen. Veel woningen van Ons Huis zijn voorzien van zonnepanelen om de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen te verminderen en de energiekosten voor bewoners te verlagen. 3. Duurzame nieuwbouw. Bij de bouw van nieuwe woningen wordt zoveel mogelijk gebruikgemaakt van duurzame materialen en zijn de nieuwe woningen bijna energieneutraal. 4. Groene en Blauwe Infrastructuur. In sommige projecten worden groene daken en tuinen aangelegd om het regenwater op te vangen en stedelijke hitte-eilanden te verminderen. 5. Gebruik van duurzame energiebronnen. In sommige wijken werkt Ons Huis samen met Ennatuurlijk om stadswarmte te implementeren. 6. Samenwerking en innovatie. Ons Huis werkt samen met de gemeente Enschede en andere woningcorporaties om gezamenlijk verduurzamingsdoelen te bereiken. 7. Circulaire economie. Bij renovaties en nieuwbouwprojecten wordt steeds meer aandacht besteed aan het hergebruik van bouwmaterialen om afval te verminderen en de circulaire economie te ondersteunen.

5.5 Frauderisico's

Fraude is één van de operationele risico's. Onder fraude verstaan we opzettelijke misleiding om een onrechtmatig voordeel te krijgen. Fraude kan zowel gepleegd worden door externe partijen als huurders en leveranciers, als interne partijen als medewerkers, bestuur en RvC. Er zijn drie factoren die de kans op fraude vergroten, namelijk druk, gelegenheid en rechtvaardiging. We zien dat de druk op diverse fronten toeneemt. De crisis op de woningmarkt is dermate hoog, dat woningzoekenden regelmatig proberen de toewijzingsregels te omzeilen met onjuiste inkomensgegevens. De hoge inflatie zorgt voor financiële problemen, waardoor wellicht de oplossing wordt gezocht in diefstal van geld of middelen. Daarom hebben we onze aandacht voor fraude verhoogd.

Top 50 frauderisico's woningcorporaties

Met hulp van een adviseur hebben we de frauderisico's geïnventariseerd. Hier hebben we onze mitigerende maatregelen aan toegevoegd. Een groot aantal van deze maatregelen is ook ingebed in de processen en daar waar deze risico's de organisatie echt kunnen raken zijn ook interne controles beschreven in het interne beheersplan om te toetsen of de interne beheersingsmaatregelen ook functioneren.

Fraude 100% voorkomen is niet effectief en efficiënt. Dit betekent dat fraude voor kan komen en dat dit risico wordt geaccepteerd. Met het invoeren van de interne beheersingsmaatregelen in de processen en het toepassen van interne controles op kritieke frauderisico's zijn we van mening dat het restrisico acceptabel is.

Onze huurders zijn de belangrijkste belanghebbenden. Om de huurders goed te kunnen bedienen is het leveren van maatwerk van belang. Hierbij kun je denken aan het iets verlagen van de huur, zodat de huurder in aanmerking komt voor huurtoeslag. Het is hierbij wel van belang dat afwijkingen op de standaardprocedure zichtbaar worden goedgekeurd door een collega en/of leidinggevende. Dit ook ter bescherming van de medewerker zelf.

Voor de beheersing steunen we naast de hard controls ook op de soft controls. Eén van de belangrijkste maatregelen hierin is dat de medewerkers regelmatig overleg hebben met hun leidinggevende en dat hierdoor de leidinggevende ook weet hoe de medewerker is en ook hoe het privé met de medewerker gaat. Door deze betrokkenheid wordt preventief ook gewerkt aan het voorkomen van fraude.

Op 1 juli 2024 zijn in het MT de fraudedriehoek, de elf aanbevelingen van de NBA alsmede de 50 frauderisico's besproken. Ook werden de belangrijkste frauderisico's benoemd welke hetzij de grootste financiële impact hebben ofwel een grote impact hebben om de strategische doelen te realiseren. Het gaat hierbij om de volgende frauderisico's:

Cybersecurity

- In 2024 heeft ICT een bewustwordingscampagne in gang gezet om medewerkers erop te wijzen dat iedereen een rol heeft om cybersecurity te voorkomen en op welke wijze het risico verkleind kan worden (wachtwoordbeleid, ontdekken phishing mail, etc.).

Inkoop

- Bij inkopen is altijd kans op fraude. Voor de grotere inkopen zijn in de procedures en interne beheersingsmaatregelen voldoende controlemomenten ingebouwd. Voor de kleinere inkopen wordt via steekproeven een toets uitgevoerd. Dit gebeurt met name bij de inkopen waarbij conform de inkoopprocedure geen toestemming van de leidinggevende vereist is.

We zijn alert op het voorkomen van de gelegenheid en geven actief aandacht aan de professionele cultuur binnen Ons Huis om "rechtvaardiging" te voorkomen.

Vanuit de NBA zijn elf aanbevelingen gegeven om frauderisicobeheersing te verbeteren. Binnen Ons Huis is hierover het volgende beeld:

1. Tone at the top, cultuur en gedrag, interne gedragscode

We hebben een open cultuur, waarin we tegenspraak organiseren en eerlijk handelen. Er is een integriteitsregeling, waar ook naar gehandeld wordt. In 2023 hebben de slogan: We zijn OER werken met LEV en gebruiken LSD, geïntroduceerd. Dit als basis voor ons handelen.

In het MT is gesproken over fraudebeheersing, de mogelijkheid om geld of middelen te onttrekken aan Ons Huis en de maatregelen die we daarop hebben ingezet. We hebben ervoor gekozen om zowel het vastgoedbezit als de nevenfuncties bij alle medewerkers uit te vragen.

2. Aandacht voor werknemers

We proberen een goede werkgever te zijn en dragen dit ook uit naar onze medewerkers. Betrokken en tevreden medewerkers dragen bij aan de beheersing van frauderisico's. Uit het MTO blijkt dat de betrokkenheid hoog is, en medewerkers tevreden zijn over het werken bij Ons Huis. Bij nieuwe medewerkers wordt getoetst op integriteit en een VOG-verklaring opgevraagd. De vertrouwenspersoon is opnieuw onder de aandacht gebracht van de medewerkers. In 2024 heeft één persoon een melding gedaan bij de vertrouwenspersoon. Dit heeft geen verdere gevolgen gehad.

3. Fraudemeldpunt en klokkenluidersregeling

Er is een algemeen fraudemeldpunt voor woningcorporaties. Daarnaast hebben we een eigen klokkenluidersregeling die op de website vermeld staat welke voldoet aan de nieuwe standaarden. Er zijn in 2024 geen meldingen binnengekomen.

4. Beloningsbeleid

Het beloningsbeleid is conform de CAO-woondiensten. Hiermee is er een realistisch en passend beloningsbeleid binnen Ons Huis. Er zijn geen prestatiegebonden bonussen.

5. Voldoende tegenspraak binnen bestuur en vanuit organisatie

Er zijn verschillende checks en balances in het kader van besluitvormingsprocessen. Daarnaast zijn rollen als die van de onafhankelijke controller en de bestuurssecretaris goed ingevuld binnen Ons Huis. De verhouding met de OR is constructief en open. Dit geldt ook voor de verhouding met de SHOH.

6. Interne beheersing

De risico's op fraude zijn integraal onderdeel van het risicomanagement. Via de uitvoering van het intern beheersplan wordt op een gestructureerde wijze aandacht besteed aan deze risico's.

7. Anti-corruptie maatregelen met klanten en leveranciers

In de inkoopprocedure zijn geen maatregelen opgenomen in het kader van corruptie.

Uit de bevindingen van zowel de controller als de accountant blijkt dat de inkoopprocedure voor verbetering vatbaar is. Binnen Ons Huis werken we met een standaard inkoopprocedure, afhankelijk van het bedrag.

- Aanbesteding

Inkoop waarbij ten minste drie partijen worden gevraagd om een aanbieding te doen op basis van een bestek/technische omschrijving. De partij met de economisch meest voordelige aanbieding krijgt de opdracht gegund.

- Offerteprocedure

Inkoop waarbij ten minste twee partijen worden gevraagd om een aanbieding te doen op basis van een bestek/technische omschrijving. De partij met de economisch meest voordelige aanbieding krijgt de opdracht gegund.

- Eén op één

Eén partij krijgt de opdracht gegund.

Er kan gemotiveerd worden afgeweken van de inkoopprocedure. Afwijkingen worden beoordeeld door de controller. In 2024 stelden we een nieuw inkoopbeleid vast. Hiermee gaan we in 2025 werken. We handelen dan vanuit diverse inkoopcategorieën. Elke inkoopcategorie doorloopt zijn eigen PDCA-cyclus.

8. Fraudebewustzijn

De risico's rondom cybercrime zijn groot. In 2024 hebben we aandacht besteed aan de risico's rondom cyberfraude. Ons Huis anticipeert op deze door via de werkgroep informatiebeveiliging de kennis te vergroten rondom cybercrime. In 2024 is een nieuwe gestructureerde awareness campagne van uitgevoerd.

9. Administratie en jaarrekening/schattingsposten

Schattingen in de jaarrekeningen en begroting worden onderbouwd via position papers die afzonderlijk van het document door het MT worden vastgesteld en met de Auditcommissie worden besproken. Vervolgens vindt er een toetsing plaats door de externe accountant. De accountantsrapportage wordt besproken met de totale RvC. Hierdoor zijn er voldoende waarborgen dat er geen fraude plaatsvindt ten aanzien van de externe verslaggeving.

10. Contact met de accountant

Ons Huis hecht veel waarde aan een open relatie met de accountant. Daarom is er veel tijd geïnvesteerd in de medewerkers van BDO. Vanuit het accountantskantoor is schriftelijk bevestigd dat de relatie open is en dat medewerkers zich niet belemmerd voelen om zaken bespreekbaar te maken. Daarnaast is er ook een open communicatie met de Aw en het WSW.

11. Frauderresponsplan

Bij een vermoeden van een fraudegeval wordt de controller bijgeschakeld om kritisch mee te kijken naar de reactie van de organisatie. Er is geen specifiek frauderresponsplan. In 2022 is een plan opgesteld rondom crisisbeheersing. Dit kan ook in geval van fraude toegepast worden.

6. Financiële informatie

We willen onze volkshuisvestelijke opgave realiseren binnen de voorwaarde dat de financiële continuïteit gewaarborgd blijft. Hiervoor zijn financiële randvoorwaarden gesteld. Op basis van deze randvoorwaarden worden de keuzes op de verschillende beleidsterreinen (in hun onderlinge samenhang) gemaakt. De kaders voor een goede beheersing van de financiën zijn vastgelegd in het reglement Financieel Beleid en Beheer. Onze financiële performance komt onder andere tot uitdrukking in de operationele kasstromen, Interest Coverage Ratio (ICR), Loan-to-Value (LtV) en het solvabiliteitsniveau. De financiële planning is gebaseerd op de financiële meerjarenprognose.

6.3 Liquiditeitspositie

Per balansdatum hebben we een positieve liquiditeitspositie van € 1,3 miljoen. De liquiditeitspositie is een momentopname en op dat moment geoptimaliseerd op de investeringsverwachting op korte termijn. We hebben een rekeningcourantfaciliteit van totaal € 3,0 miljoen zodat we aan onze verplichtingen kunnen voldoen. Veel belangrijker dan de liquiditeitspositie op balansdatum is de mogelijkheid om in de toekomst in voldoende mate te kunnen (her)financieren.

6.4 Vermogenspositie

Het eigen vermogen bedraagt eind 2024 € 486 miljoen (2023: € 429 miljoen). Onze solvabiliteit, uitgedrukt als het eigen vermogen in een percentage van het balanstotaal komt per 31 december 2024 uit op 64,0% (2023: 62,8%).

6.5 Financiering en belegging

Het beleid omtrent financiering en beleggingen is vastgelegd in ons treasurystatuut. Ons beleid is dat de beschikbare eigen geldmiddelen op langere termijn worden ingezet voor de financiering van de materiële vaste activa. De resterende financieringsbehoefte wordt gedekt door het aantrekken van lang vreemd vermogen. Naast de financiering met lang vreemd vermogen kan, afhankelijk van de rentestructuur, een gedeelte van het kapitaal gefinancierd worden met kort vreemd vermogen.

We hebben een kredietfaciliteit in rekeningcourant van € 3,0 miljoen. Jaarlijks beoordelen we of deze faciliteit moet worden bijgesteld. In 2024 is een bedrag van € 60,0 miljoen aan leningen aangetrokken. Dit in verband met herfinanciering en realiseren van nieuwbouw. Er is voor € 25,2 miljoen aan leningen afgelost. Het totale leningenvolume is in 2024 met € 34,8 miljoen toegenomen. De gewogen gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen is eind 2024 2,37% (eind 2023: 2,11%).

De ICR bedroeg in 2024 2,7 (2023: 3,2). De LtV op basis van marktwaarde in verhuurde staat was eind 2024 36,0% Dit is 2,0% hoger dan eind 2023. Deze stijging wordt veroorzaakt door de hogere marktwaarde (door leegwaardstijging). Eind 2024 hadden we € 1,3 miljoen aan tijdelijk overtollige middelen. Het beleggingsbeleid van Ons Huis is om tijdelijk overtollige middelen risicomijdend te beleggen (bijvoorbeeld spaarrekeningen). In het kasstroomoverzicht (hoofdstuk 10.3, deel 3 “Jaarrekening”) wordt inzicht gegeven in de herkomst en de besteding van de liquide middelen.

6.6 Financierbaarheid

We kunnen snel en relatief goedkoop geld lenen door het borgingsstelsel dat in Nederland is opgericht voor toegelaten instellingen (woningcorporaties). Bij een robuust stelsel hoort ook goed toezicht. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) houden toezicht op corporaties. Beide organisaties hebben een gezamenlijk beoordelingskader ontwikkeld om het toezicht op de corporatiesector effectiever en efficiënter te maken. Aan de hand van het gezamenlijke beoordelingskader beoordelen de Aw en het WSW corporaties op hun primaire taken. Een corporatie wordt jaarlijks beoordeeld op de volgende drie gedeelde beoordelingsonderwerpen:

1. Financiële continuïteit

Is de financiële continuïteit/levensvatbaarheid van de corporatie gewaarborgd?

2. Bedrijfsmodel

Wat zijn de beleidsvoornemens en realisatie van de corporatie en wat is het effect daarvan op de financiële continuïteit. In hoeverre wordt het maatschappelijk bestemd vermogen hiermee voldoende beschermd?

3. Governance & Organisatie

Is de (financiële) sturing, beheersing en verantwoording van de corporatie effectief?

Het financiële kader is in de basis een volledig kwantitatief kader. Het betreft ratio's op het gebied van:

Liquiditeit

- Creëert de corporatie op korte en middellange termijn voldoende kasstromen om aan haar liquiditeitsverplichtingen te voldoen?

Vermogen

- Is er, nu en in de toekomst, voldoende vermogen beschikbaar om de huidige verplichtingen en mogelijke toekomstige risico's op te vangen?

Onderpand

- Is de waarde van het onderpand voldoende om in een situatie van (dreigende) discontinuïteit aan de financiële verplichtingen te voldoen?

Op basis van de ratio's blijven we binnen het gestelde financiële kader.

6.7 Jaarresultaat

In de jaarrekening presenteren we de winst- en verliesrekening volgens het functionele model. In het functionele model worden kostensoorten, zoals personeelskosten en overige bedrijfslasten en opbrengsten verdeeld naar de verschillende activiteiten. De verdeling van de kosten vindt plaats op basis van vastgestelde verdeelsleutels. De door ons toegepaste verdeelsleutels zijn herleid uit de persoonlijke inzet op de verschillende activiteiten. Over 2024 is een positief jaarresultaat behaald van € 56,5 miljoen, tegen € 33,0 miljoen negatief over 2023. In het overzicht hieronder worden de belangrijkste verschillen tussen het resultaat na belastingen over 2024 en 2023 weergegeven.

oorzaak verschillen resultaat 2024 t.o.v. 2023 (bedragen x € 1.000)	
hogere huuropbrengsten	100
hogere lasten verhuur en beheeractiviteiten	-300
hogere lasten onderhoudsactiviteiten	-5.100
lager saldo servicekosten	100
lager gerealiseerd verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-1.000
waardeveranderingen vastgoedportefeuille	95.600
lagere overige organisatiekosten	200
hogere kosten leefbaarheid	-200
hogere saldo rente baten en lasten	-700
hoger resultaat voor belastingen	88.700
lagere belastinglast	800
verschil resultaat t.o.v. voorgaand verslagjaar	89.500

Hogere huuropbrengsten

De hogere huuropbrengsten worden veroorzaakt door de jaarlijkse huurverhoging. De huurverhoging van 2024 was stevig met 5,3%, maar nodig gezien de gestegen kosten de afgelopen jaren waar een geringe huurstijging tegenover stond. De verkoop van ons bezit in Hengelo in 2023 heeft ervoor gezorgd dat de huuropbrengsten in 2024 toch nauwelijks zijn toegenomen ten opzichte van 2023.

Onderhoudslasten

De onderhoudslasten zijn € 5,1 miljoen hoger dan in 2023. De hogere lasten worden veroorzaakt door € 3,0 miljoen hogere kosten voor groot onderhoud en € 1,3 miljoen hogere kosten voor dagelijks onderhoud. De hogere kosten voor dagelijks onderhoud zijn veroorzaakt door herstelkosten door wateroverlast en mutatiwoningen waar veel moest gebeuren. Dit nog naast de algemene kostenstijging door inflatie.

Vastgoedportefeuille

In 2023 is voor € 20 miljoen aan onroerende goederen verkocht. Het verkoopresultaat op de vastgoedportefeuille bedroeg € 1,7 miljoen. In 2024 was het resultaat op de verkopen van vastgoed € 0,7 miljoen. Er is ook aanmerkelijk minder vastgoed verkocht.

