

99

100



Jaarverslag
2010

JAARVERSLAG 2010

Ons Huis

VOORWOORD

Voor u ligt het jaarverslag 2010 van Ons Huis. Wij hebben met dit jaarverslag een uiteenzetting gegeven van het door ons gevoerde beleid, de activiteiten en de financiële positie van ons bedrijf.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit jaarverslag, dan kunt u contact opnemen met het directiesecretariaat, via telefoonnummer 053-4848900 of e-mail onshuis@onshuis.com. Een digitale versie van het jaarverslag is te downloaden op www.onshuis.com.

INHOUD

| | blz. |
|---------------------------------|--|
| VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG | |
| 1 | Bestuursverslag 5 |
| 2 | Verslag van de raad van commissarissen 13 |
| 3 | Verslag van de activiteiten 19 |
| | 3.1 Kwaliteit van het woningbezit 20 |
| | 3.2 Klant en maatschappij 29 |
| | 3.3 Organisatie 39 |
| | 3.4 Financiële middelen 45 |
| | 3.5 Kengetallen 53 |
| FINANCIEEL VERSLAG | |
| 4 | Financieel verslag 55 |
| | 4.1 Geconsolideerde balans per 31 december 56 |
| | 4.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening 59 |

1 BESTUURSVERSLAG

1.1 ALGEMEEN

De economische recessie en de mede hieruit voortvloeiende problemen op de woningmarkt zijn ook in 2010 nog zeer evident. In de regio Twente is weinig doorstroming, ook in de huursector.

Nieuwbouwprojecten worden uit- of afgesteld en de gemeente Enschede heeft in overleg met de corporaties een prioritering aangegeven voor de projecten in de stad.

Naast de algemene economische malaise heeft de corporatiesector te maken met een niet aflatende stroom aan overheidsmaatregelen en aangekondigde beleidswijzigingen. In 2010 heeft vooral de Europese beschikking grote invloed gehad op het veld. De Europese beschikking bepaalt dat woningcorporaties 90 % van hun sociale huurwoningen (huurprijzen tot € 652) moeten toewijzen aan huurders met inkomens tot € 33.614 per jaar. Hiermee wordt de doelgroep voor sociale huurwoningen verkleind en belanden veel mensen met inkomens net boven de norm tussen wal en schip.

Gezamenlijk met 127 andere corporaties heeft Ons Huis bezwaar ingediend tegen deze beschikking. De Europese beschikking houdt in onze ogen te weinig rekening met de bijzonderheden op de Nederlandse woningmarkt, waardoor uit wordt gegaan van onjuiste veronderstellingen, waarvan kwetsbare groepen de dupe dreigen te worden. In 2011 zal het bezwaar behandeld worden en zal blijken of het bezwaar gegrond wordt verklaard.

Opnieuw zijn bezuinigingen op de huurtoeslag aangekondigd, € 32 miljoen in 2011 tot € 76 miljoen in 2015. Gezien de omvang van de bezuinigingen zullen ook de zwakste groepen getroffen worden. Van de ontvangers van huurtoeslag heeft immers 70% een minimuminkomen, terwijl 40% ouder is dan 65 jaar en geen uitzicht heeft op inkomensverbetering.

Andere overheidsmaatregelen maken de financiering van projecten, met name voor het deel dat niet valt onder de door het ministerie gehanteerde definitie van diensten van algemeen economisch belang (DAEB), moeilijker en duurder. Leningen onder de WSW-borging zijn alleen nog mogelijk voor DAEB-investeringen. De behoudendheid en extreme voorzichtigheid van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw leidt ertoe, dat veel corporaties waaronder ook Ons Huis hun plannen voor nieuwe projecten hebben moeten bijstellen. In het kader van de huidige economische situatie is dit ook op macroniveau een ongewenste ontwikkeling.

Meer in het algemeen is de positie van de woningcorporaties in ons land onderwerp van gesprek. Dit komt ondermeer sterk tot uitdrukking in de recente discussie over het al dan niet van algemeen nut zijn van corporaties. Woningcorporaties geven sinds jaar en dag als semipublieke organisaties uitvoering aan het volkshuisvestingsbeleid en vervullen hierin een belangrijke maatschappelijke taak. Zij voorzien in huisvesting voor mensen die vanwege hun inkomen of om andere redenen moeite hebben passende en betaalbare huisvesting te vinden in de private sector. Een taak die zo belangrijk wordt gevonden, dat het recht op een passende woning zelfs als sociaal grondrecht in de Grondwet is vastgelegd. De discussie over het al dan niet van algemeen nut zijn van woningcorporaties is dan ook een vreemde. De aanleiding lijkt voornamelijk te zijn gelegen in financiële motieven, getuige de invoering van de integrale belastingplicht en de voorgenomen afschaffing van aftrekposten voor Algemeen Nut Beogende Instellingen (ANBI's). Tegen de vennootschapsbelastingheffing dienden diverse rechtzaken en de zaak ligt nu bij de Hoge Raad. De onafhankelijke adviseur van de Hoge Raad heeft in haar advies gesteld dat corporaties in beginsel als ANBI kunnen worden beschouwd. Er bestaat nu een gereede kans dat de hoge Raad deze redenering volgt, waarmee de vennootschapsbelastingafdracht feitelijk nul wordt.

In het Regeerakkoord van 2010 staat het voornemen van een jaarlijkse heffing voor woningcorporaties ingaande 2014 van tussen de € 200 en € 300 per woning, als bijdrage in de kosten van de huurtoeslag. Voor Ons Huis zou met de heffing een bedrag van € 1 tot € 1,5 miljoen per jaar gemoed zijn. Binnenkort gaat de nieuwe Woningwet naar de Tweede Kamer en zal duidelijk worden of de heffing wordt opgelegd en zo ja hoe de heffing in de staatskas terecht gaat komen. Volgens deze wet mogen vermogens van corporaties alleen worden aangewend binnen de volkshuisvesting. De staatskas valt daarbuiten. Wellicht is het de volgende overheidsmaatregel die tot een langlopende juridische bezwaarprocedure zal leiden.

Corporaties hebben al met al te maken met een turbulente omgeving, waarin het van belang is de organisatiedoelstellingen sterk voor ogen te houden. Ons Huis wil in ieder geval haar kerntaak blijven vervullen, namelijk het bieden van goede en betaalbare huisvesting aan mensen die hier ondersteuning bij nodig hebben.

1.2 BELEID

De beleidsmatige koers voor Ons Huis is uitgezet in samenspraak met de stakeholders en is neergelegd in het ondernemingsplan 2008-2012. Het ondernemingsplan wordt jaarlijks uitgewerkt in het bedrijfsplan voor het komende jaar. De vele beleidswijzingen in het veld hebben er niet toe geleid dat Ons Huis haar ondernemingsplan versneld aanpast. Het biedt nog steeds voldoende aanknopingspunten om te navigeren in de huidige turbulentie.

Onze missie is duidelijk en vormt samen met de maatschappelijke verwachtingen de basis voor het ondernemingsplan. Vanuit onze christelijke waarden en normen bieden we zekerheid in wonen. We houden rekening met de woonwensen van onze klanten, met bijzondere aandacht voor doelgroepen die extra ondersteuning of begeleiding nodig hebben. We maken ons sterk voor de ontwikkeling en het behoud van goed bewoonbare buurten en wijken in Enschede en omstreken. Het deel van ons vermogen dat niet nodig is voor onze continuïteit laten wij ten goede komen aan de volkshuisvesting in de meest brede zin. Overheid en belanghouders mogen ons hierop aanspreken.

Wij zijn en blijven van mening dat onze maatschappelijke taak op het gebied van de volkshuisvesting ligt en dat wij daarin moeten blijven investeren en verbeteren. De in de voorgaande paragraaf geschetste ontwikkelingen lijken een kentering in te luiden ten aanzien van de taakopvatting van corporaties. In voorgaande jaren werd deze taakopvatting veelomvattender. Ons Huis heeft zich steeds vooral gericht op haar kerntaak en er niet voor gekozen om geld dat bestemd is voor wonen in brede zin te laten wegvloeien naar andere beleidsvelden. Uiteraard draagt Ons Huis bij aan maatschappelijke ontwikkelingen in de wijken ter ondersteuning van onze huurders, maar steeds door de bril van de volkshuisvester. Deze taakopvatting lijkt goed te passen in de toekomstige benadering van de sector en wij zien dan ook geen reden deze koers aan te passen.

1.3 HET BESTUUR

Het bestuur van Ons Huis wordt gevormd door de heer B.S.M. Meijer. De heer Meijer is sinds 2006 directeurbestuurder en is voor onbepaalde tijd benoemd. Hij vervult geen nevenfuncties die in strijd zijn met de belangen van Ons Huis.

De directeurbestuurder is belast met het besturen van Ons Huis, hetgeen onder meer inhoudt dat de directeurbestuurder verantwoordelijk is voor:

- de realisatie van de doelstellingen van Ons Huis;
- de strategie;
- de financiering;
- het beleid;
- de resultatenontwikkeling;
- het beleid ten aanzien van deelnemingen van Ons Huis;
- de interne risicobeheersingsmaatregelen.

De directeurbestuurder legt hierover verantwoording af aan de raad van commissarissen (rvc). Hij richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van Ons Huis, in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van haar stakeholders af. Hij is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van Ons Huis.

De directeurbestuurder verschaft de rvc tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van zijn taak en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlemaatregelen met de rvc.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de directeurbestuurder zijn in artikel 7 van de statuten beschreven.

1.4 HET PERSONEEL EN DE ORGANISATIE

In 2010 is door de medewerkers van Ons Huis weer hard en in goede verhoudingen met elkaar gewerkt om de hoge ambities van Ons Huis waar te maken. Het merendeel van de projecten en activiteiten uit het bedrijfsplan 2010 is afgerond.

De directeurbestuurder is van mening dat de medewerkers van Ons Huis zich ook in 2010 weer ten volle hebben ingezet voor de doelstellingen van Ons Huis. Zij hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan de verdere ontwikkeling van onze dienstverlening en organisatie. Kroon hierop is het behalen van het KWH- label in 2010. Het aantal fte's is in 2010 toegenomen met 4 tot 54 fte's ultimo 2010. Het ziekteverzuim (excl. zwangerschapsverlof) 2010 komt uit op 5,8%. Het hogere ziekteverzuim houdt voornamelijk verband met een relatief groot aantal langdurig zieken.

De werkwijze van de receptie is in 2010 aangepast om de huurders nog beter van dienst te kunnen zijn. Meer informatie hierover en over personeel en organisatie is te vinden in hoofdstuk 3 van dit verslag.

1.5 HET CONTROLEREND ORGAAN

Conform de bepalingen in de statuten kent Ons Huis een intern controlerend orgaan; de raad van commissarissen. Voor een verslag van de werkzaamheden wordt verwezen naar het 'verslag van de raad van commissarissen' dat u aantreft verderop in dit jaarverslag.

1.6 WERKZAAMHEDEN

In het kader van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) dient de prestatie van de corporatie gemeten te worden aan de hand van de volgende criteria: de kwaliteit van het woningbezit, het verhuren en verkopen van woningen, het betrekken van bewoners bij beheer en beleid, het verbeteren van de aanliggende woonomgeving, aandacht voor wonen en zorg en het zorgdragen voor financiële continuïteit.

Voor wat betreft de in 2010 behaalde prestaties op genoemde criteria wordt verwezen naar hoofdstuk 3 Verslag van de activiteiten.

1.7 VISITATIE

In de periode februari tot juni 2010 heeft een maatschappelijke visitatie plaatsgevonden. Deze is uitgevoerd door Ecorys. De raad van commissarissen is nadrukkelijk betrokken bij het visitatietraject. Dit bestond uit een startbijeenkomst met de directeurbestuurder, het managementteam en de raad van commissarissen. Vervolgens werden interne interviews afgenomen. In maart 2010 is een stakeholdersbijeenkomst georganiseerd. Als stakeholders zijn hiervoor uitgenodigd vertegenwoordigers van de Gemeente Enschede, collega corporaties, zorginstellingen, de huurdersvereniging, bewonerscommissies en de politie. Ecorys heeft op basis van de bevindingen een lijvig visitatierapport opgesteld, dat in juni 2010 besproken is met de raad van commissarissen.

Het visitatierapport laat een positief beeld zien van de organisatie Ons Huis en haar prestaties. De prestaties zijn, afgezet tegen de eigen ambities en doelstellingen van Ons Huis en afgezet tegen de opgaven (onder andere de prestatie-afspraken met de gemeente), als ruim voldoende beoordeeld. Geconcludeerd is dat de beleidscyclus goed op orde is. Ons Huis wordt door de stakeholders beoordeeld als een rustige organisatie met een duidelijk maatschappelijk gezicht. Zij geven aan Ons Huis te ervaren als een betrouwbare partner die goed zorgt voor haar primaire taakstelling en goed is voor haar huurders. Wel willen sommige stakeholders Ons Huis aansporen om iets vaker haar nek uit te steken.

1.8 RISICOBEBEERSING

De directiebestuurder is verantwoordelijk voor het actief managen van de strategische, financiële en operationele risico's en voor het beperken van de impact van mogelijke incidenten. Het deelnemen in het maatschappelijke verkeer brengt risico's op velerlei gebieden met zich mee. Te denken valt aan risico's op onder meer het gebied van wet- en regelgeving, maatschappelijke ontwikkelingen, markt, financiën en personeel. Als risico's voor Ons Huis kunnen vooral worden benoemd de veranderingen in de wet- en regelgeving, stagnerende woningmarkt en financiering. Daarnaast zijn er de gangbare investeringsrisico's.

Het beleid van Ons Huis is erop gericht deze risico's zo veel mogelijk te verkleinen en te beheersen. Ons Huis is zich bewust van de risico's. Geconstateerde risico's worden intern uitgebreid besproken en risicoanalyses worden gezamenlijk uitgevoerd.

Een externe fraudegevoeligheidsscan in 2009 leidde tot de conclusie dat Ons Huis geen verhoogd risico loopt ten opzichte van vergelijkbare organisaties. Het totale stelsel van beheersing van risico's op fraude en/of integriteitsinbreuken werd gekwalificeerd als ruim voldoende. Dit laat onverlet dat wel verbeteringen mogelijk zijn, met name rondom het meer zichtbaar maken van de naleving van richtlijnen en procedures. In 2010 zijn hiervoor verbeteracties in gang gezet en uitgevoerd.

RISICO'S ADMINISTRATIEVE ORGANISATIE EN INTERNE CONTROLE

Om de risico's van een onbetrouwbare informatievoorziening als gevolg van een gebrekkig stelsel van administratieve organisatie en interne controle te voorkomen, zijn binnen Ons Huis de volgende beheersinstrumenten aanwezig:

- Functie- en taakomschrijvingen.
- Een managementinformatiesysteem.
- Actuele beschrijvingen van de bestaande procedures zijn aanwezig en in ontwikkeling.
- Budgethouderschap, inclusief periodieke gesprekken met alle budgethouders.
- De procuratie en mandatering is geregeld en vastgesteld.

De administratieve organisatie en interne controle is adequaat ingericht en er is een cluster Controlling dat een belangrijke rol vervult in de checks en balances.

MARKTRISICO'S

De markt gaf in 2010 weinig doorstroming te zien. Ons Huis heeft geen actief verkoopbeleid en loopt op dit gebied dan ook weinig risico. De leegstand is in 2010 in vergelijking met 2009 licht toegenomen. Om de leegstand te verminderen zijn passende maatregelen getroffen. Om te zorgen dat potentiële huurders beter zicht hebben op de huurmogelijkheden bij Ons Huis zijn aanpassingen op de website doorgevoerd. Het is mogelijk om als woningzoekende digitaal in te schrijven en in 2011 is een module in gebruik genomen, die de informatievoorziening van ons woningbezit nog verder optimaliseert. Tevens wordt gekeken naar wijzigingen in het inschrijf- en toewijzingssysteem voor het optimaliseren van de "match" tussen vraag en aanbod.