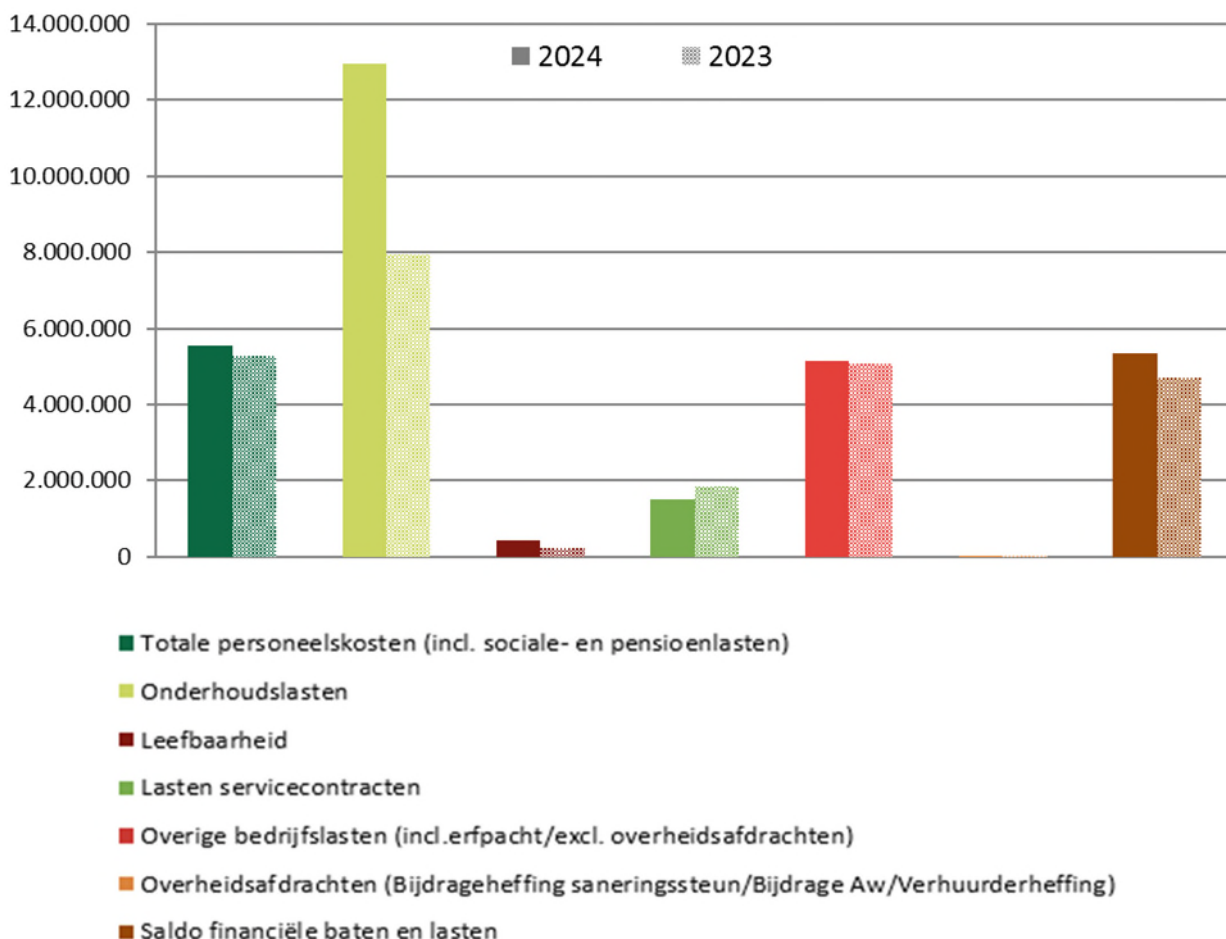
Veruit het grootste verschil in de vergelijking van het resultaat 2024 met het resultaat van 2023 zijn de waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille. Deze post is in 2024 € 95,6 miljoen hoger. Naast dat de marktwaarde van het bezit in 2024 stevig is toegenomen, hebben we in 2024 ook minder afwaardering hoeven nemen op investeringsprojecten. In 2023 zijn de nieuwbouwprojecten Boswinkel en Het Ledeboer gestart.

Rentelasten

De rentelasten zijn met € 0,7 miljoen toegenomen ten opzichte van 2023. Dit met name omdat het saldo leningen met € 35 miljoen is gestegen in 2024. Met dit extra geleende geld hebben we de investeringen kunnen betalen.

In 2024 is een belastinglast geboekt van € 3,5 miljoen. In 2023 was de geboekte belastinglast € 4,3 miljoen. De te betalen vennootschapsbelasting over 2024 is ongeveer € 0,9 miljoen lager dan de geboekte last. Dit door verschillen tussen de fiscale en commerciële grondslagen.

In de grafiek hieronder wordt inzicht gegeven in de kosten van de jaren 2024 en 2023 per kostensoort volgens het categoriale model.



7 Ontwikkeling van de marktwaarde en beleidswaarde

7.1 Marktwaarde in verhuurde staat

Op basis van de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht om hun vastgoed te waarderen op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Dit uit hoofde van vergelijkbaarheid met marktpartijen. Door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is een Handboek modelmatig waarderen marktwaarde opgesteld, waarin is uitgewerkt op welke manier de waardering moet plaatsvinden. Dit handboek kent twee waarderingsmodellen:

- De basiswaardering
- De full-waardering

Om de kosten voor taxaties, welke in de full-variant verplicht zijn, te beperken passen we het basismodel toe. Het bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed, het intramurale en extra-murale vastgoed zijn gewaardeerd op basis van de full-versie. Dit omdat de drempel van 5% van de totale huursom van dergelijk bezit wordt overschreden.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

In afwijking op voorgaand jaar waarin door een onzekere markt de marktwaarde van het vastgoed sterk was afgenomen, heeft deze zich in 2024 weer hersteld. De totale waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie is met ruim € 61 miljoen toegenomen naar een waarde van € 722 miljoen. Dit is een stijging van 9,2% ten opzichte van 2023. De stijging wordt veroorzaakt door voorraadmutaties van € 20 miljoen, met name door nieuw opgeleverde woningen. De waarde van het vastgoed in portefeuille is met € 41 miljoen toegenomen.

Een sterk negatief onderdeel in de waardeontwikkeling is de hogere discontovoet. Beleggers verlangen een hoger rendement voor vastgoed in verhuurde staat. Dit door toename van regels door de overheid en toename van rente. Door toename van de discontovoet is de marktwaarde in 2024 met € 36 miljoen gedaald.

De leegwaarde heeft uiteindelijk een positief effect gehad op de waardeontwikkeling. De marktwaarde is door toename van de WOZ en leegwaarde met € 71 miljoen toegenomen.

7.2 Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden met ingang van het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hierboven is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde in verhuurde staat als vertrekpunt neemt.

In het handboek 2024 zijn er wijzigingen doorgevoerd in de berekening van de beleidswaarde:

- Het aanpassen van de disconteringsvoet naar een niveau dat beter past bij een sociale verhuurder.
- In plaats van 15 jaar looptijd met een eindwaarde wordt de looptijd gesteld op 60 jaar zonder eindwaarde.
- Ook het onderhoud verandert. De onderhoudsnorm die standaard voor de gehele levensduur geldt, wordt vervangen door onderhoud op basis van een MJOP, met jaarlijks variërende onderhoudslasten.
- Indien er sprake is van een harde verplichting worden noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Deze kunnen niet alleen uit wetgeving maar ook uit landelijke afspraken voortvloeien. Op dit moment speelt het uitfasen van E-, F- en G-labels.

Het voornemen is om vanaf de jaarrekening 2026 de beleidswaarde ook toe te passen als waarderingsgrondslag in plaats van alleen als toelichting in de jaarrekening.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde van het vastgoed

in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

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

1. Aanpassing van de huurstijgingsparameter

Bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een inschatting van Ons Huis ten aanzien van de nieuwe huur bij mutatie, mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals; passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersorganisatie over de huursomstijging en de huursom. In de praktijk kunnen de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.

2. Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet

Vanaf 2024 wordt de discontovoet volgens de gemiddelde gewogen vermogenskostenvoet (WACC-methode) berekend, dus op basis van de gemiddelde gewogen vermogenskostenvoet. De disconteringsvoet wordt voor alle corporaties hetzelfde, ongeacht verschillen in regio, vermogensverhoudingen en specifieke risico's. Wel wordt onderscheid gemaakt tussen de DAEB en de niet-DAEB portefeuille.

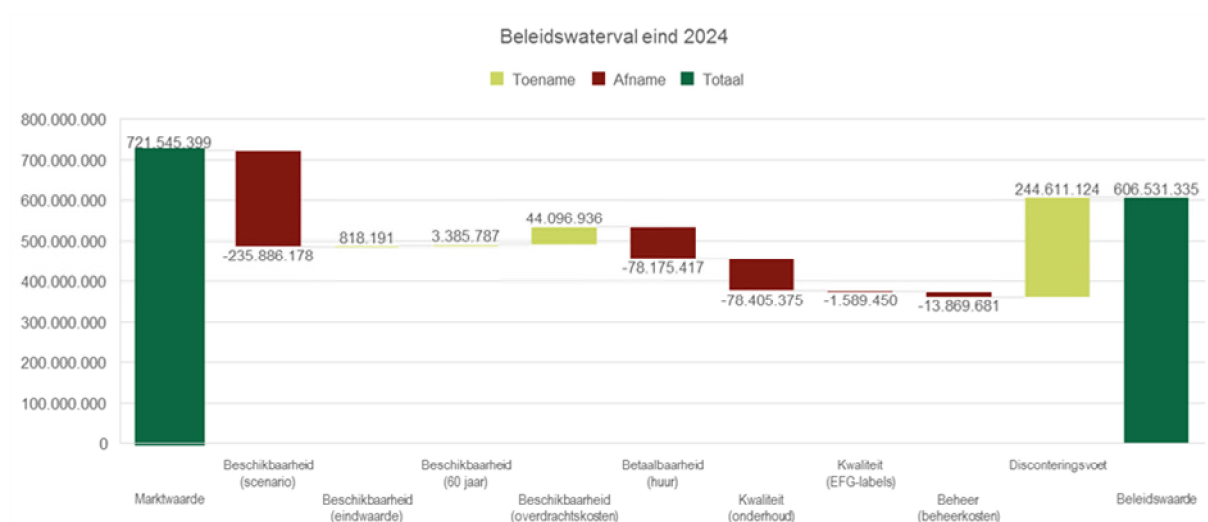
3. Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten

4. Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerkosten

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

Het bestuur van Ons Huis heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt € 115 miljoen (2023: € 313 miljoen). Dit impliceert dat 24% (2023: 73%) van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

De beleidswaarde is van de marktwaarde in verhuurde staat afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Aw en het WSW zijn voorgeschreven. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Ons Huis. De netto contante waarde berekening van de marktwaarde in verhuurde staat wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van Ons Huis. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat vier afslagen gehanteerd. Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen (bedragen x € 1.000):



Beschikbaarheid

Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario “doorexploiteren” (in plaats van de hoogste van “doorexploiteren” en “uitponden”). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.

Betaalbaarheid

De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur.

Kwaliteit

De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie) die aansluit bij de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer in de Discounted Cash Flow-periode (DCF-periode).

Beheer

De beheerkosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit bij de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer in de DCF-periode.

Discontovoet

De aanpassing van de discontovoet is nieuw in de beleidswaardeberekening eind 2024. In voorgaande jaren werd de marktwaarde discontovoet toegepast en was er dus geen verschil. Vanaf 2024 wordt de discontovoet op basis van de gemiddelde gewogen vermogenskostenvoet (WACC-methode). De disconteringsvoet is bepaald door Aw, WSW en BZK en is voor alle corporaties hetzelfde. In feite zijn na aanpassing van de discontovoet alle uitgangspunten voor de marktwaarde in verhuurde staat aangepast en is de beleidswaarde een op zichzelf staande waarde geworden.

8 Kengetallen

Omschrijving	2024	2023	2022	2021	2020
Aantal verhuureenheden in exploitatie:					
- Woningen (excl. intramurale zorgeenheden)	4.130	4.028	4.014	4.045	4.442
- Zorgeenheden intramuraal	625	625	742	736	736
- Bedrijfspanden	66	66	66	72	72
- Maatschappelijk vastgoed	64	64	64	64	64
- Garages en berguimten	106	106	106	106	179
- Parkeerplaatsen	76	76	76	76	76
Totaal	5.067	4.965	5.068	5.099	5.569
Mutaties woningbezit in het boekjaar:					
- Opgeleverd	106	3	0	0	0
- Verkocht uit exploitatie	4	33	21	11	6
- Naar vastgoed in ontwikkeling i.v.m. sloop	0	0	0	384	0
- Uit exploitatie genomen t.b.v. verkoop	0	2	4	2	5
- In ontwikkeling	179	285	3	0	2
Aantal woningen per huurklasse:					
- Goedkoop (≤ € 454)	332	550	574	683	821
- Betaalbaar (> € 454 ≤ € 650)	2.635	2.612	2.025	2.533	2.230
- Middelduur (> € 650 ≤ € 879)	978	659	1.205	603	1.143
- Duur (DAEB) (> € 879)	0	1	0	1	7
- Duur (niet-DAEB) (> € 879)	185	206	210	225	241
- Intramurale zorgeenheden	625	625	742	736	736
Verhuur en incasso:					
- Huurachterstand in % van huren en vergoedingen	1,2	1,2	0,8	1,6	1,4
- Huurderving in % van huren en vergoedingen (geschoond)	0,6	0,6	0,6	0,9	0,9
- Aantal verhuringen	440	280	307	418	344
- Mutatiegraad in %*1)	6,3	6,0	6,0	8,1	7,7
- Leegstandspercentage ongeschoond (december)	1,6	1,5	0,9	2,1	2,0
- Leegstandspercentage geschoond (december)	0,6	0,9	0,4	0,8	1,3
- Gemiddelde kale huurprijs per woning per maand	622	626	623	641	582
- Gemiddelde huurverhoging in %	5,0	-0,6	2,2	0,1	2,3
- Huurkapitalisatiefactor *2)	19,1	17,6	18,7	18,3	17,3
- Percentage gemiddelde huurprijs in verhouding tot de gemiddelde maximaal redelijke huurprijs	63	62	70	68	71
- Gemiddeld aantal punten per woning	160	155	158	153	152

*1) 2020 tot en met 2021 hoger door gedwongen verhuizingen i.v.m. toekomstig sloop.

*2) Vastgoedbeleggingen in exploitatie gedeeld door de jaarhuur.

Omschrijving	2024	2023	2022	2021	2020
Financiële continuïteit:					
- Solvabiliteit in %	64,0	62,8	63,1	64,4	62
- Loan to value marktwaarde in %	36,0	34,0	33,5	34,4	38
- Loan to value WOZ-waarde in %	23,5	22,0	28,2	29,6	33,0
- Loan to value beleidswaarde in%	42,8	64,5	45,1	52,1	57,5
- Interest Coverage Ratio (ICR)	2,7	3,2	2,7	2,9	2,7
- Operationele kasstroom in € per verhuureenheid	1.681	2.319	1.954	2.012	1.732
Balans en winst- en verliesrekening					
(in € per verhuureenheid):					
- Vastgoedbeleggingen in exploitatie	142.401	133.141	140.786	140.583	120.016
- Eigen vermogen	95.819	86.415	91.186	93.574	76.136
- Langlopende schulden	49.569	40.748	45.438	42.447	41.889
- Totaal opbrengsten (excl. waardeveranderingen)	8.027	8.397	7.940	8.200	7.322
- Personeelskosten	1.094	1.064	938	841	745
- Onderhoudslasten	2.554	1.598	2.114	1.601	1.331
- Overige bedrijfslasten (excl. sectorspecifieke heffingen)	1.379	1.364	1.217	1.164	1.051
- Sectorspecifieke heffingen	23	78	519	1.229	625
- Financiële lasten (na aftrek baten)	1.055	944	1.010	1.086	1.022

9 De toekomst

9.1 Toekomstperspectief

We zien verschillende ontwikkelingen op ons afkomen. Enerzijds ontwikkelingen die een grote mate van zekerheid hebben, zoals vergrijzing, klimaatverandering, individualisering, afnemende beroepsbevolking en digitalisering. Anderzijds zien we ontwikkelingen die meer variatie kennen, zoals de technologische ontwikkeling, immigratie, economie, en de politieke ruimte die we als corporatie al dan niet krijgen. We volgen de ontwikkelingen actief en vertalen ze naar onze strategische koers. Daarbij leggen we onze focus nog meer op de buurt en haar bewoners. Dat is het vertrekpunt voor ons handelen. We richten ons op een bredere doelgroep omdat diversiteit aan woningen en bewoners bijdraagt aan een vitale wijk. We zien de doelgroep toenemen, omdat koopwoningen steeds onbereikbaar worden door de gestegen prijzen. In de portefeuillestrategie maken we zichtbaar wat de effecten zijn van vergrijzing, gezinsverdunding en duurzaamheid op onze wensportefeuille. Zo stemmen we onze woningvoorraad steeds af op de toekomst. Voor de dagelijkse dienstverlening hanteren we een kortere cyclus. Daar gebruiken we de uitkomsten van KWH-metingen om onze dienstverlening te optimaliseren. Ook breiden we de bewonersparticipatie uit met verschillende vormen.

De toegenomen opgave vraagt ook aandacht voor de personele bezetting. Deze hebben we grotendeels in 2023 en deels in 2024 gerealiseerd. De uitbreiding voor de jaren daarop is beperkt.

We hebben de risico's in kaart gebracht die onze strategische doelstellingen bedreigen. Hierop zijn beheersmaatregelen geformuleerd. Maar niet alles is te voorzien of te beïnvloeden. Dan moet je bijsturen. De niet beïnvloedbare ontwikkelingen vertalen we naar mogelijke consequenties en rekenen we door in scenario's. Voorbeelden hiervan zijn de hogere rente, wijzigingen in het huurbeleid, wettelijke eisen op het gebied van milieu en veiligheid. We hebben mogelijkheden om bij te sturen in onze investeringsplanning, het verkoopprogramma en aanvullende huurverhogingen of bij te sturen door de organisatiekosten te verlagen. Zo blijven we ook in de toekomst werken aan voldoende betaalbare en kwalitatief goede woningen in leefbare buurten.

Het investeren in leefbare buurten en een toekomstbestendige woningvoorraad, is een zaak van lange adem. Vastgoedontwikkeling kent een lange doorlooptijd en de samenstelling van buurten verandert niet zo snel. Het is belangrijk om inzicht te hebben in lange termijn plannen en ontwikkelingen die deze plannen raken. Daarom werken we met een horizon van tien jaar. We vertalen al onze plannen binnen deze termijn in financiële cijfers en bewaken daarmee de financiële continuïteit. Ontwikkelingen volgen elkaar steeds sneller op. Daarom werken we met scenarioplanning om inzicht te krijgen in mogelijke effecten, zodat we hierop kunnen anticiperen met mogelijke bijsturingsmaatregelen. Eén ding is zeker, het gaat niet lopen zoals we nu hebben gepland. Bij elke belangrijke omstandigheid die gevolgen heeft voor onze financiële positie maken we een actualisatie op de financiële meerjarenprognose: de rolling forecast. Dit gaat dan om investeringsbesluiten, het aantrekken van nieuwe leningen en wijzigingen in de verwachting van economische omstandigheden.

9.2 Financiële positie

We zijn een kapitaalintensieve onderneming. De rentelasten maken een groot deel uit van de totale bedrijfslasten. Het financieringsbeleid is dus een belangrijk onderdeel van het totale beleid van Ons Huis. Onze financiële doelstellingen en de randvoorwaarden voor het financieel beleid zijn vastgelegd in ons treasurystatuut.

Kasstroom

Een goede operationele kasstroom is nodig in onze kapitaalintensieve sector. De operationele kasstroom is een belangrijk onderdeel in de toetsingscriteria van onze toezichthouders, de Aw en het WSW.

Kasstroomoverzicht (x € 1.00)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Operationele kasstromen	12.164	9.076	8.237	6.889	8.404	9.279	8.815	11.062	10.287	8.092
(Des)investeringskasstromen	-30.723	-31.187	-29.866	-28.527	-4.312	-15.662	-22.518	-14.807	-4.700	-6.634
Financieringskasstromen	21.016	21.542	21.138	19.184	-4.048	6.145	13.867	3.833	-5.472	-1.731

Bron: rolling forecast 07-04-2025

Vanaf 2022 zijn de rente en inflatie sterk opgelopen. Dit heeft gevolgen voor de operationele kasstroom. De huurontwikkeling is de afgelopen jaren achtergebleven op de inflatie. Hiernaast zetten we veel middelen in op het bestaande bezit. De hiermee samenhangende onderhoudskosten drukken ook de operationele kasstroom.

De gemiddelde operationele kasstroom in de komende begrotingsperiode (2025 tot en met 2034) is € 9,2 miljoen. De operationele kasstroom van de eerstkomende jaren is wat hoger met name door nog te vorderen VPB eind 2024 (€ 2 miljoen). In het jaar 2028 is veel onderhoud gepland.

De begrote investeringen zijn hoger dan de begrote operationele kasstromen. Het saldo leningen neemt toe met een piek tot € 362 miljoen in 2032.

Ontwikkeling ratio's

We willen maximaal presteren richting onze huurders maar om de financiële continuïteit te waarborgen moeten we voldoen aan de financiële ratio's die zijn gesteld door de externe toezichthouders. De basisbeoordeling van financiële continuïteit wordt uitgevoerd op vier financiële ratio's (ICR, LtV, solvabiliteit en dekkingsratio). De ratio's moeten aan de gestelde norm voldoen: enerzijds op geconsolideerd, DAEB, niet-DAEB en geconsolideerd verbandingen niveau. Anderzijds in de jaarschijven van de laatste gerealiseerde en afgesloten jaarrekening (dVi) en de vijfjaarsprognose, aansluitend met de meerjarenbegroting (dPi).

Financiële continuïteit		Norm Aw	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Interest Coverage Ratio (ICR)	DAEB	Min. 1,4 *	2,6	2,0	1,7	1,6	1,6	1,7	1,7	1,8	1,7	1,4
Interest Coverage Ratio (ICR)	niet-DAEB	Min. 1,8	5,3	12,6	17,0	21,2	57,0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	DAEB	Max. 70%	47,7	50,5	53,5	55,0	54,1	54,3	55,7	55,5	54,0	53,0
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	niet-DAEB	Max. 70%	10,5	7,8	5,2	2,5	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	DAEB	Min. 30%	57,9	55,0	53,8	51,3	52,4	52,5	51,6	51,1	52,4	53,2
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	niet-DAEB	Min. 30%	89,4	91,9	94,4	96,8	99,3	99,3	99,3	99,3	99,4	99,4
Dekkingsratio marktwaarde	DAEB	Max. 70%	41,5	43,5	46,1	47,1	45,8	45,5	46,2	45,8	44,0	42,8
Dekkingsratio marktwaarde	niet-DAEB	Max. 70%	10,8	8,0	5,3	2,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Onderpandratio marktwaarde	Ti	Max. 70%	43,1	44,7	46,8	47,3	45,7	45,4	46,1	45,6	43,9	42,7

Bron: rolling forecast 07-04-2025

De ICR DAEB is de meest kritische factor bij Ons Huis. Door de hoge inflatie en hogere rente zijn de kosten het afgelopen jaar sterk toegenomen. De operationele kasstroom staat hierdoor onder druk. De ICR DAEB blijft nog boven het minimum van Aw en WSW. Door de realisatie van de huurwoningen in Oost-Boswinkel nemen de opbrengsten toe. Deze extra opbrengsten zetten we weer in voor projecten in het bestaande bezit of nieuwbouw. Hierdoor blijft de ICR de komende jaren rond de 1,7 schommelen. De kosten- en renteontwikkeling is wel een belangrijke factor voor komende jaren. Wanneer deze verder toenemen moeten we andere keuzes maken, met name in de investeringen.

De Loan-to-Value (LtV) beleidswaarde is op basis van de nieuwe systematiek minder een probleem geworden. De waarde is flink gestegen en hoewel de gestelde normen ook zijn bijgesteld komt de gestelde grens op basis van de actuele doorrekening nog niet in de buurt.

Huurbevriezing 2025 en 2026

In afwijking op bovenstaande financiële prognoses is in de Voorjaarsnota 2025 vastgelegd dat de huren van sociale huurwoningen in zowel 2025 als 2026 worden bevroren. Dit voorstel moet nog door de Tweede en Eerste kamer worden bekrachtigd. Dit zou kunnen betekenen dat er geen jaarlijkse huurverhoging zal plaatsvinden voor deze woningen gedurende deze periode.

De maatregel is bedoeld om huurders financieel te ontlasten. In de Nationale Prestatieafspraken was vastgelegd dat de huurstijging van 4,5% voor sociale huurwoningen en inflatievolgend voor volgende jaren maar deze wordt nu niet doorgevoerd. In het proces van de totstandkoming van de NPA wordt gerekend aan hoe alle ambities zoals meer nieuwbouw, renovatie en betaalbare huur financieel haalbaar blijven. Dit evenwicht is nu verstoord.

Corporaties dus ook wij hebben de ambities uit de NPA vertaald naar de eigen portefeuille. We willen maximaal presteren voor onze huurders. Ook voor ons betekent huurbevriezing in 2025 en 2026 aanpassing van de ambities in nieuwbouw en renovatie.

In onderstaande tabel zijn de effecten van de huurbevriezing voor de komende twee jaren op onze financiële ratio's weergegeven:

impact ICR huurbevriezing		Norm Aw	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Interest Coverage Ratio (ICR)	DAEB	Min. 1,4 *	2,64	1,95	1,72	1,59	1,61	n.v.t.	1,74	1,83	1,66	1,44
Interest Coverage Ratio (ICR)	DAEB	Min. 1,4 *	2,56	1,73	1,48	1,36	1,40	1,51	1,53	1,62	1,47	1,26

In 2028 komen we onder de norm voor de ICR DAEB. De lopende projecten kunnen we uitvoeren maar hierna zullen we onze investeringsambities moeten bijstellen.

Deel 3

Jaarrekening

Jaarrekening Ons Huis 2024

INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2024	73
2	Winst-en-verliesrekening over 2024	75
3	Kasstroomoverzicht 2024	76
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	78
5	Toelichting op de balans per 31 december 2024	98
6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024	118
7	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	125
8	Overige informatie	137

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2024
(voor resultaatbestemming)

	31 december 2024	31 december 2023
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	623.904.901	570.655.714
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	97.640.497	90.387.880
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	26.684.869	300.367
Totaal van vastgoedbeleggingen	748.230.267	661.343.961
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.090.078	4.179.589
Financiële vaste activa (3)		
Vorderingen op groepsmaatschappijen	37.225	39.174
Andere deelnemingen	925.824	805.884
Latente belastingvordering(en)	1.175.127	2.539.448
Totaal van financiële vaste activa	2.138.176	3.384.506
TOTAAL VAN VASTE ACTIVA	754.458.521	668.908.056
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	667.646
Overige voorraden	112.638	244.197
Totaal van voorraden	112.638	911.843
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	117.097	272.611
Overheid	390.008	234.673
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	21.417
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.986.258	2.755.661
Overige vorderingen	238.583	93.261
Overlopende activa	281.879	137.337
Totaal van vorderingen	3.013.825	3.514.960
Liquide middelen (6)	1.316.660	9.708.442
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	4.443.123	14.135.245
TOTAAL VAN ACTIVA	758.901.644	683.043.301

	31 december 2024	31 december 2023
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen (7)		
Herwaarderingsreserve	300.879.502	265.816.343
Overige reserves	128.172.992	196.313.627
Resultaat na belastingen van het boekjaar	56.462.615	-33.077.476
TOTAAL VAN EIGEN VERMOGEN	485.515.109	429.052.494
Voorzieningen (8)		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.198.763	16.907.433
Latente belastingverplichtingen	2.212.784	2.377.095
Overige voorzieningen	126.291	131.594
TOTAAL VAN VOORZIENINGEN	3.537.838	19.416.122
Langlopende schulden (9)		
Schulden aan overheid	7.105.000	7.105.000
Schulden aan banken	243.814.231	194.970.820
Overige schulden	248.913	236.157
TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN	251.168.144	202.311.977
Kortlopende schulden (10)		
Schulden aan overheid	3.538	3.933
Schulden aan banken	11.156.589	25.232.780
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.220.468	1.698.122
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	700.695	696.803
Overige schulden	29.213	700.412
Overlopende passiva	4.570.050	3.930.658
TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN	18.680.553	32.262.708
TOTAAL VAN PASSIVA	758.901.644	683.043.301

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

		2024	2023
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	37.704.609	37.609.527
Opbrengsten servicecontracten	(12)	1.644.726	1.784.275
Lasten servicecontracten	(13)	-1.616.734	-1.893.996
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-2.964.049	-2.679.612
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-15.088.149	-9.926.010
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-2.309.804	-2.339.076
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		17.370.599	22.555.108
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	1.992.080	19.986.380
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(18)	-1.357.562	-18.305.985
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		634.518	1.680.395
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	10.008.240	-8.314.648
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	39.780.010	-37.485.393
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		49.788.250	-45.800.041
Opbrengst overige activiteiten	(21)	178.846	133.545
Kosten overige activiteiten	(22)	-132.610	-162.673
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		46.236	-29.128
Overige organisatiekosten	(23)	-1.426.958	-1.643.595
Kosten omtrent leefbaarheid	(24)	-1.221.125	-984.916
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(25)	76.882	259.884
Rentelasten en soortgelijke kosten	(26)	-5.422.165	-4.947.922
Totaal van financiële baten en lasten		-5.345.283	-4.688.038
Totaal van resultaat voor belastingen		59.846.237	-28.910.215
Belastingen	(27)	-3.501.613	-4.317.765
Resultaat uit deelnemingen	(28)	117.991	150.504
Totaal van resultaat na belastingen		56.462.615	-33.077.476

3 KASSTROOMOVERZICHT 2024

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024		2023	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	37.927.494		37.426.612	
Vergoedingen	1.824.069		1.841.328	
Overige bedrijfsontvangsten	206.993		166.154	
Ontvangen interest	51.753		212.227	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		40.010.309		39.646.321
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	3.706		2.257	
Betalingen aan werknemers	5.501.745		5.223.209	
Onderhoudsuitgaven	12.507.982		8.114.123	
Overige bedrijfsuitgaven	6.619.357		6.325.564	
Betaalde interest	4.847.125		5.187.513	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	115.318		387.811	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	363.488		188.438	
Vennootschapsbelasting	1.532.200		2.704.263	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-31.490.921		-28.133.178
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		8.519.388		11.513.143
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		1.837.867		19.411.622
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>				
Nieuwbouw huur	50.231.104		10.053.681	
Verbeteruitgaven	2.487.783		1.106.984	
Investerings overig	276.156		285.399	
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>		-52.995.043		-11.446.064
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-51.157.176		7.965.558
<i>FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen	-		1.104.542	
Uitgaven overig	658.075		-	
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>		-658.075		1.104.542
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-51.815.251		9.070.100
transporteren		-43.295.863		20.583.243

	2024		2023	
	€	€	€	€
Transport		-43.295.863		20.583.243
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen		60.000.000		3.000.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen		25.173.629		17.071.968
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		34.826.371		-14.071.968
		-8.469.492		6.511.275
Liquide middelen				
Toename (afname) van geldmiddelen	-8.469.492		6.511.275	
Wijziging kortgeld	77.710		-46.609	
		-8.391.782		6.464.666
Geldmiddelen aan het begin van de periode	9.708.442		3.243.776	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.316.660		9.708.442	
		-8.391.782		6.464.666

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

R.K. Woningstichting Ons huis (KvK: 06032993), statutair en feitelijk gevestigd en kantoorhoudend aan Eeftinksweg 50 in Enschede, is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals beschreven in artikel 45 van de Woningwet. Het werkgebied beperkt zich tot de eigen woningmarktregio Oost-Nederland zoals beschreven in artikel 34 lid 1a BTiV. De voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed. De activiteiten van de toegelaten instelling en van de groep vinden plaats in het binnenland.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2024, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2024. De jaarrekening is opgemaakt op 21 mei 2025.

Vergelijking met voorgaand jaar

De cijfers voor 2023 zijn, waar nodig, opnieuw gerubriceerd om een vergelijk met 2024 mogelijk te maken. De vergelijkende cijfers zijn ontleend aan het gewaarmerkte jaarverslag over 2023 van R.K. Woningstichting Ons Huis in Enschede.

Groepsverhoudingen

R.K. Woningstichting Ons Huis (in dit verslag verder omschreven als “Ons Huis”) te Enschede staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is hieronder opgenomen:

naam	statutaire zetel	aandeel in geplaatst kapitaal	hoofdactiviteit
<i>geconsolideerde maatschappijen:</i>			
-			
<i>niet- geconsolideerde maatschappijen:</i>			
Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.	Enschede	100%	projectontwikkeling
M.F.A. Velve Lindenhof V.O.F.	Enschede	50%	vastgoedexploitatie
<i>indirecte kapitaalbelangen:</i>			
V.O.F. Het Ledeboer	Enschede	50%	projectontwikkeling

Consolidatievrijstelling

Het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening is niet verplicht volgens artikel 2:407 lid 1a BW wanneer de gezamenlijke betekenis van de in de consolidatie te betrekken maatschappijen te verwaarlozen is op het geheel. Op basis hiervan heeft geen consolidatie plaatsgevonden van de 100% dochter Ons Huis Project Ontwikkeling I B.V. De overige deelnemingen komen niet in aanmerking voor consolidatie omdat er geen sprake is van een meerderheidsbelang (>50%) of geen sprake is van een meerderheidsbelang in de zeggenschap (>50%).

Salderen

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de toegelaten instelling beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de toegelaten instelling het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen. Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Ons Huis en nauwe verwanten zijn verbonden partijen. Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht. Er is geen sprake van dergelijke transacties met verbonden partijen.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

ALGEMEEN EN GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van BTiV, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, de Beleidsregels toepassing Wet Normering Topinkomens (WNT) en Titel 9 Boek 2 BW.

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTiV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Tevens is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTiV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTiV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde") bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTiV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (aangepast 2019) opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTiV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

Activa en passiva worden tegen historische kostprijs opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het actief naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen, worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die prestatie-eenheden in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de prestatie-eenheden en risico's die zich naar waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen, en niet van prestatie-eenheden en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen als een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op prestatie-eenheden en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst- en verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die getroffen moeten worden in samenhang met de transactie.

Als de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord als alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

In de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat ook de functionele valuta is van de onderneming.

Schattingswijzigingen

Tot en met boekjaar 2023 werd de beleidswaarde van het vastgoed door middel van de zogenaamde waterval afgeleid vanuit de berekende marktwaarde in verhuurde staat. Met ingang van 2024 is de methodiek van berekenen aangepast en is deze gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in de "Grondslagen voor de waardering van activa en passiva", onder "Beleidswaarde" in deze jaarrekening. Daarmee voldoet deze berekening aan de uitgangspunten zoals beschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'.

De berekening van de beleidswaarde 2024 is gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en een voortdurende exploitatie (60-jaar). Daarmee is de opzet van de berekening en de uitkomst dusdanig afwijkend ten opzichte van de beleidswaarde tot en met 2023 dat het kwantitatieve effect van het verschil niet kan worden bepaald.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Deze veronderstellingen zijn voor het op basis van de full-versie gewaarde vastgoed mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige. De veronderstellingen (onderhoudslasten, streefhuren en beheerlasten) die worden gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde sluiten aan op het beleid van de toegelaten instelling. De beleidswaarde is bedoeld om inzicht te geven in de verdien capaciteit van vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het uitvoeringsbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.

Vastgoed bestemd voor de verkoop en overige voorraden

Bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen onder meer de verkoopwaarde aan de hand van referentietransacties, de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat.

Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie)

Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten en de transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats zoals beschreven in de "Grondslagen voor de bepaling van het resultaat", onderdeel "Rentebaten en rentelasten" in deze jaarrekening. Ons Huis waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde; de marktwaarde in verhuurde staat.

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden als (onderdeel van) de kostprijs van het vastgoed verwerkt, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige prestatie-eenheden, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling komen en deze betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Bij uitgaven na eerste verwerking wordt beoordeeld of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post "Overige waardeveranderingen vastgoed".

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Typering

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

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten die niet voldoen aan het criterium van DAEB-vastgoed. Ook op basis van het goedgekeurde scheidingsvoorstel uit 2017 zijn verhuureenheden aangemerkt als niet-DAEB vastgoed.

Kwalificatie

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt met ingang van jaarrekening 2016 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024").

Ons Huis past voor het grootste deel van het bezit (de reguliere woningen en parkeerplaatsen) de basisversie toe. Voor het overige bezit past Ons Huis de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. Dit betreft circa 16% van de waarde van het vastgoed.

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 marktwaarde van het vastgoed afwijkt van de marktwaarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. Vastgoed waarbij het modelmatig waarderen niet goed toepasbaar is door de specifieke omstandigheden van het vastgoed, is gewaardeerd met behulp van inschakeling van een externe taxateur (full-versie).