FINANCIËLE RISICO'S

Om de continuïteit van Ons Huis te waarborgen en de financierings- en liquiditeitsrisico's voldoende te kunnen beheersen, heeft Ons Huis adequate maatregelen getroffen. In het (in 2009 geactualiseerde) treasurystatuut zijn richtlijnen geformuleerd voor het risicoprofiel van de beleggingen en de minimaal aan te houden solvabiliteit. Met betrekking tot projecten en deelnemingen kent Ons Huis periodiek ijkmomenten voor risicoanalyse. De rvc wordt door middel van het jaarlijkse bedrijfsplan, de kwartaalrapportages en de jaarrekening, dan wel specifiek geïnformeerd over de projecten en deelnemingen.

ONDERHOUDSRISICO'S

Bij onderhoudsrisico's gaat het onder meer om het risico van hogere onderhoudslasten door onvoldoende inzicht in de kwaliteit van het woningbezit en/of de marktontwikkelingen. Ons Huis kent een duidelijk omschreven beleid op het gebied van Strategisch Voorraad Beleid. Hierin wordt een verbinding gelegd tussen de economische en functionele levensduur van woningen, de vraag in de markt en de te verrichten onderhoudsinspanningen. Daarnaast wordt gewerkt met een duidelijke meerjarenonderhoudsbegroting.

PROJECTRISICO'S

Projectrisico's worden ondervangen door een gedegen voorbereiding en de beoordeling op basis van het strategisch voorraadbeleid. Projectleiding en toezicht op het project wordt uitgevoerd door medewerkers van Ons Huis, zodat ook tijdens het project goed zicht is op voortgang, de te leveren kwaliteit en eventuele dreigende budgetoverschrijdingen.

FISCALE RISICO'S

Met invoering van de integrale vennootschapsbelastingplicht per 1 januari 2008 en de overige (te verwachten) maatregelen zijn de fiscale risico's aanzienlijk toegenomen. Ons Huis beschikt over voldoende expertise om deze risico's te kunnen inschatten en beheersen.

1.9 GOVERNANCE

De Governancecode voor Woningcorporaties van VTW/Aedes die in november 2006 is gepubliceerd, is leidend voor de inrichting van het bestuur en toezicht binnen Ons Huis. In maart 2007 is de voor Ons Huis uitgewerkte Governancecode vastgesteld. In 2009 is deze op onderdelen bijgesteld.

Naast de inrichting van bestuur en toezicht is in het kader van Governance ook belangrijk hoe de organisatie wenst om te gaan met risicobeheersing en ethische aangelegenheden. Ons Huis beschikt over een integriteitscode, die met regelmaat onder de aandacht van medewerkers en relaties wordt gebracht. Hierin zijn onder meer richtlijnen opgenomen betreffende het aannemen van relatiegeschenken en het omgaan met huurders, leveranciers en collega's. Naast de integriteitscode beschikt Ons Huis over een Klokkeluidersregeling, waarin is geregeld hoe te handelen bij het constateren van misstanden, fraude of andere ernstige ongeregelheden. Tevens is hiervoor een vertrouwenspersoon benoemd. Voor ongewenst gedrag van medewerkers jegens elkaar kent Ons Huis een aparte regeling, de Regeling ongewenst gedrag. Hiervoor is eveneens een vertrouwenspersoon aangesteld.

In 2010 zijn geen meldingen binnengekomen bij de vertrouwenspersoon in het kader van de Klokkeluidersregeling of de Regeling ongewenst gedrag.

1.10 VERKLARING

In 2010 hebben wij voortdurend de prestaties, de bedrijfsvoering en de risico's van Ons Huis, geanalyseerd en beoordeeld. Rekening houdend met de beperkingen die inherent zijn aan het systeem van interne beheersing, zijn wij van oordeel dat de interne risicobeheersings- en controlemaatregelen die door Ons Huis zijn geïmplementeerd een goede basis vormen om met een redelijke mate van zekerheid te kunnen verklaren dat:

- Ons Huis voldoende inzicht heeft in de mate waarin de operationele, volkshuisvestelijke, maatschappelijke en financiële doelstellingen van Ons Huis worden gerealiseerd;
- De activiteiten in overeenstemming zijn met het vooraf gedefinieerde en goedgekeurde beleid;
- Risico's tijdig worden gesignaleerd en geanalyseerd;
- Ons Huis zich houdt aan de geldende wet- en regelgeving;
- De interne en externe (financiële) rapportages van Ons Huis betrouwbaar zijn;
- Er in 2010 geen sprake geweest is van tegenstrijdige belangen zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode;
- Alle middelen in het verslagjaar zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Enschede, 11 mei 2011

Was getekend:

B.S.M. Meijer AA
Directeurbestuurder

2 VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

2.1 ALGEMEEN

De rvc heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Ons Huis en haar verbindingen. De rvc richt zich bij de vervulling van zijn taak op het belang van Ons Huis en weegt daarin de in aanmerking komende belangen van bij Ons Huis betrokkenen af. De rvc is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren en beslist over benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van de directeurbestuurder. De rvc fungeert tevens als klankbord voor de directeurbestuurder en staat de directeurbestuurder bij met advies. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de rvc zijn omschreven in de statuten. Eén en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de raad van commissarissen.

De rvc houdt onder andere toezicht op:

- realisatie van de doelstellingen van Ons Huis;
- realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- strategie en risico's verbonden aan de activiteiten van Ons Huis;
- prognoses en resultaat van de deelnemingen;
- opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- kwaliteitsbeleid;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- financieel verslaggevingsproces;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

Het toezicht door de rvc betreft ook de verbindingen van Ons Huis.

In dit jaarverslag legt de rvc, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

2.2 SAMENSTELLING

De rvc bestond op 31 december 2010 uit 5 leden, waarvan twee leden op voordracht van de huurdersvereniging 'De Wönners'. De leden van de rvc op 31 december 2010 zijn:

De heer Mr. G.H.B. Andriol, voorzitter, onafhankelijk

Geboortedatum : 02-11-1958

Beroep : advocaat

Nevenfuncties : voorzitter klachtencommissie Mediant Geestelijke Gezondheidszorg
lid Medisch Ethische Toetsingscommissie Enschede

De heer A.E. van der Horst MBA QC, vice-voorzitter, op voordracht van de huurdersvereniging

Geboortedatum : 20-08-1960

Beroep : manager financiën en informatisering Twence B.V.

Nevenfuncties : geen

De heer Ing. H. Kalenkamp, lid, onafhankelijk

Geboortedatum : 04-03-1955

Beroep : projectmanager huisvesting bij De Twentse Zorgcentra

Nevenfuncties : geen

De heer Drs. W.E.W.M. Koekkoek, lid, onafhankelijk

Geboortedatum : 24-10-1951

Beroep : hoofd Bestuursbureau Mediant Geestelijke Gezondheidszorg

Nevenfuncties : lid klachtencommissie AriënsZorgpalet

De heer A.J. Gosen, lid, op voordracht van de huurdersvereniging
Geboortedatum : 24-06-1934
Beroep : gepensioneerd
Nevenfuncties : voorzitter van de huurdersvereniging 'de Wönners'
adviseur van de wijkraad 't Ribbelt
directeur evenementenorganisatie 'De Meester'

Binnen de rvc van Ons Huis is expertise aanwezig op de volgende terreinen:

- volkshuisvestelijk/ruimtelijke ordening;
- projectontwikkeling, bouw en commercieel vastgoed;
- financieel-economisch;
- juridisch;
- betrokkenheid bij lokale gemeenschap;
- welzijn, zorg en veiligheid.

Voor de rvc is het onderstaande rooster van aftreden vastgesteld:

| Naam | In functie vanaf | Aftredend | Statutair herkiesbaar |
|--------------------------------|------------------|-----------|-----------------------|
| Dhr. Mr. G.H.B. Andriol | 2008 | 2012 | Ja |
| Dhr. A.E. van der Horst MBA QC | 2007 | 2011 | Ja |
| Dhr. Ing. H. Kalenkamp | 1995 | 2011 | Nee |
| Dhr. Drs. W.E.W.M. Koekkoek | 1995 | 2012 | Nee |
| Dhr. A.J. Gosen | 2000 | 2011 | Ja |

2.3 INHOUD VAN HET TOEZICHT

De rvc heeft in 2010 zeven keer vergaderd in aanwezigheid van de directeurbestuurder. Eén keer is vergaderd zonder directeurbestuurder. Daarnaast heeft de rvc in november vergaderd met de ondernemingsraad en met de huurdersvereniging. Alle leden van de rvc hebben alle vergaderingen bijgewoond.

De rvc heeft toezicht gehouden op basis van schriftelijke en mondelinge informatie, verstrekt door de directeurbestuurder en de accountant. Naast de jaarrekening en het jaarverslag vormen de bedrijfsrapportages (viermaal per jaar) een belangrijke basis voor de verantwoording. Hierin wordt informatie gegeven over de organisatiebrede stand van zaken, met als terugkerende onderwerpen:

- ontwikkeling van de samenstelling en kwaliteit van het eigen woningbezit;
- investeringsplannen;
- externe ontwikkelingen en de invloed hiervan op Ons Huis;
- het aangaan van strategische samenwerking;
- leegstand;
- aantal woningzoekenden en mutaties;
- aantal toewijzingen;
- bijzondere doelgroepen;
- activiteiten en uitgaven t.b.v. leefbaarheid;
- organisatie en medewerkers;
- leningen, beleggingen en vorderingen;
- overige financiële parameters;
- deelnemingen.

In 2007 is een ondernemingsplan opgesteld voor de middellange termijn (2008-2012), waarin de strategische doelen gedefinieerd zijn. Jaarlijks wordt, met als onderlegger het ondernemingsplan, een bedrijfsplan met doelstellingen en bijbehorende financiële begroting goedgekeurd. In het bedrijfsplan en in de bedrijfsrapportages is een balanced score card opgenomen, die in overleg tussen directeurbestuurder en rvc is vastgesteld. Jaarlijks wordt de balanced score card op onderdelen herzien/geactualiseerd. De balanced score card wordt door de rvc gebruikt om de resultaten van het gevoerde beleid en de uitvoering van beleidsvoornemens te toetsen.

Als toetsingskader voor het uitoefenen van zijn taken hanteert de rvc naast bovengenoemd ondernemingsplan, bedrijfsplan en begroting ook het BBSH en de missie zoals geformuleerd in de statuten van Ons Huis. Externe ontwikkelingen, onder andere op het gebied van het toezicht, overheidsbeleid (in 2010 onder andere het Europadossier), de beoordeling van corporaties door de minister en het lokale beleid (in 2010 onder andere de prioritering van bouwprojecten in Enschede) spelen ook een rol. Dit toetsingskader is door de rvc in 2010 gebruikt bij het nemen van besluiten, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van vastgestelde doelen.

Om zich op de hoogte te houden van wat er gaande is in het speelveld van Ons Huis, heeft de rvc overleg gehad met interne en externe belanghebbenden (o.a. zoals genoemd de ondernemingsraad, accountant en huurdersvereniging). Er heeft een strategische sessie plaatsgevonden over de investeringscapaciteit van Ons Huis en de regelgeving hieromtrent, onder andere vanuit het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de WSW. De raad heeft kennis genomen van de aanbevelingen uit de door PWC uitgevoerde fraudegevoeligheidsscan en het plan van aanpak hieromtrent. Tevens was de raad actief betrokken bij de visitatie, die in 2010 heeft plaatsgevonden. Meer informatie hierover is te vinden in het bestuursverslag.

De rvc beschikte over tijdige en voldoende informatie om een gedegen oordeel over diverse onderwerpen te kunnen vormen. Mede op basis van deze informatie en de gegeven toelichting tijdens de vergaderingen is de raad ervan overtuigd dat ter goedkeuring voorgelegde besluiten deugdelijk en zorgvuldig zijn gemotiveerd en stroken met de vastgelegde beleidsuitgangspunten van Ons Huis.

De belangrijkste besluiten van de rvc in 2010 zijn:

- Goedkeuring hypotheek Hospice.
- Toestemmen in de overdracht van aandelen van Ons Huis in de NCE.
- Goedkeuring verkoop en aankoop onroerend goed.
- Benoeming nieuwe accountant.
- Goedkeuring budget jubileumjaar 2011.
- Goedkeuring extra budget individuele woningverbetering.
- Goedkeuring van de jaarrekening en het jaarverslag over 2009.
- Goedkeuring aanpassing treasurystatuut.
- Goedkeuring van het bedrijfsplan 2011.
- Goedkeuring jaarstukken deelnemingen.
- Goedkeuring oprichting van en deelneming in Stichting Stimulering Woningbouw In de Groene Bogen
- Overdracht Aandelen Hoge Bothof Ontwikkeling B.V.

2.4 ONAFHANKELIJKHEID

De raad van commissarissen waakt ervoor dat de meerderheid van haar leden onafhankelijk is in de zin van de in de Governancecode Woningcorporaties aangeduide criteria. In 2010 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de rvc of de bestuurder betrokken waren. Tevens vervult geen van de leden van de rvc een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de raad.

2.5 BEOORDELING FUNCTIONEREN EN BEZOLDIGING BESTUURDER

De rvc is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. In 2010 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd. De heer B.S.M. Meijer is sinds april 2006 directeurbestuurder van Ons Huis. Hij heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Voor de beoordeling van het functioneren van de directeurbestuurder wordt gebruik gemaakt van een formulier, dat door alle leden van de rvc wordt ingevuld en besproken in een vergadering van de rvc. De bestuurder is hierbij niet aanwezig. Vervolgens vindt een gesprek plaats tussen de selectie- en remuneratiecommissie en de directeurbestuurder. Het huidige formulier blijkt niet helemaal te voldoen. De Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) ontwikkelt een nieuw format dat, indien tijdig beschikbaar en geschikt bevonden in de toekomst gebruikt zal worden.

Het jaarlijkse functionerings- en beoordelingsgesprek met de directeurbestuurder heeft in november 2010 plaatsgevonden door de remuneratiecommissie. De bevindingen zijn vastgelegd in een remuneratierapport. Mede op basis hiervan is de bezoldiging van de directeurbestuurder voor 2011 vastgesteld.

Het salaris van de directeurbestuurder is vastgesteld met inachtneming van het advies van de commissie arbeidsvoorwaarden statutair directeur woningcorporaties en valt binnen de bandbreedtes van functiegroep G (commissie Izeboud). Voor een overzicht van de bestuurdersbeloning wordt verwezen naar het financieel verslag, onder Toelichting op de (geconsolideerd en enkelvoudige) winst-en-verliesrekening.

2.6 BEOORDELING FUNCTIONEREN EN HONORERING RAAD VAN COMMISSARISSEN

Conform de governancecode beoordeelt de rvc zijn eigen functioneren en dat van de individuele leden van de raad. Als leidraad voor de evaluatie van het functioneren van individuele leden van de raad werd tijdens de vergadering van 28 november 2007 een evaluatieformulier vastgesteld, dat door de leden van de raad wordt ingevuld. Met ingang van 2010 wordt dit formulier tevens door de directeurbestuurder ingevuld. Hem wordt hiermee de gelegenheid geboden om aan te geven op welke gebieden hij expertise ervaart of mist bij de rvc. Voor de evaluatie worden ook de vastgestelde profielschetsen en de governancecode gebruikt. Met behulp van het evaluatieformulier heeft in december 2010 opnieuw zelfevaluatie plaatsgevonden. De bevindingen hieruit worden besproken in 2011.

Het streven is dat alle leden van de rvc jaarlijks tenminste één gerichte cursus of workshop volgen. Vervolgens koppelen zij hun bevindingen hieruit terug naar de raad. In 2010 is dit niet helemaal gelukt. Eén van de commissarissen heeft de cursus Basiskennis voor toezicht op financiën gevolgd van de VTW, twee andere commissarissen hebben deelgenomen aan een Commissarissendialoog van de VTW.

De honorering van de rvc is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de leden van de raad en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van Ons Huis.