Basisversie

Om de basisversie te kunnen toepassen heeft Ons Huis een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Daarom heeft Ons Huis geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Jaarlijks vindt in opdracht van Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen een acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Complexindeling

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

Waarderingsmethode

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

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

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

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

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

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

Ons Huis heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Voor verdere informatie over de uitgangspunten en parameters verwijzen we naar het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.

Full-versie

Omdat de huursom van het bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed en intra- en extramuraal zorgvastgoed met een verzamelcontract meer dan 5% van de totale huursom bedraagt, hanteert Ons Huis de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024. Ons Huis heeft de in het handboek voorgeschreven parameters, uitgangspunten en eventuele vrijheidsgraden toegepast. Bij de toepassing van de full-versie heeft Ons Huis voor de volgende vrijheidsgraden van het handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Ons Huis opereert:

Woongelegenheden (Extramuraal zorgvastgoed)

Impact hantering vrijheidsgraden	Bandbreedte Eigen parameter
Exit Yield	6,25% - 6,50%
Disconteringsvoet	5,75% - 6,00%
Markthuur per maand	€ 741 - € 1.083
Leegwaarde	€ 190.000 - € 270.000

Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Impact hantering vrijheidsgraden	Bandbreedte Eigen parameter
Exit Yield	6,50% - 10,50%
Disconteringsvoet	6,00% - 9,50%
Markthuur per m2 VVO	€ 55 - € 110

Intramuraal zorgvastgoed

Impact hantering vrijheidsgraden	Bandbreedte Eigen parameter
Exit Yield	6,00% - 8,00%
Disconteringsvoet	5,50% - 7,00%
Markthuur per m2 VVO	€ 100 - € 100

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de gecertificeerde externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid. De taxateur heeft hierbij per complex de parameters beoordeeld en op basis van zijn kennis en kunde aangepast.

In het boekjaar 2024 is de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie dat op basis van full versie wordt gewaardeerd door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van een desk-review.

Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder "Niet-gererealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering). De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuilleniveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten).

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde, wordt voor het onrendabele deel een dotatie gedaan in de voorziening (zie: Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen). Voor het reeds geactiveerde deel van de investering wordt een onttrekking gedaan uit de gevormde voorziening.

Voorname verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het uitvoeringsbesluit (realisatieplan) in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De geschatte marktwaarde is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat uitgaande van het principe "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd" van het project.

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling vindt plaats bij aanvang van de activiteiten ten behoeve van de ontwikkeling. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie is leidend voor het moment van herclassificatie. Als op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op waardepeildatum, een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, is er geen sprake meer van duurzame exploitatie. Het moment van opzegging van de huurovereenkomst in verband met sloop betekent in feite ook dat er geen sprake is van duurzame exploitatie en vindt herclassificatie plaats. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling gebeurt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden vindt slechts plaats als er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is. Indien de toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarden en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar voorraden. De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de exploitatie activiteiten. De toegelaten instelling definieert dit als het moment dat er huurders in de woningen wonen. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie geschiedt tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling op het moment van de herclassificatie onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

Beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Ons Huis. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'). De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitatie-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Ons Huis vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Ons Huis heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

Materiële vaste activa

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Kosten voor groot onderhoud aan onze bedrijfspanden worden geactiveerd wanneer deze voldoen aan de activeringscriteria.

Financiële vaste activa

Andere deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de netto vermogenswaarde. Deze waarde wordt berekend op basis van de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening.

Indien de deelnemende rechtspersoon een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die volgens de vermogensmutatiemethode wordt gewaardeerd, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht naar rato van het relatieve belang dat derden hebben in de deelnemingen verwerkt (proportionele resultaatbepaling). Een verlies dat voortvloeit uit de overdracht van vlottende activa of een bijzondere waardevermindering van vaste activa wordt wel volledig verwerkt. Resultaten op transacties waarbij overdracht van activa en passiva tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, worden geëlimineerd voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De toegelaten instelling realiseert de geëlimineerde winst als gevolg van verkoop aan derden, afschrijvingen of door middel van het verantwoorden van een bijzondere waardevermindering door de desbetreffende deelneming.

Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld. Dividenden van deelnemingen die worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, worden verantwoord als opbrengst uit deelnemingen (onder de financiële baten).

De onder de financiële vaste activa opgenomen obligaties (beursgenoteerd en niet-beursgenoteerd) die niet behoren tot een handelsportefeuille en die worden aangehouden tot het einde van de looptijd, worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en passiva. De berekening van de latente belastingvorderingen gebeurt tegen de vigerende belastingtarieven. De tijdelijke waarderingsverschillen hebben betrekking op leningen o/g en materiële vaste activa. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel wordt gerealiseerd. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. Hierbij wordt de netto rente van 1,76% gehanteerd (2023: 1,57%). Saldering van latenties vindt plaats als en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Vorderingen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

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

Verder verantwoorden we onder vastgoed bestemd voor de verkoop onze grondposities ten behoeve van verkoop. De grondposities zijn gewaardeerd tegen kostprijs.

Overige voorraden

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

Vorderingen

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

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

Liquide middelen

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

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Ook voor vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Ons Huis op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Ons Huis de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst- en verliesrekening. Bij vaste activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies wordt teruggenomen als de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigen vermogen instrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering gebracht op het eigen vermogen na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst. Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als financiële verplichting, worden gepresenteerd onder de schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst- en verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Herwaarderingsreserves

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

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

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 herstructurerings en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces (realisatieplan) van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake als de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructurerings worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Als en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de totaal verwachte verkrijgings- of vervaardigingsprijs minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

Dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Wanneer noodzakelijk wordt er een voorziening gevormd voor latente belastingverplichtingen, zie verder onder "Belastingen".

Overige voorzieningen

De voorziening voor uitgestelde personeelsbeloningen bestaat uit de toekomstige verplichtingen uit hoofde van jubilea-uitkeringen en wordt bepaald op basis van de contante waarde (rekenrente 3%, 2023: 3%) van toekomstige aanspraken, rekening houdend met de achterliggende diensttijd, de leeftijd en het verwachte verloop (blijfkans) van het huidige personeelsbestand.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als rentelast verwerkt.

De leningen worden ineens (fixe-leningen) afgelost bij einde leningovereenkomst.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op marktwaarde gewaardeerde vaste activa.

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Ons Huis. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot het eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Lastenverantwoording

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten: de verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten zijn opgenomen in de toelichting bij de betreffende Winst en verliesrekening post.

Leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom niet bij Ons Huis ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst. Als de toegelaten instelling optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd.

Huuropbrengsten

Hieronder zijn de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst) opgenomen. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van de toegelaten instelling. Huuropbrengsten en vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld woonconsulenten/opzichters). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de sub activiteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de sub activiteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

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

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst- en verliesrekening. Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Bij verkoop uit voorraad betreft dit de bestede kosten dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op marktwaarde geactiveerde activa.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten. Het betreffen voornamelijk de kosten op het gebied van: governance en bestuur, portfoliomanagement, jaarverslaggeving en control en personeel, organisatie en ondernemingsraad. De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelsleutel toegerekend aan deze categorie.

Kosten omtrent leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

Belastingen

Met ingang van 1 januari 2008 is R.K. Woningstichting Ons Huis integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Woningcorporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Aedes en de Belastingdienst hebben het overleg over de interpretatie en toepassing van de vennootschapsbelastingplicht, waarmee woningcorporaties sinds 1 januari 2008 te maken hebben, afgerond. Eén en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO II). In VSO II zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van winstberekening. De Belastingdienst heeft besloten de met woningcorporaties gesloten VSO II per 1 januari 2023 op te zeggen. Het opzeggen van deze VSO heeft geen impact op de financiële positie in de jaarrekening 2024.

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winst-belastingen en latente belastingen.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen. Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen en verplichtingen worden in de balans gesaldeerd gepresenteerd indien voor zover de onderneming beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om niet-latente belastingvorderingen te verrekenen met niet-latente belastingverplichtingen, voor zover deze betrekking hebben op hetzelfde boekjaar en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven op dezelfde belastbare rechtspersoon, of dezelfde fiscale eenheid.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de toegelaten instelling op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van haar activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt op basis van de netto rente (de voor de toegelaten instelling geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

Ons Huis volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van het bestuur en belastingadviseurs pleitbaar zijn.

Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen omvat het aandeel in het resultaat van deelnemingen waarin wordt deelgenomen, bepaald op basis van de grondslagen van de groep. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de groep en de niet-geconsolideerde deelnemingen en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

Verdeelsleutel toegerekende organisatiekosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie, personeelsbeloningen en overige niet directe bedrijfskosten. Afhankelijk van de aard van de afdeling worden de lasten toegerekend aan een bepaalde activiteit. De volgende methoden zijn gehanteerd voor de toerekening: Afschrijvingen en overige niet directe bedrijfslasten worden aan de activiteiten toegerekend op basis van het aandeel fte dat aan de activiteit is toe te rekenen. De personeelsbeloningen worden toegerekend op basis van verdeling personeelskosten.

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de toegelaten instelling. Voor de beloningen met opbouw van rechten worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen.

Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen. De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (cao en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Pensioenlasten

Ons Huis heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloon-regeling).

De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Ons Huis betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Ons Huis heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Ons Huis. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: handelsportefeuille (financiële activa en financiële verplichtingen), gekochte leningen en obligaties, verstrekte leningen en overige vorderingen, investeringen in eigenvermogensinstrumenten, overige financiële verplichtingen en derivaten.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan. Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen.

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst- en verliesrekening. Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de onder de grondslag beschreven manier gewaardeerd.

Op grond van het vigerende interne treasury statuut is het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) niet toegestaan. Ons Huis heeft per 31 december 2024 geen derivaten.

Prijrisico

Ons Huis loopt beperkt prijsrisico over de voorraden, vlottende activa en passiva.

Valutarisico

Ons Huis is alleen werkzaam in Nederland (€) en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Ons Huis loopt renterisico met betrekking tot de rentedragende vorderingen en schulden. Wijzigingen in de rentestanden beïnvloeden toekomstige kasstromen voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken. Renterisicospreiding en duration spelen een belangrijke rol bij het aantrekken van nieuwe leningen. Met betrekking tot de reële waarde van rentedragende leningen u/g loopt Ons Huis renterisico als gevolg van wijzigingen in de marktrente.

Kredietrisico/beschikbaarheidsrisico

Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW. Ons Huis stuurt erop om te blijven voldoen aan de door de Aw en het WSW gestelde normen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 6.4, deel 2 "Bestuursverslag".

Liquiditeitsrisico

Ons Huis loopt liquiditeitsrisico over alle vorderingen en liquide middelen. Het totale risico is bijna € 16,6 miljoen. Ons Huis heeft een kredietfaciliteit van € 3,0 miljoen bij de huisbankier. Hiervoor zijn geen zekerheden verstrekt aan de bank.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden opgenomen verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de RTiV 2015 moeten toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2018 in de toelichting van de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen. Een afzonderlijke toelichting op de posten in de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht voor de DAEB-tak respectievelijk de niet-DAEB tak is niet vereist.

De niet-DAEB activiteiten zijn er om de DAEB-activiteiten te ondersteunen. Het rendement dat op de niet-DAEB-activiteiten wordt behaald vloeit uiteindelijk terug naar de DAEB-tak. De niet-DAEB-activiteiten van Ons Huis betreffen:

- Het verhuren van woningen in het dure segment
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed
- Het houden van de deelnemingen van Ons Huis. De activiteiten in deelnemingen zijn de afgelopen jaren teruggebracht. Het aantal deelnemingen wordt in de komende periode verder teruggebracht.

Uitgangspunten

Om tot een gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het d.d. 3 november 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Hierin is de scheiding van het bezit opgenomen op het moment van scheiding (1-1-2017) en is de interne financiering van de DAEB aan de niet-DAEB-tak vastgelegd. Na het scheidingsmoment worden de posten waar mogelijk verdeeld op basis van directe scheiding op VHE-niveau of complexniveau. Dit betekent dat daar waar een directe relatie is met dan wel DAEB of niet-DAEB-bezit deze ook als zodanig wordt verantwoord in de DAEB of niet-DAEB-tak. Voor niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een toerekening aan de DAEB en niet-DAEB-tak op basis van een verdeling gebaseerd op het aantal verhuureenheden in de DAEB dan wel niet-DAEB-tak.

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	338.005.150	354.079.551	91.969.074	91.132.594
Herwaardering naar actuele waarde	253.497.301	291.082.619	12.319.041	13.489.186
Cumulatieve waardeverminderingen	-20.846.737	-22.683.769	-13.900.236	-13.596.238
Stand per 1 januari	570.655.714	622.478.401	90.387.879	91.025.542
<i>Mutaties</i>				
Opleveringen	20.275.898	-	-	628.863
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	975.703	676.407	100.631	55.810
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-266.025	-15.949.128	-364.412	-
Herwaarderingen	28.401.665	-38.242.398	6.585.852	-1.144.087
(Terugnemen) Waardeverminderingen	3.861.946	1.837.032	930.547	64.060
Overboekingen naar voorraden	-	-144.600	-	-242.308
Totaal mutaties 2024	53.249.187	-51.822.687	7.252.618	-637.662
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	364.457.936	338.005.150	91.740.848	91.969.074
Herwaardering naar actuele waarde	282.010.163	253.497.301	18.869.338	12.319.041
Cumulatieve waardeverminderingen	-22.563.198	-20.846.737	-12.969.689	-13.900.235
	623.904.901	570.655.714	97.640.497	90.387.880

Marktwaarde

Ons Huis heeft voor alle woongelegenheden gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau. Omdat de huursom van het bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed en intra- en extramuraal zorgvastgoed met een verzamelcontract meer dan 5% van de totale huursom bedraagt, hanteert Ons Huis hiervoor de full-versie.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%.

Toelichting marktwaarde (in verhuurde staat)

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTiV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de DCF-methode bepaald. De waardering tegen marktwaarde gebeurt op basis van waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. De waarderingscomplexen zijn zuiver DAEB dan wel niet-DAEB en zijn ten behoeve van de berekening van de marktwaarde door middel van de volgende indeling bepaald:

Bedragen x € 1			
Type	Waardering	Aantal	Waarde
Woongelegenheden - eengezinswoning (EGW)	Basis	2.061	302.782.000
Woongelegenheden - meergezinswoning (MGW)	Basis	1.973	301.289.000
Woongelegenheden - extramuraal zorgaanbieder	Full	96	14.426.000
Intramuraal zorgvastgoed	Full	625	76.882.000
Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	Full	66	14.999.000
Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	Full	64	10.362.000
Parkeergelegenheden - parkeerplaats	Basis	76	232.000
Parkeergelegenheden - garage	Basis	106	573.000
Totaal		5.067	721.545.000

De waarde van het vastgoed in exploitatie is ten opzichte van 2023 met € 60,5 miljoen toegenomen. In onderstaande overzicht zijn per soort de mutaties in marktwaarde van 2023 naar 2024 opgenomen.

Verloopoverzicht marktwaarde 2023 naar 2024 (bedragen x € 1)	
Marktwaarde 2023	661.044.000
Voorraadmutaties	19.645.000
Methodische wijzigingen	2.461.000
Mutatie objectgegevens	25.270.000
Mutatie waarderingsparameters a.g.v. validatie handboek	-30.200.000
Mutatie waarderingsparameters a.g.v. marktonwikkelingen	43.325.000
Marktwaarde 2024	721.545.000

Onderstaand het overzicht van de parameters die op zichzelf een waardemutatie groter dan plus of min 0,5% hebben veroorzaakt ten opzichte van de marktwaarde van 2023.

Oorzaak (bedragen x € 1)	Mutatie	Verschil	Soort wijziging
Nieuwbouw	20.276.000	3,07%	Voorraadmutatie
Contracthuur	13.685.000	2,07%	Mutatie vastgoedgegevens
WOZ-waarde	17.149.000	2,59%	Mutatie vastgoedgegevens
Complexdefinitie en verkooprestricties	-4.552.000	-0,69%	Mutatie vastgoedgegevens
Validatie disconteringsvoet	-27.408.000	-4,15%	Mutatie als gevolg van validatie
Historische leegwaardestijging	53.895.000	8,15%	Mutatie parameters a.g.v. markt
Disconteringsvoet	-9.033.000	-1,37%	Mutatie parameters a.g.v. markt

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

Bedragen x € 1	Totaal	Basisversie		Fullversie	
		Aantal	Waarde	Aantal	Waarde
DAEB		3.699	522.234.000	785	101.671.000
Niet-DAEB		517	82.642.000	66	14.998.000
Totaal		4.216	604.876.000	851	116.669.000

In 2017 is de verdeling DAEB/niet-DAEB overgenomen conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel. In de jaren hierna hebben zich hierin geen wijzigingen voorgedaan.

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

Modelparameters algemeen

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 ev
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (Twente)	13,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Index huurstijging (t-1) (gereg. won.)		Loon	Prijs	Prijs	Prijs	Prijs	Prijs
Huurstijging boven index (gereg. won.)		0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%

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

Woongelegenheden	EGW	MGW	Extramuraal
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 936 - € 1.242	€ 755 - € 1.405	€ 1.934 - € 2.224
Mutatiekosten per vhe	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerlasten per vhe	€ 639 - € 1.355	€ 607 - € 1.473	€ 694 - € 940
Disconteringsvoet	8,74% - 9,21%	8,95% - 9,42%	5,75% - 6,00%

Bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	BOG	MOG	Intramuraal
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 185 - € 21.271	€ 145 - € 10.276	€ 370 - € 4.615
Mutatiekosten per vhe	€ 675 - € 72.688	€ 397 - € 20.412	€ 1.032 - € 7.593
Beheerlasten per vhe	€ 312 - € 20.869	€ 231 - € 8.813	€ 514 - € 2.623
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6
Disconteringsvoet	7,75% - 9,92%	6,00% - 9,50%	5,50% - 7,00%

Toelichting waardering bezit (marktwaarde en beleidswaarde)

DAEB (x € 1)	EGW / MGW	extramuraal	intramuraal zorg vastgoed	MOG	totaal 2024	totaal 2023
Variant waarderingshandboek	Basis	Full	Full	Full		
Aantal	3.699	96	625	64	4.484	4.380
Marktwaarde	522.234.382	14.426.356	76.882.573	10.361.591	623.904.902	570.655.714
Beleidswaarde	405.463.929	14.750.138	76.882.573	10.361.591	507.458.232	290.171.177
Gegevens marktwaarde (moment waarden)						
- Totaal markt jaarhuur	39.428.281	1.003.931				
- Totaal actuele contracthuur	26.529.477	885.076				
- Totaal onderhoudskosten	6.903.976	194.730				
- Totaal beheerkosten	3.462.140	77.635				
- Totaal leegwaarde	998.031.336	21.201.780				
- Correctie afkoop erfpacht	0	0				
- Correctie achterstallig onderhoud	0	0				
- Gemiddelde disconteringsvoet	9,12%	5,88%				
Gegevens beleidswaarde (moment waarden)						
- Totaal actuele streefhuur	30.470.064	895.528				
- Totaal onderhoudskosten	10.675.346	281.084				
- Totaal beheerkosten	4.049.000	105.112				
- Correctie afkoop erfpacht	0	0				
- Correctie achterstallig onderhoud	0	0				

Niet-DAEB (x € 1)	EGW / MGW	BOG	parkeer- gelegenheid en overig	totaal 2024	totaal 2023
Variant waarderingshandboek	Basis	Full	Basis		
Aantal	335	66	182	583	585
Marktwaarde	81.836.686	14.998.644	805.167	97.640.497	90.387.880
Beleidswaarde	83.269.293	14.998.644	805.167	99.073.104	58.268.525
Gegevens marktwaarde (moment waarden)					
- Totaal markt jaarhuur	4.469.226				
- Totaal actuele contracthuur	3.679.003				
- Totaal onderhoudskosten	730.972				
- Totaal beheerkosten	381.152				
- Totaal leegwaarde	136.299.303				
- Correctie afkoop erfpacht	0				
- Correctie achterstallig onderhoud	0				
- Gemiddelde disconteringsvoet	9,02%				
Gegevens beleidswaarde (moment waarden)					
- Totaal actuele streefhuur	4.960.051				
- Totaal onderhoudskosten	1.043.689				
- Totaal beheerkosten	356.396				
- Correctie afkoop erfpacht	0				
- Correctie achterstallig onderhoud	0				

De marktwaarde is een modelmatige berekening. Een wijziging in de uitgangspunten heeft gevolgen voor de waardering van de vastgoedbeleggingen in exploitatie. In onderstaande tabel wordt inzicht gegeven in de impact op de waarde bij een aanpassing van drie belangrijke elementen in de marktwaardeberekening.

Sensitiviteit marktwaarde			
Categorie	Aanpassing	Verschil	x € 1
disconteringsvoet	toename van 0,5% in de jaren	-3,82%	-27.578.000
markthuur	toename 1% in basisjaar	0,13%	940.000
leegwaarde	toename 1% in basisjaar	0,59%	4.273.000

Toelichting beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 606.531.000.

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Uitgangspunten beleidswaarde EGW / MGW / Extramuraal	DAEB		Niet-DAEB	
	Aantal	x € 1	Aantal	x € 1
Gemiddelde beleidshuur per maand voor:				
- Eengezinswoningen		721		1.284
- Meergezinswoningen		649		1.191
- Extramurale wooneenheden		777		n.v.t.
Norm beheerlasten per jaar per woning		1.095		1.064
Ingerkende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning		2.887		3.115
Aantal verhuureenheden met EFG label	227	1.436.000	18	153.000

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Ons Huis is als volgt:

Elke woning heeft een streefhuur op basis van 97,5% maximaal redelijke huur op basis van de WWS. Sociale huurwoningen worden afgetopt op vastgestelde aftoppingsgrenzen die overeenkomen met de landelijke aftoppingsgrenzen (goedkoop, betaalbaar, duur).

In de bepaling van de beleidswaarde is uitgegaan van een realisatiegraad van 100% van de vastgestelde streefhuur van afgelopen jaar.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake Reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van Ons Huis. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

Ons Huis beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 15 jaar.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Ons Huis conditiemetingen. Hiertoe hanteert Ons Huis een periodieke actualisatie. Eens in de 3 jaar wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Ons Huis rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op een ingekochte prijslijst van een onafhankelijk inspectie- en adviesbureau, gespecialiseerd in vastgoedmanagement.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendeert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

In de MJOB houdt Ons Huis rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	8 jaar
Installaties	19 jaar
Platdak vervanging	25 jaar
Keukens	19 jaar
Badkamer	25 jaar
Toilet	25 jaar

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden op een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- De levensduur van de complexen is verlengd naar 60 jaar
- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4.
- Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn aangepast naar een situatie waarbij regulier instandhoudingsonderhoud plaats zou vinden
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

Zoals hiervoor aangegeven kent de MJOB een horizon van 15 jaar. Voor de prognosejaren waar geen MJOB voor beschikbaar is heeft Ons Huis normen bepaald om de MJOB te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar.

In de berekeningssoftware worden onze eigen onderhoudskosten toegepast in plaats van de veronderstelde onderhoudskosten vanuit de modelmatige marktwaarde berekening.

De tijdschouwen die Ons Huis in ogenschouw neemt is 15 jaar. Dit geldt voor vastgoedsturing als de onderhoudsbegroting. De strategie per complex is bepaald in het proces van vastgoedsturing. In 2024 zijn voor alle woningcomplexen een complexsessie gehouden. Uiteindelijk volgt er voor het hele bezit een label uit (verkoop/sloop/investeren/doorexpluiten). Complexen die label investeren hebben worden in de tijd weggezet.

Ons Huis heeft de onderhoudsbegroting uitgewerkt voor de eerste 15 jaar. Op basis van inspectie nemen we alle elementen mee in deze jaren. In het meerjarenonderhoudspakket kunnen we een langere periode toepassen maar Ons Huis heeft niet voor alle complexen alle elementen in de onderhoudsbegroting zitten na die 15 jaar wellicht aan de orde komen.

Vanaf het 16e jaar rekenen we met de gemiddelde onderhoudsnorm van de woningen van Ons Huis. Dit omdat deze werkzaamheden in de eerste periode ook representatief zijn voor de periode er na. Het woningbezit kent een evenwichtige opbouw voor wat betreft ouderdom (bouwjaren). Het is de beste schatting van het totale bezit maar kan afwijken voor individuele complexen.

EFG labels

Ons Huis heeft nog 245 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is geen correctie doorgevoerd op de MJOB aangezien de kosten hiervoor als investering worden verantwoord en dus geen onderdeel uitmaken van het onderhoud.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde is voor € 0 aan uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025 - 2034.

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024:

Sensitiviteit beleidswaarde Aanpassing	DAEB		Niet-DAEB	
	%	x € 1	%	x € 1
€ 25 hogere streefhuur	4,26%	21.635.000	1,75%	1.733.000
€ 25 lagere streefhuur	-5,10%	-25.904.000	-1,79%	-1.774.000
€ 100 hogere onderhoudskosten per vhe	-3,03%	-15.365.000	-1,21%	-1.197.000
€ 100 lagere onderhoudskosten per vhe	3,02%	15.344.000	1,21%	1.197.000
€ 100 hogere beheerkostennorm	-3,03%	-15.365.000	-1,21%	-1.197.000
€ 100 lagere beheerkostennorm	3,02%	15.365.000	1,21%	1.197.000
0,5% hogere mutatiegraad	0,38%	1.948.000	0,65%	645.000
0,5% lagere mutatiegraad	-0,16%	-787.000	-0,31%	-304.000
0,5% hogere disconteringsvoet	-9,05%	-45.917.000	-9,55%	9.461.000
0,5% lagere disconteringsvoet	10,62%	53.888.000	11,26%	11.158.000

Overige vastgoedbeleggingen

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	300.367	246.502
<i>Mutaties</i>		
Investerings in nieuwbouw	9.403.803	3.863.940
Investerings in herstructureringsprojecten	40.507.992	7.264.966
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	1.722.662	-
Afboeking onrendabele toppen uit voorziening	-7.390.068	-10.003.792
Correctie onrendabele toppen (via overige waardeveranderingen W&V)	2.416.011	-
Naar voorraden vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-442.386
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-20.275.898	-628.863
Totaal mutaties 2024	26.384.502	53.865
Boekwaarde per 31 december	26.684.869	300.367

2. Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	11.247.726	11.024.430
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-7.068.138	-6.637.106
Herrekende stand per 1 januari	4.179.588	4.387.324

	2024	2023
	€	€
<i>Mutaties</i>		
Investerings	318.522	223.296
Afschrijvingen	-408.032	-431.031
Totaal mutaties 2024	-89.510	-207.735
Boekwaarde per 31 december	4.090.078	4.179.589

De boekwaarde per 31 december 2024 bestaat voor € 3,5 miljoen uit bedrijfsgebouwen en -terreinen (31 december 2023: € 3,6 miljoen). Er is voor € 42.000 geïnvesteerd in bedrijfsgebouwen en -terreinen (2023 € 6000).

De afschrijving betreft € 205.000 (2023: € 204.000). De opstallen zijn eind 2024 voor € 6,8 miljoen verzekerd (eind 2023: € 6,5 miljoen). Het afschrijvingspercentage bedraagt 3,3% tot 5%.

Het overige deel van de boekwaarde per 31 december 2024 bestaat voor € 593.000 uit andere vaste bedrijfsmiddelen (31 december 2023: € 552.000). Er is voor € 244.000 (2023: € 217.000) geïnvesteerd in deze bedrijfsmiddelen. De afschrijving betreft € 203.000 (2023: € 227.000). Het afschrijvingspercentage bedraagt 20%.

3. Financiële vaste activa

	Deel- nemingen in groepsmaat- schappijen	Vorderingen op groepsmaat- schappijen	Andere deel- nemingen	Latente belasting- vordering (en)	Totaal
	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2024	-	39.174	805.884	2.539.448	3.384.506
Mutatie latente belastingvorderingen	-	-	-	-1.364.321	-1.364.321
Aandeel resultaat onderneming waarin wordt deelgenomen	-1.949	-	119.940	-	117.991
Voorzieningen	1.949	-1.949	-	-	-
Stand per 31 december 2024	-	37.225	925.824	1.175.127	2.138.176

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. te Enschede (100%)	-	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. te Enschede (100%)	37.225	39.174

	2024	2023
	€	€
<i>Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.</i>		
Stand per 1 januari	39.174	1.011.679
Terugneming afwaardering negatieve vermogenswaarde	-	70.661
Aflossing lening u/g aan groepsmaatschappij	-	-1.043.166
Afwaardering negatieve nettovermogenswaarde	-1.949	-
Stand per 31 december	37.225	39.174

Aan Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. zijn t/m 2024 leningen verstrekt groot € 75.000.

Over het saldo van deze leningen wordt 2,1% rente per jaar berekend.

Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. heeft een negatieve netto vermogenswaarde. Deze negatieve netto vermogenswaarde hebben we in mindering gebracht op de vordering die we hebben op de groepsmaatschappij. De negatieve netto vermogenswaarde eind 2024 is groot € 38.000.

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Andere deelnemingen		
MFA Velve Lindenhof V.O.F. te Enschede (50%)	925.824	805.884
W.O.M. Laares Beheer B.V. te Enschede (-%)	-	-
Laares C.V. te Enschede (-%)	-	-
	925.824	805.884

	2024	2023
	€	€
<i>MFA Velve Lindenhof V.O.F.</i>		
Stand per 1 januari	805.884	740.032
Aandeel in het resultaat	119.940	65.852
Stand per 31 december	925.824	805.884

<i>W.O.M. Laares Beheer B.V.</i>		
Stand per 1 januari	-	5.157
Aandeel in het resultaat	-	-2.832
Aandeel in rechtstreekse vermogensmutaties	-	-2.325
Stand per 31 december	-	-

W.O.M. Laares Beheer B.V. is in 2023 opgeheven.

	2024	2023
	€	€
<i>Laares C.V.</i>		
Stand per 1 januari	-	42.228
Aandeel in het resultaat	-	16.823
Aandeel in rechtstreekse vermogensmutaties	-	-59.051
Stand per 31 december	-	-

De Laares C.V. is in 2023 opgeheven.

Deelneming in rechtspersoon*1)	Eigen vermogen rechtspersoon	Jaar-omzet	Aandeel	Aandeel per 1-1	Mutaties in boekjaar	Aandeel per 31-12
<i>Groepsmaatschappijen:</i>						
Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.	-37.000	0	100,0 %	-36.000	-2.000	-38.000
<i>Andere deelnemingen:</i>						
MFA Velve Lindenhof V.O.F.	1.852.000	353.000	50,0 %	806.000	120.000	926.000
totaal				770.000	118.000	888.000
in mindering gebracht op vordering (financiële vaste activa)				-36.000	-2.000	-38.000
opgenomen onder voorziening deelnemingen				0	0	0
opgenomen onder deelnemingen				806.000	120.000	926.000

*1) Al onze deelnemingen hebben als vestigingsplaats de gemeente Enschede.

*2) Door deelname van deelneming W.O.M. Laares Beheer B.V. in de C.V. is de aandeelverhouding 20%.

Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.

Het vermogen van Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. bedraagt ultimo 2024 € 37.000 negatief.

In 2024 is een negatief resultaat geboekt van € 2.000. Het negatieve saldo netto vermogenswaarde van € 38.000 is in mindering gebracht op de vordering op de groepsmaatschappij.

MFA Velve Lindenhof V.O.F.

Het resultaat over 2024 van de V.O.F is € 240.000 positief.

Het aandeel van Ons Huis in het resultaat 2024 is € 120.000.

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvorderingen	1.175.127	2.539.448

Waarderingsverschillen	Commercieel	Fiscaal	Verschil	Nominale waarde	Contante waarde
vastgoedbeleggingen in exploitatie:					
- doorexplotatie	0	75.000	75.000	19.000	19.000
- afschrijvingspotentieel	0	2.473.000	2.473.000	638.000	569.000
leningen o/g	20.000.000	20.186.000	186.000	48.000	45.000
leningen u/g					
herinvesteringsreserve					
fiscale verliesverrekening					
niet aftrekbare rente	0	592.000	592.000	592.000	542.000
totaal	20.000.000	23.326.000	3.326.000	1.297.000	1.175.000

De latente belastingvordering eind 2024 heeft net als eind 2023 betrekking op tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen voor:

- Onroerende en roerende zaken in exploitatie die in de komende jaren naar verwachting in exploitatie blijven: nominaal € 19.000 (2023: € 286.000) en gewaardeerd tegen de contante waarde: € 19.000 (2023: € 231.000). Het betreft hier overige materiële vaste activa in exploitatie.

De looptijd is 1 tot 15 afhankelijk van het actief.

In 2023 betrof deze post ook nog de als afzonderlijke bedrijfsmiddelen geactiveerde zonnepanelen. Met ingang van 2024 zijn deze conform voorschrift Belastingdienst bij de woningen geactiveerd.

- Het afschrijvingspotentieel: nominaal € 0,6 miljoen (2023: € 2,1 miljoen) en in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde: € 0,6 miljoen (2023: € 1,8 miljoen).

De looptijd is tot 40 jaar afhankelijk van het actief.

- De leningenportefeuille: nominaal € 48.000 en (2023: € 64.000) en in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde: € 46.000 (2023: € 60.000).

De looptijd is 3 jaar.

- De fiscale beperking van rente aftrek ATAD: nominaal € 592.000 (2023: 483.000) en in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde: € 542.000 (2023: € 475.000).

De looptijd is 5 jaar.

Voor onroerende zaken in exploitatie/ten dienste van de exploitatie die in de komende jaren naar verwachting blijvend zullen worden verhuurd/gebruikt bedraagt het tijdelijke verschil +/- € 139,5 miljoen nominaal. Vanwege de blijvende verhuur/blijvend gebruik zal de afwikkeling van de fiscale claim naar verwachting ver in de toekomst liggen, daarom bedraagt de contante waarde van de latente belastingclaim vrijwel nihil.

Latentie vastgoed bestemd voor verkoop:

Ons Huis heeft een vastgoedportefeuille van ruim 5.000 eenheden. Ons Huis waardeert haar vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Ons Huis heeft in haar verkoopbeleid 67 eenheden opgenomen waarvan 12 naar verwachting in de komende 5 jaar. Ons Huis maakt gebruik van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve. De middelen die beschikbaar komen uit de verkoop van de woningen worden gebruikt voor het bouwen van nieuwbouwwoningen. Ons Huis waardeert haar belastinglatenties tegen contante waarde. Ons Huis waardeert de latente belastingverplichting voor de 12 woningen die binnen 5 jaar worden verkocht op nihil omdat Ons Huis het zeer waarschijnlijk acht dat geen fiscale afwikkeling plaatsvindt voor de betreffende woningen gedurende de levensduur van de woningen. In de komende 5 jaar worden ten minste 179 nieuwbouwwoningen toegevoegd aan de vastgoedportefeuille die bestemd is voor doorexploitatie. De fiscale afwikkeling van deze nieuwbouwwoningen maakt het zeer waarschijnlijk dat de fiscale afwikkeling (oneindig) ver in de toekomst ligt waardoor de latentie naar nihil tendeert.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	667.646

In 2024 is de gehele voorraad bestemd voor verkoop bestaande uit een grondkavel en 3 woningen verkocht.

Overige voorraden

Onderhoudsmaterialen	112.638	244.197
----------------------	---------	---------

Er is geen voorziening voor incourantheid gevormd.

5. Vorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	281.097	463.611
Voorziening wegens oninbaarheid	-164.000	-191.000
	<u>117.097</u>	<u>272.611</u>
Overheid		
Overheid	<u>390.008</u>	<u>234.673</u>
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.	<u>-</u>	<u>21.417</u>
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Verschuldigde vennootschapsbelasting over het fiscale resultaat	<u>1.986.258</u>	<u>2.755.661</u>
Overige vorderingen		
Te vorderen	<u>238.583</u>	<u>93.261</u>
Overlopende activa		
Nog te ontvangen rente	72.786	26.239
Vooruitbetaald	190.300	76.545
Diversen	18.793	34.553
	<u>281.879</u>	<u>137.337</u>

De looptijd van alle vorderingen is korter dan een jaar.