De honorering van de rvc in 2010 was als volgt:

Bezoldiging commissarissen

| Naam | Beloning |
|---|----------|
| Dhr. Mr. G.H.B.Andriol (voorzitter) | 13.400 |
| Dhr. A.E. van der Horst (vice-voorzitter) | 11.600 |
| Dhr. Ing. H. Kalenkamp (lid) | 8.900 |
| Dhr. Drs. W.E.W.M. Koekkoek (lid) | 8.900 |
| Dhr. A.J. Gosen (lid) | 8.900 |
| Totaal | 51.700 |

2.7 GOEDKEURING JAARVERSLAG

De raad heeft kennis genomen van het jaarverslag 2010 alsmede de bevindingen van de accountant. De raad kan zich met het jaarverslag verenigen en heeft in haar vergadering van 11 mei 2011 het jaarverslag goedgekeurd. Bij deze vergadering was ook de accountant aanwezig.

Enschede, 11 mei 2011

Was getekend:

Mr. G.H.B. Andriol

A.E. van der Horst MBA QC

Ing. H. Kalenkamp

Drs. W.E.W.M. Koekkoek

A.J. Gosen

3 *VERSLAG VAN DE ACTIVITEITEN*

3.1 DE KWALITEIT VAN HET WONINGBEZIT

3.1.1 ONTWIKKELING SAMENSTELLING VASTGOED EIGEN BEZIT

DE WONINGMARKT

In sommige sectoren zien we in 2010 een licht economisch herstel. De beurzen lijken zich te herstellen, de internationale handel neemt weer toe en de industriële productie vertoont weer groei. Dit geldt echter nog niet voor de woningmarkt, nog altijd een zorgenkindje. Er worden weinig nieuwe projecten gestart en van nieuwe acquisities is nauwelijks sprake. Het aantal verkochte woningen is het laatste jaar verder gedaald en het aantal gedwongen verkopen neemt sterk toe. Het aantal verkochte woningen daalde met 13% en de gemiddelde prijs ligt in 2010 1,3% lager dan een jaar geleden (bron 3^e kwartaalcijfers 2010 NVM). Zo'n 35% van de woningen staat langer dan één jaar te koop, 12% zelfs langer dan 2 jaar.

De huurmarkt laat een positiever beeld zien. Door onder meer de economische recessie, de renteontwikkeling, de onzekerheid over het handhaven van de hypotheekrenteaftrek en de aanscherping van de voorwaarden voor hypotheekverstrekking zijn consumenten voorzichtiger geworden en zijn zij vaak financieel niet in staat een woning te kopen. De keuze valt nu eerder op een huur- dan op een koopwoning.

Bij Ons Huis constateren we dan ook dat onze klanten minder snel verhuizen. Het aantal huuropzeggingen is in 2010 verder gedaald ten opzichte van voorgaande jaren. De gewenste doorstroming op de woningmarkt wordt hierdoor vertraagd.

In tegenstelling tot de koopmarkt blijft de vraag naar huurwoningen in het lage en middensegment vrijwel constant. Voor een beperkt aantal kwalitatief betere complexen kennen we een geringe wachttijd. De vraag naar huurwoningen in het duurdere segment (huren boven de liberalisatiegrens van € 648) is laag en de verhuur van deze woningen verloopt moeizaam.

Regionaal marktonderzoek

In 2010 heeft de Regio Twente gezamenlijk met de Vereniging Woon (een samenwerkingsverband van alle Twentse corporaties) een woningmarktonderzoek in Twente laten uitvoeren. Doel van het onderzoek is het toekomstig woningaanbod in Twente beter af te stemmen op de vraag. Uit het onderzoek blijkt een stabilisatie of zelfs afname van het aantal huishoudens na 2030. Met dit perspectief is het extra van belang zorgvuldig om te gaan met de uitbreidingsmogelijkheden op de Twentse woningmarkt. De woningvoorraad moet worden aangepast aan de wensen van de veranderende bevolking. De vergrijzing vraagt om een toenemend aantal woningen voor ouderen. Door nieuwbouw en vooral ook door aanpassing van de bestaande voorraad kan hierop worden ingespeeld. Volgens het rapport is het van belang de vernieuwing van de woningvoorraad weer op gang te brengen om de kwaliteit te verbeteren en de doorstroming te bevorderen. Daar waar het gaat om uitbreiding van het aantal woningen is echter enige terughoudendheid op zijn plaats. Het aantal huishoudens groeit slechts beperkt. Overproductie kan de leefbaarheid in de bestaande wijken aantasten.

Prioritering gemeente Enschede

De woningmarkt in Enschede werd jarenlang gekenmerkt door een groot aantal nieuwbouwplannen van koopwoningen. Vanwege de afnemende vraag naar koopwoningen en gelet op de uitkomsten van het regionale marktonderzoek heeft de gemeente Enschede alle nieuwbouwplannen tegen het licht gehouden en besloten in te grijpen op de woningmarkt, onder de noemer Prioritering. Hierdoor zijn enkele nieuwbouwplannen doorgeschoven naar een volgende planperiode (2015 en later) en zullen sommige herstructureringsprojecten later plaatsvinden. Nieuwbouw wordt met name ingezet in de bestaande wijken, in het kader van stedelijke vernieuwing en op "inbreidingslocaties".

Ons Huis ondervindt op korte termijn geen gevolgen van de Prioritering. Voor de langere termijn gaan de demografische ontwikkelingen een sterkere rol spelen. De bevolking gaat op termijn krimpen en de groei van het aantal huishoudens vlakt af. In de komende jaren gaat de gemeente Enschede zich meer richten op de bestaande stad en op vervanging van de bestaande woningvoorraad en minder op uitbreiding. Dit sluit prima aan met de dit jaar door Ons Huis, De Woonplaats en Domijn opgestelde Woonvisie op de stad Enschede.

POSITIE ONS HUIS OP DE HUURMARKT

Enschede had in 2010 circa 68.000 woningen, waarvan 34.000 huurwoningen. Van de huurwoningen zijn 28.000 woningen in eigendom bij de corporaties en 6.000 bij particuliere verhuurders. Ons Huis exploiteert 4.800 huurwoningen in Enschede en heeft een marktaandeel van 14,1% (2009 eveneens 14,1%) van de huurmarkt.

BELEID ONTWIKKELING SAMENSTELLING VASTGOED

ALGEMEEN

Ons Huis stelt zich ten doel om vanuit een christelijke visie werkzaam te zijn op het terrein van de volkshuisvesting in Enschede en omgeving. De zorg voor de medemens en een goed beheer van de eigendommen bepalen voor een belangrijk deel onze koers. Ons motto is 'wonen doen we samen'. Dit betekent dat we in overleg met onze klanten sturen op het bieden van kwalitatief goede en aantrekkelijke woningen in verschillende prijsklassen en dit in een prettige en veilige woonomgeving. Wij richten ons in eerste instantie op de huurders met een lager inkomen of specifieke woonbehoeften. Een schone en veilige woonomgeving met goede faciliteiten en beschikbaarheid van zorgvoorzieningen achten wij van groot belang. Deze primaire taakopvatting was de basis voor beleidsvorming in het verleden en vormt ook nu nog het uitgangspunt voor het toekomstig beleid.

ONTWIKKELING VASTGOEDPORTEFEUILLE

De ontwikkeling van de vastgoedportefeuille is een belangrijk resultaatgebied van Ons Huis. Ons Huis streeft naar 5.000 woningen in 2012. Ontwikkeling en ook beheer is niet alleen een product op zichzelf, het genereert ook middelen om op lange termijn investeringen te kunnen plegen. Met de huidige nieuwbouwportefeuille zien wij kans onze groeidoelstelling te realiseren ondanks de hiervoor geschetste ontwikkeling op de woningmarkt. Wel vraagt de forse onderhanden nieuwbouwstroom veel van de organisatie en vraagt het financieel nauwkeurig sturen om de financiering met borging van het WSW rond te krijgen. Van vastgoedacquisitie is thans en ook in de komende jaren dan ook geen sprake omdat hiervoor de financiële ruimte ontbreekt.

DE BEREIKTE RESULTATEN IN 2010

In 2010 hebben we geen nieuwbouwwoningen toegevoegd aan onze woningvoorraad. Er zijn 70 woningen gesloopt en 2 woningen uit de bestaande voorraad verkocht. In totaal is het aantal wooneenheden met 72 gedaald naar 4.763 ultimo 2010.

PROJECTEN IN UITVOERING

De volgende projecten waren in 2010 in uitvoering:

- nieuwbouw 15 seniorenappartementen De Dillenborgh te Glanerbrug;
- realisatie winkels in de plint en gevelaanpassing winkelstraat Zuiderhagen;
- nieuwbouw winkel en 2 appartementen Zuiderhagen 34 (De Ronde Hagen);
- nieuwbouw zorggebouw De Cypressenhof met 24 wooneenheden voor dementerende ouderen en 14 seniorenwoningen;
- nieuwbouw 59 wooneenheden te Hengelo voor kinderen en jongeren met een licht verstandelijke handicap (LVG) en gedragsproblemen;
- nieuwbouw Het Nijjaar, 48 seniorenappartementen;
- groot onderhoud 166 eengezinswoningen buurt Dolphia;
- verbouw villa Het Pakhuis tot logiesverblijf voor 8 oudere kinderen begeleid wonen, een BSO voor 10 kinderen en een kinderdagverblijf met BSO totaal 60 kindplaatsen.

Deze projecten worden (met uitzondering van Dolphia) opgeleverd in 2011 en de totale investering bedraagt € 43,0 miljoen.

PROJECTEN IN VOORBEREIDING

In voorbereiding zijn 8 projecten met totaal 321 woningen en een geraamde investering van € 89,0 miljoen. Deze projecten worden in 2012 opgeleverd.

- Project Willem Wilminkplein

Op het Willem Wilminkplein, gelegen tussen het centraal station en het Nationaal Muziekkwartier, zal nog dit jaar worden gestart met de bouw van een stallinggarage met 112 parkeerplaatsen en een fietsenstalling, een hotel, een kantoorgebouw en een appartementengebouw met 28 appartementen en bergingen en op de begane grond commerciële ruimten waaronder een horecagelegenheid. Ons Huis wordt eigenaar van de appartementen. Samen met de gemeente en een projectontwikkelaar heeft Ons Huis enige jaren intensief gewerkt aan een goede invulling van deze locatie waarmee een forse impuls is gegeven aan de gewenste ontwikkeling van het Willem Wilminkplein.

- Project Hubolocatie

In de wijk Laares heeft Ons Huis voor bewoners van het Leger des Heils een nieuwbouwplan ontwikkeld van 26 appartementen met gemeenschappelijke keuken en verblijfsruimte. De Laares is een woonwijk in opbouw waar de integratie van oude en nieuwe bewoners nog volop gaande is. De bewoners hebben hun zorgen uitgesproken over de realisatie van dit appartementengebouw in hun wijk. Daarop zijn diverse gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers uit de wijk. Er zijn bezoeken gebracht aan soortgelijke sociale pensions en er is kennis gemaakt met enkele bewoners. De gemeente is na veelvuldig intern beraad positief blijven staan tegenover het plan en heeft inmiddels de bouwvergunning verstrekt. Er worden met het Leger des Heils goede afspraken gemaakt over het gedrag van hun bewoners waarmee de zorg van de wijkbewoners voor een deel kan worden weggenomen. Nog voor de zomervakantie wordt gestart met de bouw.

AANKOOP

Voor projectontwikkeling zijn in 2010 de volgende locaties aangekocht:

- grond met opstallen Schouwburglocatie aan de Langestraat;
- grond met opstallen twee onder één kap woning aan de Leliestraat;
- grond locatie gezondheidspark te Hengelo;
- grond met opstallen Villa Pakhuis aan de Haaksbergerstraat.

VERKOOP

Van de bestaande woningvoorraad zijn in 2010 2 woningen verkocht op het Hogeland.

Verkoop vanuit projectontwikkeling in deelnemingen

Ons Huis participeert in een tweetal deelnemingen waarin nieuwbouwprojecten worden gerealiseerd. In 2010 zijn in deze deelnemingen 13 (2009: 17) nieuwbouwwoningen verkocht.

GROOT ONDERHOUD/RENOVATIE/SLOOP

75 eengezinswoningen Laares

Ons Huis bezit in deze wijk 75 vooroorlogse woningen, waarvan er 41 worden gesloopt en 34 worden gerenoveerd. De 41 te slopen woningen worden overgedragen aan de Laares CV en de 34 resterende woningen worden in samenwerking met de Laares CV gerenoveerd. De woningen moeten na renovatie weer voldoen aan de hedendaagse eisen en het energielabel moet naar minimaal B. De sloop en renovatie staat gepland voor 2012-2013.

Dolphia

In Dolphia wordt groot onderhoud uitgevoerd aan alle 166 woningen. Het gaat hier vooral om vervangingsonderhoud (keuken, douche, toilet en cv-installatie) en isolerende maatregelen (HR-glas slaapkamers en vloerisolatie). Het project is eind 2010 gestart en kent een doorloop tot 2012. De kosten zijn geraamd op € 8,7 miljoen.

Velve-Lindenhof

Ons Huis heeft in deze wijk circa 253 woningen, waarvan er in 2010 70 zijn gesloopt, met vervangende nieuwbouw van 48 grondgebonden woningen. Naast de nieuwbouw heeft Ons Huis een complex met 108 eengezinswoningen liggen. Deze woningen worden bij mutatie gerenoveerd. Bij gereedkomen van de nieuwbouw wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht en krijgen de gevels van de bestaande woningen een kleine facelift waarbij getracht wordt een harmonieus straatbeeld te creëren.

De additionele investering van Ons Huis in het kader van het Wijkactieplan Velve-Lindenlof is berekend op per saldo € 4,0 miljoen. Hier tegenover staat een projectsteun van € 1 miljoen vanuit de Vogelaarheffing. In het regeerakkoord is opgenomen dat de Vogelaarheffing komt te vervallen. Als dit betekent dat de steunbijdrage aan Ons Huis ook komt te vervallen zal Ons Huis haar financiële bijdrage heroverwegen.

Onderdeel van het wijkactieplan is het 'Hart van de Velve'. In dit project waarin een brede school, kinderopvang en wijkvoorzieningen worden ontwikkeld, is Ons Huis samen met De Woonplaats en de gemeente betrokken. In overleg met de scholen, de andere gebruikers en de wijk wordt het programma van eisen verder vorm gegeven. De verwachting is dat partijen hierover begin 2011 overeenstemming bereiken. Ons Huis kijkt kritisch naar de doelmatigheid van de voorgenomen investeringen en heeft voor dit project € 1.150.000 (additionele bijdrage) beschikbaar.

Walstraat

Het betreft hier acht kleine appartementen zonder lift. Deze woningen zijn technisch verouderd en hebben weinig kwaliteit. Ons Huis is voornemens deze woningen te slopen of te renoveren en in combinatie met de schouwburglocatie te herontwikkelen. Mede hierdoor kunnen wij een betere invulling geven aan het parkeren ter plaatse. Besluitvorming hierover moet nog plaatsvinden.

Boswinkel

De planontwikkeling voor de wijk Boswinkel heeft geleid tot het, samen met de gemeente Enschede en de andere betrokken corporaties, ondertekenen van een tweetal intentieovereenkomsten. De eerste overeenkomst betreft het gezamenlijk ontwikkelen en vaststellen van een integrale toekomstvisie en projectenprogramma voor geheel Boswinkel, met als doel het geven van een positieve sociaalmaatschappelijke, economische en fysieke impuls aan de wijk. De tweede overeenkomst betreft het verkennen van de haalbaarheid van een herstructurering van Oost-Boswinkel.

Uit onderzoek is gebleken dat een groot deel van de Boswinkeliers wil blijven wonen in hun wijk. Ons Huis heeft hier 98 kleine eengezinswoningen en 286 appartementen zonder lift. Wij gaan uit van een gefaseerde sloop en vervangende nieuwbouw in de periode vanaf 2015. Een deel van de appartementengebouwen wordt gerenoveerd en de 98 eengezinswoningen worden gesloopt. Een nader onderzoek zal moeten uitwijzen of alle appartementen moeten worden gesloopt of een deel gerenoveerd kan worden.