6. Liquide middelen

Rekening courant Rabobank	2.517	1.602
Rekening courant ING Bank	113.510	154.734
Spaarrekeningen	1.200.000	9.550.000
Kas	633	2.106
	<u>1.316.660</u>	<u>9.708.442</u>

Al onze liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

	2024	2023
	€	€
Stand per 1 januari	265.816.343	304.571.805
Mutatie herwaarderingsreserve	34.987.517	-39.386.485
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. verkopen	75.642	761.456
Naar voorraden: vastgoed bestemd voor de verkoop 31-12	-	-130.433
Stand per 31 december	<u>300.879.502</u>	<u>265.816.343</u>

Overige reserves

Stand per 1 januari	196.313.627	172.562.082
Uit resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-33.077.476	-15.003.917
	<u>163.236.151</u>	<u>157.558.165</u>
Overheveling i.v.m. mutaties in herwaarderingsreserve	-34.987.517	39.386.485
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. verkopen	-75.642	-761.456
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. overheveling naar voorraden	-	130.433
Stand per 31 december	<u>128.172.992</u>	<u>196.313.627</u>

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

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

Resultaat na belastingen van het boekjaar

Stand per 1 januari	-33.077.476	-15.003.917
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	33.077.476	15.003.917
	<u>-</u>	<u>-</u>
Onverdeeld resultaat boekjaar	56.462.615	-33.077.476
Stand per 31 december	<u>56.462.615</u>	<u>-33.077.476</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

De directeur-bestuurder stelt aan de RvC voor het resultaat over het boekjaar 2024 in zijn geheel ten gunste te brengen aan de reserves.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de vergadering van de RvC gehouden op 29 juni 2023. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

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

Toelichting Eigen vermogen (na resultaatbestemming)

Per 31 december 2024 is in totaal € 300,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2023: € 265,8 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 115,0 miljoen (2023: € 312,6 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Ons Huis. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

8. Voorzieningen

	2024	2023
	€	€
<i>Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen</i>		
Stand per 1 januari	16.907.432	19.290.749
Dotatie in het boekjaar betreffende vastgoed in ontwikkeling	2.506.974	7.620.475
Onttrekkingen in het boekjaar betreffende vastgoed in ontwikkeling	-7.390.068	-10.003.791
Vrijval voorziening betreffende vastgoed in ontwikkeling	-10.825.575	-
Stand per 31 december	<u>1.198.763</u>	<u>16.907.433</u>

	2024	2023
	€	€
<i>Latente belastingverplichtingen</i>		
Stand per 1 januari	2.377.095	2.340.452
Dotatie in het boekjaar	-	36.643
Onttrekking voorziening	-164.311	-
Stand per 31 december	<u>2.212.784</u>	<u>2.377.095</u>

Tot en met het jaar 2016 paste Ons Huis een onderhoudsvoorziening toe in haar fiscale grondslagen. Door de belastingdienst is echter de vorming van de fiscale onderhoudsreserve op basis van het zogeheten piekvereiste ter discussie gesteld.

Om te voorkomen dat wij een flink bedrag belastingrente moesten betalen is in overleg met de belastingdienst besloten de onderhoudsreserve niet meer toe te passen. Er wordt op dit moment over dit onderwerp geprocedeerd door andere corporaties. Ons Huis heeft bezwaar gemaakt tegen de aangifte VPB 2018. Eind 2021 is met de belastingdienst een Vaststellingsovereenkomst (VSO) gesloten.

In deze vaststelling is de waarde van de onderhoudsvoorziening overeengekomen op € 9,4 miljoen, zijnde het gemiddelde van het standpunt van de belastingdienst en onze berekening van de onderhoudsvoorziening. De VSO had een looptijd tot eind 2024, maar is verlengd tot eind 2029. Wanneer er tussentijds wel een uitspraak is gedaan wordt de onderhoudsvoorziening aangepast met inachtneming van deze uitspraak.

Wanneer er voor 2030 geen uitspraak door de rechter is gedaan valt de getroffen voorziening vrij in het belastingjaar 2029. Partijen treden dan met elkaar in overleg.

Op basis van de verwachting dat er voor 2030 geen uitspraak is gedaan door de rechter hebben wij een voorziening getroffen voor deze latente belastingverplichting. De looptijd is nog 5 jaar.

Voorziening voor uitgestelde beloningen

Stand per 1 januari	131.594	113.926
Dotatie	1.190	22.653
Onttrekking	-6.493	-4.985
Stand per 31 december	<u>126.291</u>	<u>131.594</u>

Circa € 1.000 heeft een verwachte looptijd korter dan 1 jaar, € 35.000 korter dan 5 jaar.

9. Langlopende schulden

Schulden aan overheid

	Schulden aan overheid
	€
Stand per 1 januari 2024	7.105.000
Mutatie	-
Langlopend deel per 31 december 2024	<u>7.105.000</u>

Schulden aan banken

	Schulden aan banken (excl. Agio Vestia- lening)	Schulden aan banken (Agio Vestia- lening)	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2024	192.544.776	2.426.044	194.970.820
Opgenomen gelden	60.000.000	-	60.000.000
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-11.097.121	-59.468	-11.156.589
Langlopend deel per 31 december 2024	<u>241.447.655</u>	<u>2.366.576</u>	<u>243.814.231</u>

De directe overheidsrisico's van de geldleningen o/g zijn allen overgenomen door het WSW, totaal € 263,7 miljoen inclusief het niet opgenomen deel (€ 4,0 miljoen) van onze variabele hoofdsomlening. Van de leningen heeft circa € 248,6 miljoen een looptijd langer dan 1 jaar en € 207,4 miljoen een looptijd langer dan 5 jaar. De gewogen gemiddelde rentevoet van de langlopende schulden bedraagt 2,37% (2023: 2,11%). Het aflossingsbestanddeel in 2025 is € 11,1 miljoen en is verantwoord onder de kortlopende schulden onder "Schulden aan overheid" danwel "Schulden aan banken".

De reële waarde (ofwel de tegen geldende marktrente contant gemaakte waarde van rente en aflossingsbedragen) van de langlopende schulden exclusief de opgelopen rente is € 257 miljoen (2023: € 212 miljoen). De geldende marktrente eind 2024 is 2,39% op basis van 11 jaar fixe (2023: 2,52%; 11 jaar fixe).

De reële waarde is berekend in de applicatie WALs op basis van de rentecurves zoals deze door Ortec Finance zijn afgegeven voor het eerste kwartaal van 2025.

Vestia-lening

De met leningruil aangetrokken Vestia-lening is in de jaarrekening 2021 opgevoerd tegen reële waarde. De nominale lening van € 1.675.076 is opgenomen onder de post "Schulden aan banken (excl. Agio-Vestia-lening)".

Het agio is hierboven afzonderlijk opgenomen en valt vrij in 40 jaar (t/m 2061). Het deel dat via amortisatie in 2025 vrijvalt is opgenomen onder de kortlopende schulden onder "Schulden aan banken".

Overige schulden

	2024	2023
	€	€
<i>Overige schulden (Waarborgsommen)</i>		
Stand per 1 januari	236.157	969.124
Mutatie	12.756	-732.967
Langlopend deel per 31 december	<u>248.913</u>	<u>236.157</u>

10. Kortlopende schulden

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan overheid	3.538	3.933
Schulden aan banken	11.156.589	25.232.780
	<u>11.160.127</u>	<u>25.236.713</u>
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	<u>2.220.468</u>	<u>1.698.122</u>
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
BTW	358.676	446.149
Loonheffing	161.749	135.800
Premies sociale verzekeringen en pensioenen	180.270	114.854
	<u>700.695</u>	<u>696.803</u>
Overige schulden		
Overige schulden	<u>29.213</u>	<u>700.412</u>
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente geldleningen	2.860.160	2.207.092
Overige nog te betalen kosten	1.287.501	1.413.670
Vooruitontvangen bedragen huurders	412.967	302.728
Overige vooruitontvangen bedragen	9.422	7.168
	<u>4.570.050</u>	<u>3.930.658</u>

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

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Ons Huis heeft op grond van artikel 10, lid 1 onder c van het Reglement van Deelneming van het WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant eind 2023. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als het WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Ons Huis niet binnen tien werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van het WSW is dit op basis van de huidige verplichting niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van het WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Ons Huis.

Deelnemers van het WSW dienen een jaarlijks obligo aan te houden ter grootte van 0,167% over het verwachte geborgde schuldrestant eind voorgaand jaar. Ons Huis heeft voor 2025 rekening gehouden met een te betalen obligo van € 445.000.

Voor de door het WSW geborgde leningen is in de dVi2023 € 1,1 miljard aan WOZ-waarde (peildatum 1 januari 2023) als onderpand ingezet. € 0,6 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 23 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

Kredietfaciliteit

Ons Huis heeft een kredietfaciliteit van totaal € 3,0 miljoen. Eind 2024 heeft Ons Huis geen gebruik gemaakt van deze kredietfaciliteit.

Leningen met stortingsdatum in 2025

Ons Huis heeft in 2024 een nieuwe lening aangetrokken met een stortingsdatum in 2025. Het totale bedrag van deze lening is € 1,0 miljoen.

Onderhoud

Voor onderhoudswerkzaamheden zijn verplichtingen aangegaan voor € 1,6 miljoen (2023: € 1,5 miljoen).

Nieuw-/verbouw en overige investeringen

Voor nieuw- en verbouwwerkzaamheden zijn verplichtingen aangegaan voor € 2,1 miljoen (2023: € 61,2 miljoen).

Pensioenregeling

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

Met betrekking tot deze pensioenregeling is het volgende van belang:

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

De beleidsdekkingsgraad bedroeg per 31 december 2024 130,3% (2023: 131,5%), waar deze minimaal 104,2% dient te zijn (voorgeschreven door De Nederlandse Bank).

Fiscale eenheid

Met ingang van 1 januari 2008 is een fiscale eenheid gevormd voor de vennootschapsbelasting tussen R.K. Woningstichting Ons Huis en Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.

Wet ketenaansprakelijkheid

Bij Ons Huis zijn geen verplichtingen bekend uit hoofde van de wet ketenaansprakelijkheid.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Aansprakelijkheid samenwerkingsverbanden

Ons Huis is hoofdelijk aansprakelijk voor alle schulden van MFA Velve Lindenhof V.O.F.

Transacties met verbonden partijen

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag. De bezoldiging van de bestuurders en commissarissen is opgenomen onder "WNT-Verantwoording 2024 R.K. Woningstichting Ons Huis" aan het eind van hoofdstuk "7 Gescheiden verantwoording DAEB/ NIET-DAEB".

Verstrekte zekerheden

Er zijn geen verdere zekerheden verstrekt.

6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

11. Huuropbrengsten

	2024	2023
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Zelfstandige woonegelegenheden	25.265.211	24.271.200
Intramuraal woningbezit	5.792.606	6.400.325
Extramuraal woningbezit	860.512	817.890
Maatschappelijk vastgoed	1.091.112	1.068.942
	<u>33.009.441</u>	<u>32.558.357</u>
Huurderving	-574.611	-227.630
Huurderving wegens oninbaarheid	-39.504	-4.809
Dotatie voorziening huurdebiteuren	12.000	-14.000
	<u>32.407.326</u>	<u>32.311.918</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Zelfstandige woonegelegenheden	3.592.700	3.487.258
Overige eenheden	1.776.797	1.905.961
	<u>5.369.497</u>	<u>5.393.219</u>
Huurderving	-75.296	-99.148
Huurderving wegens oninbaarheid	-11.918	-1.462
Dotatie voorziening huurdebiteuren	15.000	5.000
	<u>5.297.283</u>	<u>5.297.609</u>
	<u>37.704.609</u>	<u>37.609.527</u>

De netto huur is per 1 juli 2024 verhoogd (gemiddeld 5,0%) (2023: -0,6%). Wij hanteren maximaal een inflatievolgende huurverhoging. Alle huuropbrengsten worden gerealiseerd door middel van verhuur in de gemeenten Enschede (regio Twente).

De huursombenadering wordt door ons niet toegepast.

12. Opbrengsten servicecontracten

Overige zaken, leveringen en diensten	1.708.905	1.805.081
Derving vergoedingen	-64.179	-20.806
	<u>1.644.726</u>	<u>1.784.275</u>

13. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	<u>1.616.734</u>	<u>1.893.996</u>
--------------------------	------------------	------------------

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Incassokosten	21.615	409
transporteren	21.615	409

	2024	2023
	€	€
Transport	21.615	409
Overige verhuurkosten	955	5.421
Overige kosten VVE's	99.971	105.498
Toegerekende personeelskosten	2.053.445	1.864.332
Toegerekende organisatiekosten	788.063	703.952
	<u>2.964.049</u>	<u>2.679.612</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	4.448.048	4.300.340
Sociale lasten	665.898	566.733
Pensioenlasten	431.215	413.265
Overige personeelskosten	389.650	268.268
	<u>5.934.811</u>	<u>5.548.606</u>

Personeelsleden

Het totaal aantal werknemers ultimo 2024 is 68 (2023: 64). Geen van de werknemers is in het buitenland werkzaam.

Het gemiddeld aantal fte's van 2024 is 61,1 (2023: 56,4).

	2024	2023
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie/bestuur	1,00	1,00
Controller	0,89	0,89
Staf	5,12	5,95
Bedrijfsbeheer	11,50	9,56
Wonen	32,05	31,62
Vastgoed	11,11	9,78
	<u>61,67</u>	<u>58,80</u>

	2024	2023
	€	€
Toerekening organisatiekosten		
Lonen en salarissen	4.448.048	4.300.340
Sociale lasten	665.898	566.733
Pensioenlasten	431.215	413.265
Overige personeelskosten	389.650	268.268
Afschrijving (on)roerende zaken ten dienste van exploitatie	408.032	431.032
Overige toe te rekenen organisatiekosten	1.951.283	1.621.903
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>8.294.126</u>	<u>7.601.541</u>

	2024	2023
	€	€
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.895.012	2.568.284
- Lasten onderhoudsactiviteiten	2.236.692	2.035.841
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.139.302	1.077.511
- Overige activiteiten	134.966	162.673
- Overige organisatiekosten	1.017.339	957.906
- Leefbaarheid	870.815	799.326
Totaal toegerekende organisatiekosten	8.294.126	7.601.541

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2023: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2024	2023
	%	%
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	34,89	33,79
- Lasten onderhoudsactiviteiten	26,97	26,78
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13,74	14,17
- Overige activiteiten	1,63	2,14
- Overige organisatiekosten	12,27	12,60
- Leefbaarheid	10,50	10,52
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,00	100,00

	2024	2023
	€	€

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Dagelijks onderhoud	5.024.590	3.708.837
Planmatig onderhoud	2.586.651	2.256.820
Groot onderhoud	3.629.573	639.346
Woningverbeteringen	1.907.666	1.495.902
Ter zake reeds verantwoord onder "personeelslasten"	-208.715	-165.283
Doorberekening interne kosten	-45.453	-45.453
Toegerekende personeelskosten	1.562.636	1.450.960
Toegerekende organisatiekosten	631.201	584.881
	15.088.149	9.926.010

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen	1.721.600	1.681.192
Verzekeringen	325.377	333.909
Branchelidmaatschappen	61.581	99.645
Verhuurderbijdrage huurcommissie	19.543	28.058
Erfpacht	3.706	2.257
Diverse overige lasten	177.997	194.015
	2.309.804	2.339.076

TOTAAL VAN NETTORESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	17.370.599	22.555.108
--	------------	------------

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2024	2023
	€	€
17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Verkoop huurwoningen	1.992.080	19.986.380
18. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Boekwaarde huurwoningen	1.357.562	18.305.985
TOTAAL VAN NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	634.518	1.680.395

Verkopen 2024

Opbrengst verkoop 3 woningen uit voorraad	€	867.000
Opbrengst verkoop 4 woningen uit exploitatie	€	1.047.000
Opbrengst verkoop enkele kleine kavels	€	7.000
Opbrengst verkoop kavel uit voorraad	€	102.000
Correctie opbrengst verkoop 3 complexen 2023	€	-24.000
Overige verkoopkosten	€	-7.000
Boekwaarde verkoop 3 woningen uit voorraad	€	-626.000
Boekwaarde verkoop 4 woningen uit exploitatie	€	-630.000
Boekwaarde verkoop kavel uit voorraad	€	-42.000
Correctie boekwaarde verkoop 49 kavels 2023	€	-59.000
Boekresultaat verkopen	€	635.000

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE
19. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Terugname van geboekte waardeverminderingen	13.241.586	161.935
Waardeverminderingen investeringen in verslagjaar	-2.506.974	-7.782.410
Toegerekend toezicht	394.000	383.338
Toegerekende personeelskosten	-841.556	-808.987
Toegerekende organisatiekosten	-278.816	-268.524
	10.008.240	-8.314.648

(Terugname) waardeverminderingen investeringen 2024		
Bijstell. onrendabele investering nieuwbouw Boswinkel 44 grondgeb. won.	€	-2.100.000
Bijstell. onrendabele investering nieuwbouw Boswinkel 40 grondgeb. won.	€	-2.048.000
Bijstell. onrendabele investering nieuwbouw Boswinkel 50 beneden-bovenwon	€	-2.902.000
Bijstell. onrendabele investering nieuwbouw Boswinkel Entreegebouw 37 app.	€	-2.001.000
Bijstell. onrendabele investering nieuwbouw Boswinkel Hoekgebouw 37 app.	€	-2.169.000
Bijstell. onrendabele investering nieuwbouw Boswinkel Hoekgebouw 24 app.	€	-1.378.000
Bijstell. onrendabele investering nieuwbouw Ledeboer 12 app.	€	-356.000
Bijstell. onrendabele investering nieuwbouw Ledeboer 41 app.	€	-288.000
Totaal (terugname) waardeverminderingen investeringen	€	-13.242.000

Waardeverminderingen 2024		
Onrendabele investering verduurzaming Achtervoort 121 won.	€	2.507.000
Totaal waardeverminderingen	€	2.507.000

	2024	2023
	€	€
20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Mutatie herwaarderingen DAEB	28.401.665	-38.242.398
Mutatie herwaarderingen niet-DAEB	6.616.235	-1.144.087
Mutatie afwaarderingen DAEB	3.831.563	1.837.032
Mutatie afwaarderingen niet-DAEB	930.547	64.060
	<u>39.780.010</u>	<u>-37.485.393</u>
TOTAAL VAN WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	<u>49.788.250</u>	<u>-45.800.041</u>
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN		
21. Opbrengst overige activiteiten		
Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie	<u>178.846</u>	<u>133.545</u>
22. Kosten overige activiteiten		
Toegerekende personeelskosten	97.924	118.740
Toegerekende organisatiekosten	34.686	43.933
	<u>132.610</u>	<u>162.673</u>
23. Overige organisatiekosten		
Kosten RvC	93.926	68.892
Bedrijfsgezondheidszorg	10.089	7.437
Kosten OR	13	19
Accountantskosten	180.571	211.967
Obligohelling WSW	70.930	335.924
Bijdrage Aw	24.845	23.829
Advieskosten personeel	43.930	37.621
Toegerekende personeelskosten	<u>786.362</u>	<u>748.507</u>
transporteren	1.210.666	1.434.196

	2024	2023
	€	€
Transport	1.210.666	1.434.196
Toegerekende organisatiekosten	216.292	209.399
	<u>1.426.958</u>	<u>1.643.595</u>

De bestuurskosten zijn bij ons niet volledig verantwoord onder overige organisatiekosten. Vanwege uitvoering van meer operationele werkzaamheden worden deze kosten ook nog verantwoord onder de kostendragers 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Accountantshonoraria

Onderzoek van de jaarrekening	153.000	159.000
Andere controlediensten	20.000	19.000
	<u>173.000</u>	<u>178.000</u>

Bovenstaande honoraria van BDO Accountants en Adviseurs zijn in het boekjaar ten laste gebracht van Ons Huis, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2024 (2023) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2024 (2023), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2024 (2023) zijn verricht.

24. Kosten omtrent leefbaarheid

Directe kosten leefbaarheid	367.980	185.590
Toegerekende personeelskosten leefbaarheid	592.888	557.080
Toegerekende organisatiekosten	260.257	242.246
	<u>1.221.125</u>	<u>984.916</u>

Totaal van financiële baten en lasten

25. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente op overige vorderingen	2.521	1.702
Rente op uitgezette middelen	74.361	258.182
	<u>76.882</u>	<u>259.884</u>

26. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente leningen overheid	-106.531	-106.575
Rente leningen kredietinstellingen	-5.285.167	-4.788.309
Rente waarborgsommen	-1.950	-13.965
Rente op kortlopende schulden kredietinstellingen	-14.220	-15.571
Rente op overige kortlopende schulden	59.046	58.836
Disagio WSW	-73.343	-82.338
	<u>-5.422.165</u>	<u>-4.947.922</u>

27. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2024	2023
	€	€
Verschuldigde vennootschapsbelasting over het fiscale resultaat	-2.580.195	-3.610.619
Opbouw actieve latentie uit hoofde van waarderingsverschillen commercieel/fiscaal en ATAD	-1.364.321	-650.293
Mutatie passieve latentie onderhoudsvoorziening	164.311	-36.643
Correcties voorgaande jaren	278.592	-20.210
	<u>-3.501.613</u>	<u>-4.317.765</u>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Resultaat voor belastingen commercieel	59.846.000	-28.910.000
Overige waardeveranderingen en herwaarderingen	-50.515.000	45.526.000
Afwijkende afschrijvingen	-1.166.000	-1.255.000
Afwijkende boekwaarde verkopen	199.000	2.527.000
Overige verschillen (Correctie ATAD, dotatie herinvesteringsreserve en overige)	1.689.000	-3.841.000
Fiscaal resultaat	<u>10.053.000</u>	<u>14.047.000</u>

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het verschil tussen de effectieve (4,3%) en de nominale belastingdruk (25,8%) wordt veroorzaakt door een aantal verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering, met name het vastgoed in exploitatie, en de contante waarde van de belastinglatenties welke daarvoor zijn gevormd.

28. Resultaat uit deelnemingen

Aandeel resultaat Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.	-1.949	70.661
Aandeel resultaat W.O.M. Laares Beheer B.V.	-	-2.832
Aandeel resultaat Laares C.V.	-	16.823
Aandeel resultaat M.F.A. Velve-Lindenhof V.O.F.	119.940	65.852
	<u>117.991</u>	<u>150.504</u>

7 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming)

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	623.904.901	-	570.655.714	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	97.640.497	-	90.387.880
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	26.384.501	300.367	-	300.367
Totaal van vastgoedbeleggingen	650.289.402	97.940.864	570.655.714	90.688.247
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.497.245	592.833	3.627.776	551.813
Financiële vaste activa				
Vorderingen op groepsmaatschappijen	10.677.054	37.225	13.346.317	39.174
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	99.810.964	-	90.584.322	-
Andere deelnemingen	-	925.824	-	805.884
Latente belastingvordering(en)	944.539	230.588	1.261.899	1.277.549
Totaal van financiële vaste activa	111.432.557	1.193.637	105.192.538	2.122.607
TOTAAL VAN VASTE ACTIVA	765.219.204	99.727.334	679.476.028	93.362.667
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-	144.600	523.046
Overige voorraden	102.766	9.872	223.325	20.872
Totaal van voorraden	102.766	9.872	367.925	543.918
Vorderingen				
Huurdebiteuren	97.454	19.643	258.177	14.434
Overheid	390.008	-	234.673	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.669.264	-	2.669.264	21.417
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.676.771	-	3.352.379	-
Overige vorderingen	238.583	-	93.260	-
Overlopende activa	265.943	15.936	116.650	20.686
Totaal van vorderingen	6.338.023	35.579	6.724.403	56.537
Liquide middelen	-13.692.993	15.009.653	-4.403.742	14.112.184
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	-7.252.204	15.055.104	2.688.586	14.712.639
TOTAAL VAN ACTIVA	757.967.000	114.782.438	682.164.614	108.075.306

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	300.879.502	18.869.338	265.816.343	12.319.041
Overige reserves	128.172.993	71.714.984	196.313.627	77.401.765
Resultaat na belastingen van het boekjaar	56.462.615	9.226.642	-33.077.476	863.516
TOTAAL VAN EIGEN VERMOGEN	485.515.110	99.810.964	429.052.494	90.584.322
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	1.198.763	-	16.907.432	-
Latente belastingverplichtingen	2.018.880	193.904	2.168.781	208.314
Overige voorzieningen	115.215	11.076	120.343	11.251
TOTAAL VAN VOORZIENINGEN	3.332.858	204.980	19.196.556	219.565
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	7.105.000	-	7.105.000	-
Schulden aan banken	243.814.231	-	194.970.820	-
Overige schulden	79.317	169.597	80.000	156.157
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	10.677.054	-	13.346.317
TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN	250.998.548	10.846.651	202.155.820	13.502.474
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	3.538	-	3.657	277
Schulden aan banken	11.156.589	-	25.232.780	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.060.394	160.068	1.636.063	62.056
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	2.669.264	-	2.669.264
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	639.244	751.964	637.226	656.295
Overige schulden	26.651	2.562	635.871	64.541
Overlopende passiva	4.234.068	335.985	3.614.147	316.512
TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN	18.120.484	3.919.843	31.759.744	3.768.945
TOTAAL VAN PASSIVA	757.967.000	114.782.438	682.164.614	108.075.306

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	32.381.080	5.323.529	32.313.206	5.296.321
Opbrengsten servicecontracten	1.450.584	194.144	1.622.673	161.602
Lasten servicecontracten	-1.420.998	-195.736	-1.582.915	-311.081
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.642.890	-321.157	-2.373.230	-306.381
Lasten onderhoudsactiviteiten	-13.877.529	-1.210.621	-8.878.147	-1.047.864
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.012.941	-296.863	-2.041.145	-297.928
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	13.877.306	3.493.296	19.060.442	3.494.669
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	647.170	1.344.911	19.122.650	863.730
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-470.104	-887.458	-17.635.238	-670.747
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	177.066	457.453	1.487.412	192.983
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.123.322	-115.081	-8.137.118	-177.530
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	32.263.611	7.516.399	-36.405.366	-1.080.027
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	42.386.933	7.401.318	-44.542.484	-1.257.557
Opbrengst overige activiteiten	143.195	35.650	101.032	32.514
Kosten overige activiteiten	-118.887	-13.723	-144.934	-17.739
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	24.308	21.927	-43.902	14.775
Overige organisatiekosten	-1.294.988	-131.974	-1.513.535	-130.062
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.076.306	-144.819	-886.126	-98.790
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	405.493	8.484	624.872	26.319
transporteren	405.493	8.484	624.872	26.319

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	405.493	8.484	624.872	26.319
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.421.989	-337.271	-4.946.630	-392.600
Totaal van financiële baten en lasten	-5.016.496	-328.787	-4.321.758	-366.281
Totaal van resultaat voor belastingen	49.077.823	10.768.414	-30.759.951	1.849.737
Belastingen	-1.841.850	-1.659.763	-3.181.041	-1.136.724
Resultaat uit deelnemingen	9.226.642	117.991	863.516	150.503
Totaal van resultaat na belastingen	56.462.615	9.226.642	-33.077.476	863.516

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	32.592.642	5.334.852	32.149.041	5.277.571
Vergoedingen	1.566.282	257.787	1.547.256	294.072
Overige bedrijfsontvangsten	148.595	58.398	133.597	32.556
Ontvangen interest	363.086	25.762	600.876	2.659
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>34.670.605</i>	<i>5.676.799</i>	<i>34.430.770</i>	<i>5.606.858</i>
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-	3.706	-1.448	3.706
Betalingen aan werknemers	5.019.927	481.818	4.775.357	447.852
Onderhoudsuitgaven	11.561.997	945.985	7.313.367	800.755
Overige bedrijfsuitgaven	5.924.410	694.947	5.551.587	773.977
Betaalde interest	4.846.949	337.271	5.186.221	392.600
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	111.425	3.893	383.375	4.436
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	313.996	49.492	179.356	9.082
Vennootschapsbelasting	998.783	533.417	1.940.924	763.339
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-28.777.487</i>	<i>-3.050.529</i>	<i>-25.328.739</i>	<i>-3.195.747</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	5.893.118	2.626.270	9.102.031	2.411.111
transporteren	5.893.118	2.626.270	9.102.031	2.411.111

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	5.893.118	2.626.270	9.102.031	2.411.111
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	478.742	1.359.125	18.539.673	871.949
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>				
Nieuwbouw huur	50.182.235	48.869	9.330.885	722.795
Verbeteruitgaven	2.385.966	101.817	1.041.756	65.228
Investerings overig	46.303	229.853	6.279	279.120
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	-52.614.504	-380.539	-10.378.920	-1.067.143
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-52.135.762	978.586	8.160.753	-195.194
<i>FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	1.104.542
Ontvangsten overig	2.669.263	-	2.669.264	-
Uitgaven overig	-609.503	-48.572	-	-
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	2.059.760	-48.572	2.669.264	1.104.542
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-50.076.002	930.014	10.830.017	909.348
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	60.000.000	-	3.000.000	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen	25.173.629	-	17.071.968	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	2.669.263	-	2.669.264
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-25.173.629	-2.669.263	-17.071.968	-2.669.264
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	34.826.371	-2.669.263	-14.071.968	-2.669.264
	-9.356.513	887.021	5.860.080	651.195

Liquide middelen

Toename (afname) van geldmiddelen
Wijziging kortgeld

Geldmiddelen aan het begin van de
periode
Geldmiddelen aan het einde van de
periode

DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
€	€	€	€
-9.356.513	887.021	5.860.080	651.195
67.263	10.447	-9.692	-36.917
-9.289.250	897.468	5.850.388	614.278
-4.403.742	14.112.184	-10.254.130	13.497.906
-13.692.992	15.009.652	-4.403.742	14.112.184
-9.289.250	897.468	5.850.388	614.278

WNT-VERANTWOORDING 2024 R.K. WONINGSTICHTING ONS HUIS

De WNT is van toepassing voor Ons Huis. Het bezoldigingsmaximum voor 2024 bedraagt €170.000, gebaseerd op klasse E.

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

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2024

Bedragen x € 1

**Y. M.E.
Winkelhorst**

Functiegegevens

Directeur-bestuurder

Aanvang en einde functieervulling in 2024	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	143.181
Beloningen betaalbaar op termijn	22.473
<i>Subtotaal</i>	<u>165.654</u>

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	170.000
---	---------

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Bezoldiging	<u><u>165.654</u></u>

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2023

Bedragen x € 1

**Y. M.E.
Winkelhorst**

Functiegegevens

Directeur-bestuurder

Aanvang en einde functieervulling in 2023	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2023 (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	130.505
Beloningen betaalbaar op termijn	20.716
<i>Subtotaal</i>	<u>151.221</u>

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	187.000
---	---------

Bezoldiging	<u><u>151.221</u></u>
--------------------	-----------------------

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	J.P.H.M. Piercy	S. Vrieze	H. Prins	N.J. Notenboom
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functie vervulling in 2024	1/1 - 31/8	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12	1/1 - 31/8
Bezoldiging				
Bezoldiging	9.276	6.078	12.157	8.105
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.000	8.454	17.000	11.333
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	<u>9.276</u>	<u>6.078</u>	<u>12.157</u>	<u>8.105</u>

Het bedrag van de overschrijding en reden
waarom de overschrijding al dan niet is
toegestaan
Toelichting op de vordering wegens
onverschuldigde betaling

N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023

Bedragen x € 1	J.P.H.M. Piercy	S. Vrieze	H. Prins	N.J. Notenboom
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functie vervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	13.353	11.667	11.667	11.667
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.050	18.700	18.700	18.700

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	L.M.G. van Hövell tot Westerflier-Wolberink	N.J. Noteboom	J.P.H.M. Piercy	A.J. Penders
Functiegegevens	Lid	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/9 - 31/12	1/9 - 31/12	16/10 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	12.157	4.638	4.052	2.549
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.000	8.500	5.667	3.577
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	<u>12.157</u>	<u>4.638</u>	<u>4.052</u>	<u>2.549</u>

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t. N.v.t. N.v.t. N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t. N.v.t. N.v.t. N.v.t.

Gegevens 2023

Bedragen x € 1	L.M.G. van Hövell tot Westerflier-Wolberink		N.v.t.	
Functiegegevens	Lid			
Aanvang en einde functieervulling in 2023	24/5 - 31/12			
Bezoldiging				
Bezoldiging	8.750	-	-	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.374	-	-	-

Gegevens 2024**Bedragen x € 1****A.W.M. Aretz****Functiegegevens**

Lid

Aanvang en einde functieervulling in 2024

16/10 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging

2.549

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

3.577

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

-

Bezoldiging2.549

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

Gegevens 2023**Bedragen x € 1****N.v.t.****Functiegegevens**

Aanvang en einde functieervulling in 2023

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

8 OVERIGE INFORMATIE

Gebeurtenissen na balansdatum

Voorjaarsnota: besluit tot huurbevriezing

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevriezing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed is bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen. Indien de aangekondigde huurbevriezing daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een neerwaarts effect hebben op de markt- en beleidswaarde van het vastgoed.

Daarnaast heeft de maatregel ook impact op financiële kengetallen in de toekomst, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR). De ICR is een belangrijke ratio voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en wordt mede bepaald op basis van de operationele kasstroom. Omdat de huurinkomsten door de bevriezing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee de ICR (eerder dan tot eind vorig jaar beoogd) onder druk komen te staan.

Naar aanleiding van het aangekondigde besluit is door Ons Huis een scenarioanalyse uitgevoerd waarin de effecten van het uitblijven van huurverhogingen in 2025 en 2026 zijn doorgerekend. Uitgaande van het feit dat het huurbevriezingsscenario zich volledig voordoet, is de (potentiële) impact als volgt:

- De beleidswaarde per 31 december 2024 zou afnemen met 4,0% (€ 24,5 miljoen). En daarmee zou de LTV stijgen tot 51,0% (bij een grenswaarde van 70%).
- De ICR zal in 2025 en 2026 met respectievelijk 0,08 en 0,20 punten dalen ten opzichte van het basisscenario met reguliere huurindexaties tot het niveau van 2,56 eind 2025 tot 1,73 eind 2026 (bij een grenswaarde van 1,4).
- De kasstroomontwikkeling vertraagt, wat gevolgen kan hebben voor geplande investeringen en schuldopbouw op middellange termijn. Wij onderzoeken op dit moment welke ingrepen in het geplande onderhoud, de verduurzaming en (nieuwbouw)investeringen de minste impact hebben op onze volkshuisvestelijke taak maar welke wel voldoende ingrijpen om de (financiële) continuïteit van Ons Huis te bewaken.

Omdat het besluit ná balansdatum is genomen en op 31 december 2024 nog onzeker was, is deze gebeurtenis aangemerkt als een niet-aanpassingsgebeurtenis in de zin van Richtlijn RJ 160. Indien de maatregel formeel wordt bekrachtigd, zal de impact hiervan worden verwerkt in de verslaggeving over boekjaar 2025.

Bestemming van de winst 2024

Het bestuur stelt voor om de winst over 2024 in 2025 als volgt te verwerken:

Resultaat	56.462.615
Toevoeging aan de overige reserves	56.462.615

Ondertekening van de jaarrekening

Enschede, 21 mei 2025

Bestuurder voor akkoord

Yolanda Winkelhorst

Raad van Commissarissen voor akkoord

Jerry Notenboom (voorzitter)

Herbert Prins

Lucelle van Hövell tot Westerflier-Wolberink

Toine Penders

Anique Aretz

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van R.K. Woningstichting Ons Huis Enschede.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van R.K. Woningstichting Ons Huis Enschede te Enschede gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van R.K. Woningstichting Ons Huis Enschede op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 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 Enschede zoals vereist in Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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.

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat R.K. Woningstichting Ons Huis een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van R.K. Woningstichting Ons HuisEnschede heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een begroting opgesteld voor de komende 10 jaar (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het Bestuur op basis van de jaarrekening 2024 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- ▶ Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- ▶ Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- ▶ Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- ▶ Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van R.K. Woningstichting Ons HuisEnschede die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 5 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicobeheersing heeft toegelicht.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij: ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd.

	Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.
Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten. Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparaagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij R.K. Woningstichting Ons HuisEnschede bestaan de opbrengsten uit:

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.
- ▶ Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag;
- ▶ Volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ 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 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

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 de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van 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 gereede 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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2024, 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.

Enschede, 22 mei 2025

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

R.W. van Hecke RA

Deel 4

Bijlagen

Begrippenlijst

Aedes

Branchevereniging van woningcorporaties in Nederland.

Auditcommissie

Een auditcommissie is een door de Raad van Commissarissen ingestelde commissie die hen omtrent hun (financiële) taak adviseert en besluitvorming voorbereidt. Daaronder vallen (niet limitatief) het toezicht op: interne risico- en controlesystemen, naleving van wet- en regelgeving en gedragscodes, informatieverwerving en -verschaffing en contact en toezicht op de interne en externe accountantsdiensten. Er is geen verplichting om de auditcommissie volgens Europese regels op te zetten.

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

De Aw ziet erop toe dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Nu en in de toekomst. Zij houdt toezicht op het gedrag van woningcorporaties en op hun financiële beheer. De Aw kan sancties opleggen aan woningcorporaties, zoals een boete of het aanstellen van een toezichthouder. Zij rapporteert ook over de financiële situatie van de sector als geheel.