Nadere studie

Naast de hiervoor vermelde sloop- en renovatieplannen staan in het Strategische voorraadbeleid nog een groot aantal woningen die om een nadere studie vragen alvorens hier concreet beleid op kan worden gemaakt. Deze woningen zijn met name gelegen in de wijken Centrum, Varvik, Tweekelerveld en in mindere mate Stadsveld. Vooral de woningen van voor 1960 vragen om een herbezinning. Het gaat hier om globaal 750 eengezinswoningen (waarvan 338 van voor 1940) en 262 appartementen zonder lift (veelal portiekflats).

3.1.2 ONTWIKKELING KWALITEIT VAN HET WONINGBEZIT

ALGEMEEN

Om een goed beeld te krijgen en te houden van de technische staat van ons woningbezit, worden er jaarlijks technische inventarisaties uitgevoerd. Daaruit blijkt dat het bezit van Ons Huis in een kwalitatief goede staat is. De technische inspecties, de uitgevoerde reparaties en het Strategisch Voorraadbeleid (svb) vormen tezamen de basis voor de meerjarenonderhoudsplanung. Bij projecten groot onderhoud en woningverbetering worden in overleg met de bewoners in de voorbereidingsfase de woonwensen besproken en voor zover mogelijk in de uitvoering meegenomen.

De onderhoudskosten over de jaren 2008-2010 zijn in onderstaand overzicht weergegeven:

Overzicht onderhoudskosten 2008 t/m 2010

| | Per woning x € 1 | | | Totaal x € 1.000 | | |
|-----------------------|------------------|-------|-------|------------------|-------|-------|
| | 2010 | 2009 | 2008 | 2010 | 2009 | 2008 |
| Dagelijks onderhoud | 394 | 399 | 383 | 1.879 | 1.927 | 1.790 |
| - Klachtenonderhoud | 177 | 162 | 164 | 841 | 784 | 766 |
| - Mutatieonderhoud | 74 | 127 | 121 | 354 | 612 | 564 |
| - Contractenonderhoud | 144 | 110 | 98 | 684 | 531 | 460 |
| Woningverbetering | 367 | 301 | 321 | 1.746 | 1.454 | 1.503 |
| Planmatig onderhoud | 288 | 357 | 328 | 1.371 | 1.728 | 1.536 |
| Groot onderhoud | 82 | 991 | 250 | 391 | 4.790 | 1.170 |
| Totaal | 1.131 | 2.048 | 1.282 | 5.387 | 9.899 | 5.999 |

DAGELIJKS ONDERHOUD

KLACHTENONDERHOUD

In 2010 zijn door ons 5.941 verzoeken tot reparatie afgehandeld (exclusief reparaties vallend onder het Abonnement kleine herstellingen), tegen 5.144 in 2009. Dit is een stijging van 15%. Met name het extreme weer (storm, regen en sneeuw) kan als oorzaak van de stijging worden genoemd. De totale kosten bedroegen € 841.000 (2009: € 784.000). Het budget voor 2010 was € 750.000. De gemiddelde kosten waren € 140 per verzoek (2009: € 152).

Tegen een vergoeding van € 2,50 per maand kunnen onze huurders een Abonnement kleine herstellingen nemen om kleine gebreken voor rekening van Ons Huis te laten verhelpen. Het aantal deelnemers aan het Abonnement kleine herstellingen bedroeg ultimo 2010 4.052.

Kostenverloop klachtenonderhoud

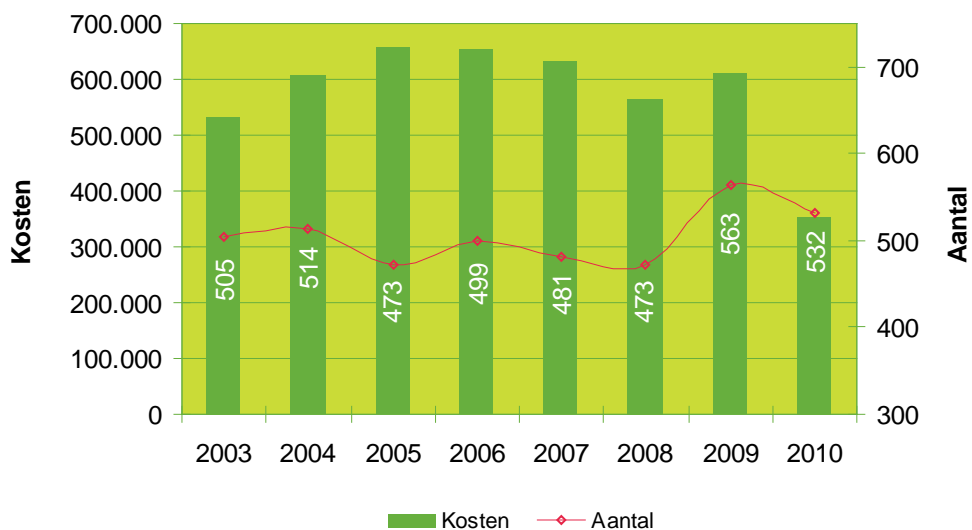


MUTATIEONDERHOUD

Dit betreft de onderhoudswerkzaamheden bij verhuizingen, zoals het verwisselen van sloten en het herstellen van de woning als gevolg van schades en technische slijtage. Tevens omvat het mutatieonderhoud de kosten van achterstallig onderhoud.

In 2010 is bij 532 woningen mutatieonderhoud uitgevoerd (2009: 564). De kosten van mutatieonderhoud in 2010 waren € 354.000 tegen € 612.000 in 2009. Deze daling houdt met name verband met een andere rubricering van de kosten onderhoud.

Kostenverloop mutatieonderhoud



CONTRACTENONDERHOUD

Het contractenonderhoud heeft onder meer betrekking op de onderhoudskosten van centrale verwarmingen, liftinstallaties, voorzieningen ten behoeve van brandbeveiliging, automatische deuren en zonweringen. De uitgaven hiervoor bedroegen in 2010 €701.000. Het budget bedroeg €600.000. De kostenoverschrijding houdt met name verband met niet begrote kosten inzake nieuwbouw en de gewijzigde rubricering van kosten onderhoud.

INDIVIDUELE WONINGVERBETERING

In 2010 zijn 219 woningen (2009: 236) voor een totaalbedrag van €1,7 miljoen individueel verbeterd (2009: €1,4 miljoen). De gemiddelde kosten per woning bedroegen circa €8.000 (2009: €6.000). Mede door het nieuwe svb worden er, meer dan in het verleden, met beleid individuele woningverbeteringen uitgevoerd. Duidelijk is welke woningen vervangingsonderhoud krijgen en welke woningen verbeterd worden.

MEDISCHE AANPASSINGEN

Op verzoek van huurders met een lichamelijke handicap zijn er in 2010 in 179 woningen (2009: 162) medische aanpassingen in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning uitgevoerd. Dit draagt er toe bij dat onze huurders met behulp van deze voorzieningen in hun woning kunnen blijven wonen. De kosten van medische aanpassingen bedroegen in 2010 €224.000 (2009: €275.000) en worden grotendeels gefinancierd vanuit de WMO.

PLANMATIG ONDERHOUD

Het planmatig onderhoud omvat met name het cyclisch onderhoud zoals schilderwerk, vervangen van keukens, cv-ketels en overige werkzaamheden conform de meerjaren onderhoudsplanning. De kosten bedroegen in 2010 €1,6 miljoen. Begroot was een bedrag van €1,9 miljoen. De lagere kosten zijn mede veroorzaakt door het goedkoper uitbesteden van werkzaamheden, alsmede door het doorschuiven van een aantal werkzaamheden naar 2011.

MILIEU EN DUURZAAMHEID

Energiekosten vormen een substantieel deel van de vaste lasten van onze huurders. De verwachting is dat deze lasten in de toekomst zullen toenemen. Dit is een belangrijke reden dat we achter de doelstelling in het "Aanbod aan de samenleving" staan, om het gasverbruik in woningen in de komende tien jaar te verminderen met tenminste 20%.

In het verlengde van de hiervoor gemaakte afspraken hebben de corporaties, de Woonbond en het Ministerie van VROM in oktober 2008 het Convenant Energiebesparing Corporatiesector ondertekend. In dit convenant staat een aantal ambitieuze doelstellingen voor energiebesparing, die de corporaties samen met klanten en met ondersteuning van het rijk zullen oppakken.