Beleidswaarde

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten (beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer) aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de Discounted Cash Flow-berekening van de marktwaarde in verhuurde staat. De (lagere) waarde die ontstaat is de "Beleidswaarde". Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de "maatschappelijk bestemming".

Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTiV)

In het BTiV zijn de spelregels voor woningcorporaties uitgewerkt. Het BTiV is een nadere invulling van de herziene Woningwet 2015 en bevat regels over de toelatingen, rechtsvormen, organisatie van een corporatie, het bestuur, de financiering maar bijvoorbeeld ook regels over investeringen in niet-DAEB vastgoed.

Compliance

Compliance is het begrip waarmee wordt aangeduid dat een persoon of organisatie werkt in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving. Het gaat over het nakomen van normen of het zich er naar schikken. Het is soms ook de aanduiding van de afdeling of cel in een organisatie die de compliance functie vervult: het bijstaan van het bestuur bij het in controle houden van de organisatie om in overeenstemming te werken met de geldende wet- en regelgeving.

COSO Enterprise Risk Management-model (COSO ERM-model)

Het COSO ERM-model is verreweg het meest gebruikte raamwerk voor het beoordelen en inrichten van risicomanagement. Al meer dan twintig jaar geleden heeft het Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO), het Interne Beheersing Geïntegreerd Raamwerk (Internal Control Integrated Framework) uitgevaardigd om ondernemingen en andere organisaties te helpen met het beoordelen en verbeteren van de interne beheersingssystemen.

Current ratio

De current ratio is een kengetal om de financiële toestand en specifiek de liquiditeit van een bedrijf te meten. Het geeft de mate aan waarin de verschaffers van het kort vreemd vermogen (kortlopende schulden) uit de vlottende activa kunnen worden betaald.

DAEB/niet-DAEB

Woningcorporaties moeten zich volgens de Woningwet (2015) concentreren op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken. De Woningwet noemt dit: Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB).

DAEB-activiteiten

- Bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen
- Beheer van maatschappelijk vastgoed
- Investeren in leefbaarheid

Onder de niet-DAEB-activiteiten valt de ontwikkeling van

Ons Huis jouw thuis

- huurwoningen in de vrije sector (geliberaliseerd)
- koopwoningen
- commercieel vastgoed

Voor niet-DAEB-activiteiten gelden strenge eisen. Alleen onder strenge voorwaarden mogen woningcorporaties commerciële activiteiten ondernemen. Zo blijft het mogelijk om vrije sector woningen te bouwen in een wijk waar huizen gesloopt worden. Bijvoorbeeld voor een betere mix van lagere en hogere inkomens in de wijk. Een woningcorporatie mag alleen een niet-DAEB-activiteit uitvoeren als commerciële bedrijven geen interesse hebben. Dit moet blijken uit een zogeheten markttoets. De gemeente voert zo'n markttoets uit. **DAEB en Niet-DAEB activiteiten**: definitie en verschillen (DAEB en Niet-DAEB-activiteiten: definitie en verschillen).

Dekkingsratio (marktwaaarde)

De dekkingsratio meet de verhouding tussen de onderpandwaarde (marktwaaarde) van het bij het WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van door het WSW geborgde leningen. Eind april 2020 is vastgelegd dat voor de door het WSW geborgde leningen de marktwaaarde gehanteerd moet worden (in plaats van de nominale waarde). **Risicobeoordeling beheersing en Bestuurlijke brief verticaal toezicht**

Dynamische Investeringsagenda (DIA)

Het Enschedese antwoord op de landelijke uitdaging om tot nieuwe wijkontwikkelingsinstrumenten te komen is de Dynamische Investeringsagenda (DIA). De DIA heeft tot doel om meer rendement te halen uit iedere euro die door de gemeente en haar partners in woningen, de openbare ruimte en de leefbaarheid van de wijken wordt geïnvesteerd. De DIA is dus een instrument dat het college inzet om te versnellen op de woon- en leefbaarheidsdoelen van de stad.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om toekomstige kasstromen contant te maken, om de contante waarde te bepalen.

Discounted Cash Flow (DCF)

Berekeningssystematiek waarmee toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant worden gemaakt naar het heden.

de Prognose informatie (dPi)

Op grond van de Woningwet moeten woningcorporaties financiële en niet-financiële (prognose)informatie aanleveren. Via het SBR-wonen portaal wordt de dPi verstuurd aan de Aw, het ministerie van BZK en het WSW.

de Verantwoordingsinformatie (dVi)

Op grond van de Woningwet moeten woningcorporaties financiële en niet-financiële (verantwoordings)informatie aanleveren. Via het SBR-wonen portaal wordt de dVi verstuurd aan de Aw, het ministerie van BZK en het WSW.

Exit Yield

Een begrip waarmee het door de taxateur gehanteerde (aangenomen) bruto-marktrendement wordt aangeduid, zoals dat geldt voor het einde van de beschouwingsperiode van een DCF-berekening. Als einde van de beschouwingsperiode geldt het veronderstelde moment van dispositie van het betreffende vastgoedobject (Ten Have, 2002, pag. 373).

Gezamenlijk beoordelingskader

Sinds eind 2016 werken Aw en WSW aan de inrichting van het traject Verticaal Toezicht. Het doel van verticaal toezicht is om door een consistente en efficiënte samenwerking tussen Aw en WSW het risicoraamwerk te versterken en de administratieve last voor corporaties te verminderen. Naast het gezamenlijk beoordelingskader sloten Aw en WSW een samenwerkingsconvenant waarin zij de werkzaamheden die volgen uit het gezamenlijk beoordelingskader onder elkaar verdeeld hebben en waarin zij afspraken te varen op elkaars inzichten. De Aw richt zich vanaf dat moment op de governance van een corporatie en WSW op het bedrijfsmodel. Gezamenlijk kijken Aw en WSW naar de financiële positie van corporaties. De laatste stap in de inrichting was het definitief maken van de ratio's en grenswaarden, dit is eind april 2020 afgerond.

Governance

Governance is een oorspronkelijk Engelstalig begrip dat duidt op de handeling of de wijze van besturen, de gedragscode, het toezicht op organisaties.

Governancecode Woningcorporaties

De Governancecode is voor woningcorporaties het kader voor goed bestuur en toezicht. Hierin hebben de woningcorporaties normen en waarden vastgelegd waaraan zij zich houden en waaraan getoetst kan worden. In de code zijn onder andere bepalingen opgenomen over: integriteit, transparantie, competenties, voorbeeldgedrag, maatschappelijke verbondenheid en risicobeheersing. De gewijzigde versie van 1 juli 2017 van de Governancecode woningcorporaties 2015 is de nu geldende regeling.

Handboek modelmatig waarderen marktwaarde

Op grond van de Woningwet dienen toegelaten instellingen en hun dochtermaatschappijen voor de jaarrekening het vastgoed in exploitatie te waarderen op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Het waarderingshandboek beoogt de toegelaten instellingen te ondersteunen in het proces om tot waardering op marktwaarde te komen. Daarnaast levert dit handboek een bijdrage aan uniformering en transparantie van de waarderingsbij alle toegelaten instellingen, mede door de onderlinge vergelijkbaarheid te vergroten. Het handboek wordt ieder jaar in oktober opnieuw vastgesteld na aanpassing aan de actuele ontwikkelingen.

Interest Coverage Ratio (ICR)

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

KWH

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

Loan-to-Value (LtV)

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

Marktwaarde in verhuurde staat

Bij verkoop van een woning kan het zijn dat de woning nog verhuurd is aan een huurder. Wanneer een woningcorporatie een woning van een zittende huurder verkoopt moet de koper de huidige huurovereenkomst respecteren. Met andere woorden: de huurder mag in de woning blijven wonen en het huurcontract blijft gelijk. In dit geval is er sprake van verkoop in verhuurde staat.

Wat de nieuwe eigenaar met de woningen kan verdienen (het rendement) hangt dan grotendeels af van de hoogte van de huur, de mogelijkheden om de huur te verhogen en de mogelijkheden om de woning (op termijn) te verkopen. Dit heeft natuurlijk ook invloed op het bedrag wat de nieuwe eigenaar bereid is te betalen om de woning nu te kopen.

Bij woningcorporaties wordt de marktwaarde in verhuurde staat via een handboek marktwaardering (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) bepaald, modelmatig (basis-versie) of mede door een taxateur (full versie). De zo vastgestelde marktwaarde in verhuurde staat benaderd, als het goed is, de waarde die een potentiële koper in de praktijk zou betalen wanneer de corporatie tot verkoop met zittende huurders zou besluiten

Mutatiegraad (woningen)

De mutatiegraad meet het aantal verhuizingen ten opzichte van de totale voorraad. Bij Ons Huis wordt de mutatiegraad voor het woningbestand (totaal, inclusief zorg) uitgedrukt in een percentage van het aantal nieuwe verhuring ten opzichte van de totale woningvoorraad.

Onderpandratio (ratio van Aw/WSW)

Het onderpandratio is voor het eerst eind april 2020 door Aw/WSW in het leven geroepen. Met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand (DAEB vastgoed, en niet-DAEB vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen. Hierbij wordt voor de geborgde schuldpositie uitgegaan van de marktwaarde.

Prestatieafspraken

Woningcorporaties maken periodiek afspraken met gemeenten en huurdersorganisaties over de prestaties die ze gaan leveren. Dit is zo geregeld in de herziene Woningwet. In die afspraken staat bijvoorbeeld welke woningen corporaties gaan bouwen voor welke doelgroepen.

Raad voor de jaarverslaggeving (RJ)

De RJ selecteert, mede op basis van ontwikkelingen in het maatschappelijk verkeer, onderwerpen waarvoor nieuwe **richtlijnen** ontwikkeld dan wel bestaande Richtlijnen aangepast dienen te worden. Bijvoorbeeld naar aanleiding van ontwikkelingen in wetgeving en jurisprudentie, internationale regelgeving of standaarden evenals reacties vanuit de verslaggevings-praktijk. De RJ streeft ernaar zodanig inhoud te geven aan de (ontwerp-)Richtlijnen dat daarin een antwoord kan worden gevonden op de meeste in de praktijk voorkomende vragen over jaarverslaggeving. De richtlijn speciaal gericht op woningcorporaties is RJ 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RTiV)

Met de RTiV wordt uitwerking gegeven aan de Woningwet en het BTiV. De uitwerking in deze regeling heeft betrekking op de volgende elementen:

- Vaststelling van opslagpercentages voor leningen aan verbindingen
- Nadere eisen aan de rechtsvorm en organisatie (fit- and propertest)
- Nadere regels over de verkoop van woningen en vastgoed
- Nadere regels voor de waardering op marktwaarde van het bezit van toegelaten instellingen
- Nadere regels voor de goedkeuring van niet-DAEB investeringen
- Nadere eisen aan de inkomenstoetsing bij de toewijzing van woningen
- Nadere regels voor de afbakening van het gebied waarbinnen, bij investeringen in niet DAEB-activiteiten, verliezen in de DAEB-tak kunnen worden achtergelaten
- Nadere regels over de voornemens ter attentie van de scheiding van DAEB- en niet-DAEB-activiteiten van toegelaten instellingen
- De vaststelling van het percentage van de maximale huursom
- Het reglement financieel beheer en nadere eisen aan het beleggingsstatuut en het gebruik van derivaten

Rentabiliteit eigen vermogen

Onder rentabiliteit eigen vermogen wordt verstaan de verhouding tussen de nettowinst (resultaat na belastingen) die een onderneming gedurende een bepaalde periode heeft gerealiseerd, en het eigen vermogen waarmee die opbrengst is verkregen. Met de nettowinst wordt het bedrag bedoeld dat van de totale bedrijfsopbrengsten overblijft wanneer daar alle bedrijfskosten, inclusief de betaalde rente, van zijn afgetrokken.

Rentabiliteit totaal vermogen

De rentabiliteit van het totaal vermogen is een kengetal dat de winstgevendheid aangeeft van het gemiddeld totaal vermogen vóór aftrek van de interest.

Remuneratiecommissie (reglement RvC)

De remuneratiecommissie adviseert de RvC over haar verantwoordelijkheid om toezicht te houden op Ons Huis conform de best practices op het gebied van corporate governance. De remuneratiecommissie heeft enerzijds tot aandachtsgebied de selectie en benoeming van de RvC en de bestuurder en anderzijds de bezoldiging van de RvC en bestuurder.

Stedelijke Investeringsafweging SIA

Samen met de woningbouwcorporaties hanteert de gemeente Enschede vanaf 2019 een nieuw instrument om op stedelijk niveau:

- Kansen te signaleren waar we krachten kunnen bundelen in het integraal werken aan de aantrekkelijk stad met leefbare en duurzame wijken (sociaal, fysiek en economisch)
- De kansen onderling te prioriteren naar een strategisch meerjarenprogramma dat zich richt op de middellange en lange termijn

Dit nieuwe instrument, de Stedelijke Investeringsafweging (SIA) geeft inzicht in welke wijken zich de grootste kansen voordoen om investeringen/initiatieven van verschillende partijen te koppelen. De SIA geeft daarmee richting aan de volgorde waarop we de Dynamische Investeringsagenda's (DIA) verder uitrollen over de stad. Welke rol de raad en andere beslissers krijgen in het maken van de stedelijke afweging is onderdeel van de opdracht. We maken in de SIA gebruik van data van onze partners en vanuit de verschillende programma's.

Solvabiliteit

De solvabiliteit meet de omvang van het weerstandsvermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen. Risicobeoordeling/beheersing - Waarborgfonds Sociale Woningbouw (wsw.nl).

Treasurystatuut

Het treasurystatuut geldt als een gedragscode met betrekking tot het nemen van beslissingen op het gebied van financiering, belegging, rentemanagement en liquiditeitsbeheer.

Vastgoedsturing

Vastgoedsturing bij woningcorporaties is het beleid over het vastgoed op strategisch en tactisch niveau. Hoe moet de woningvoorraad er over 10 tot 15 jaar uitzien, en hoe ga je de gestelde doelen bereiken?

Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW)

De VTW is beroepsvereniging van en voor 1.280 leden die samen 1.450 toezichtsfuncties uitoefenen bij ongeveer 300 woningcorporaties. De VTW behartigt de belangen van het interne toezicht en bevordert de kwaliteit en de ontwikkeling van het interne toezicht.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW is het waarborgfonds voor de sociale woningbouw in Nederland. Het WSW helpt bij investeren.

Het WSW borgt leningen van financiers aan woningcorporaties die deelnemer zijn van het WSW. Door borg (garant) te staan voor de rente- en aflossingsverplichtingen van corporaties, zorgt het WSW ervoor dat corporaties toegang hebben tot de kapitaalmarkt, tegen optimale voorwaarden. Het WSW beoordeelt en beheerst daarnaast de risico's van woningcorporaties en van de sector als geheel.

Met beide kernrollen, borg van leningen en risicobeoordelaar/beheerser, draagt het WSW bij aan een gezond borgstelsel, nu en in de toekomst. En blijft het WSW het mogelijk maken dat corporaties tegen zo laag mogelijke kosten financierbaar zijn.

Wet bestuur en toezicht rechtspersonen

Dit wetsvoorstel verduidelijkt de regeling voor bestuur en toezicht bij verenigingen, coöperaties, onderlinge waarborgmaatschappijen en stichtingen. Hiermee wordt aangesloten bij de bestaande regels voor de naamloze vennootschap (nv) en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (bv) in het Burgerlijk Wetboek. Dit is een behoefte van de praktijk.

Met dit voorstel wordt het mogelijk om bij verenigingen en stichtingen een raad van commissarissen in te stellen. Ook kan bij alle rechtspersonen voor een monistisch bestuurssysteem gekozen worden. Voor de vereniging, de coöperatie, de onderlinge waarborgmaatschappij en de stichting komt meer duidelijkheid over:

- de uitgangspunten die bestuurders en commissarissen bij de vervulling van hun taak in acht moeten nemen
- de positie van bestuurders en commissarissen met een tegenstrijdig belang en
- de regels over aansprakelijkheid van bestuurders en commissarissen.
- Ook wordt de regeling voor ontslag van een stichtingsbestuurder door de rechter verduidelijkt.

Wet Normering Topinkomens (WNT)

Op 1 januari 2013 is de WNT in werking getreden.

Krachtens de WNT zijn bij algemene maatregel van bestuur, bij ministeriële regeling en in beleidsregels algemene regels en specifieke (sectorale) regels vastgesteld. In de WNT is een algemeen bezoldigingsmaximum bepaald voor topfunctionarissen in de (semi)publieke sector dat ongeveer gelijk is aan het ministersalaris.

Voor zorginstellingen, zorgverzekeraars, onderwijsinstellingen, woningbouwcorporaties en organisaties op het terrein van ontwikkelingssamenwerking en cultuur gelden andere, sectorale normen. De algemene en sectorale bezoldigingsmaxima worden jaarlijks herzien of opnieuw vastgesteld.

Wet op het overleg huurders-verhuurder

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben informatierecht, overlegrecht, adviesrecht en agenderingsrecht. Bewonerscommissies hebben iets minder rechten dan huurdersorganisaties. In de Wet op het overleg huurders verhuurder is dit geregeld.

Woningwet

Voorschriften voor de volkshuisvesting zijn opgenomen in de woningwet. De wet geeft voorschriften aan voor woningbouw en ook voor de geldelijke steun van gemeente en rijk voor woningbouw. De woningwet is in 2015 voor het laatst herzien. Per 1 juli 2017 is de reparatiewetgeving "Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (Veegwet)" in werking getreden. De Veegwet repareert een aantal punten in de Woningwet en bevat een aantal aanpassingen die de Woningwet voor corporaties, gemeenten, huurders en de toezichthouder beter uitvoerbaar maken.

WoonStAP

Het wijkteam Enschede heeft samen met de corporaties in Enschede (Ons Huis, De Woonplaats en Domijn) een stedelijke aanpak ontwikkeld om kwetsbare inwoners te begeleiden naar zelfstandig wonen. Deze stedelijke aanpak wordt WoonStAP genoemd. De corporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente hebben de ambities met betrekking tot WoonStAP naar elkaar toe vastgelegd in de jaarlijkse prestatieafspraken (in het kader van de gemeentelijke Woonvisie en de Woningwet (2015)). Het wijkteam Enschede en de corporaties hebben voor de aanpak en werkwijze van WoonStAP een gezamenlijk startdocument opgesteld. De inzet van woonconsulenten wordt door de corporaties verzorgd, de inzet van wijk-coaches verzorgt de Stichting Maatschappelijke Dienstverlening (SMD).