Op lokaal niveau hebben we met de gemeente Enschede en de andere Enschedese corporaties een energieconvenant opgesteld. Dit convenant richt zich op de bestaande bouw en gaat in op de ambities op het gebied van energiebesparing. Eén van de ambities is dat de Enschedese woningvoorraad voor 2020 gemiddeld op tenminste label C is gebracht. De gemeente Enschede streeft naar label B, reden waarom het convenant niet is ondertekend.

In 2010 is een werkgroep binnen Ons Huis gestart om vanuit de gestelde ambities en doelen een energiebeleidsprogramma op te stellen. Hierin komen de energiebesparende maatregelen te staan om de ambities van Ons Huis waar te maken. Hieruit zal ook blijken hoe groot de totale benodigde financiële inzet is om een en ander te bereiken. Het beleid is gericht op voor alle woningen minimaal label C in 2020 waarbij de investeringen voor 50% worden doorberekend en als uitgangspunt wordt gehanteerd dat de woonlasten voor de huurder niet stijgen. Een andere belangrijke factor om het energieverbruik te verlagen is het beïnvloeden van gedrag. Ook aan dit aspect zal Ons Huis de komende tijd nadrukkelijk aandacht besteden. In 2010 en ook in 2011 is een budget opgenomen om de eerste maatregelen te nemen. In 2010 zijn reeds enkele innovatieve installaties geïnstalleerd en zijn isolerende maatregelen genomen. Ook worden bij enkele nieuwbouwprojecten innovatieve energieconcepten meegenomen.

De vereniging Woon, waar Ons Huis in is vertegenwoordigd, heeft initiatieven ontplooid tot de bouw van 50 energieneutrale woningen. In 2010 is deze doelstelling vastgelegd in een convenant, ondertekend door de deelnemende Twentse corporaties, waaronder Ons Huis. Het project beoogt

meerdere bouwconcepten voor energieneutrale woningen te verkrijgen die op grote schaal kunnen worden ingezet. De convenantpartners overleggen op een transparante wijze over hun bevindingen. In dit verband ontwikkelt Ons Huis 5 energieneutrale woningen in de wijk Oikos. De oplevering van deze woningen staat gepland in 2013.

We hebben in onze financiële meerjarenplanning €3 miljoen gereserveerd voor energiebesparende maatregelen. Hiervan is tot en met 2010 €200.000 uitgegeven.

VERENIGINGEN VAN EIGENAREN

Ons Huis verrichtte in 2010 voor diverse Verenigingen van Eigenaren (VvE's) beheeractiviteiten. Het beheer en onderhoud heeft betrekking op 6 VvE's met ruim 740 woningen. Ons Huis heeft in 2010 de professionaliseringsslag afgerond en met alle VvE's nieuwe beheercontracten afgesloten. De doelstelling van minimaal kostendekkend beheer is in 2010 gerealiseerd.

3.2 KLANT EN MAATSCHAPPIJ

3.2.1 WONINGVOORRAAD

Per 31 december 2010 bezat Ons Huis 4.763 woningen. Het aandeel in het goedkope en betaalbare segment van het totale bezit is gedaald van 82% per ultimo 2009 naar 74% eind 2010. Ook in 2010 konden wij goed voldoen aan de vraag naar goedkope en kwalitatief goede woningen. Met de huidige voorraad kunnen we onze kerntaak (het bij voorrang huisvesten van de primaire doelgroepen) goed uitvoeren.

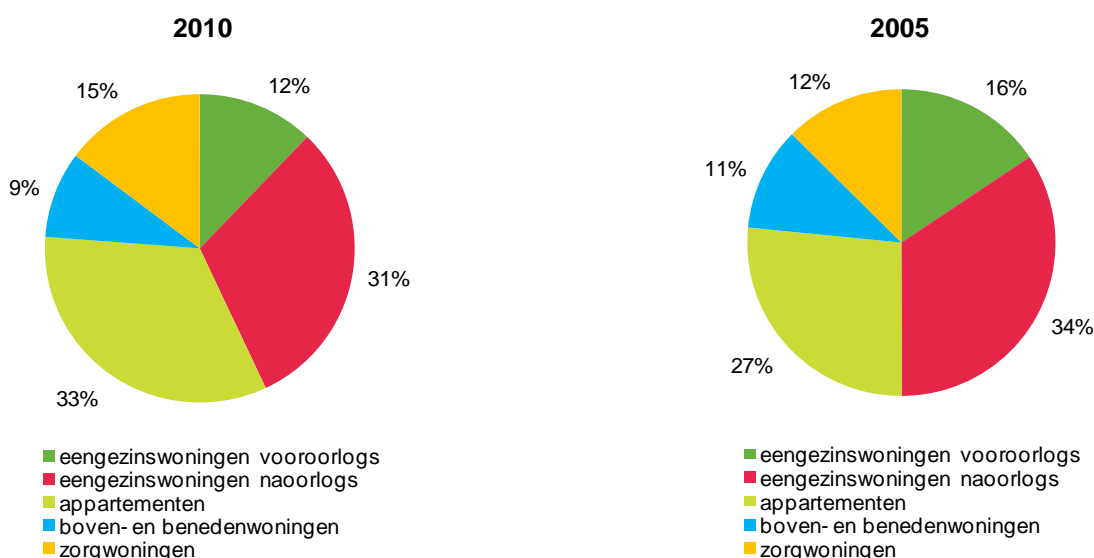
Ontwikkeling voorraad naar prijsklasse

| | | 2010 | | 2009 | | 2008 | |
|------------|---------------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|
| | huurprijs | aantal | perc. | aantal | perc. | aantal | perc. |
| goedkoop | < € 357 | 1.318 | 28% | 1.500 | 31% | 1.504 | 32% |
| betaalbaar | € 357 - € 512 | 2.193 | 46% | 2.483 | 51% | 2.494 | 53% |
| middelduur | € 512 - € 648 | 910 | 19% | 715 | 15% | 575 | 13% |
| duur | > € 648 | 342 | 7% | 137 | 3% | 107 | 2% |
| Totaal | | 4.763 | 100% | 4.835 | 100% | 4.680 | 100% |

De toename van het aandeel van middeldure en dure woningen is met name het gevolg van een andere wijze van berekenen van de huren van de individuele woningen die onderdeel vormen van een woonzorgcomplex.

In de afgelopen vijf jaar is het aandeel van vooroorlogse eengezinswoningen in ons totale woningbezit afgenomen en het aandeel van appartementen toegenomen, zoals blijkt uit onderstaande grafiek.

Ontwikkeling voorraad naar typologie



3.2.2 WONINGZOEKENDEN

WONINGTOEWIJZING

De woningtoewijzing door Ons Huis gebeurt volgens het zogenaamde 'distributiemodel', waarbij elementen als inschrijftijd en woonduur de aanbieding bepalen. Ook met de vastgestelde criteria inzake de verhouding inkomen/huur en de omvang van het huishouden in relatie tot de grootte van de woning wordt bij het aanbieden van een woning rekening gehouden. Daarnaast vinden wij ook wijkopbouw een belangrijke factor. Al met al is de woningtoewijzing een

samenspel, waarbij wensen van de klant, de referentiekaders van Ons Huis en harde criteria als leeftijd en/of aantal personen, de uiteindelijke toewijzing bepalen.

De woningzoekende kan zich inschrijven op buurtniveau. Dit wil zeggen dat men kan aangeven in welke buurten en/of complexen men graag zou willen wonen. De wachttijd per complex verschilt. Voor enkele (seniorengeschikte) complexen bestaan lange wachtlijsten.

In 2010 hebben we alle ingeschreven woningzoekenden benaderd met de vraag of zij nog als woningzoekende ingeschreven willen blijven. Dit resulteerde begin 2010 in een afname van het aantal woningzoekenden. In de loop van 2010 is het aantal woningzoekenden weer toegenomen tot het niveau van eind 2009. Eind december 2010 stonden 3.666 woningzoekenden ingeschreven bij Ons Huis.

NIEUWKOMERS

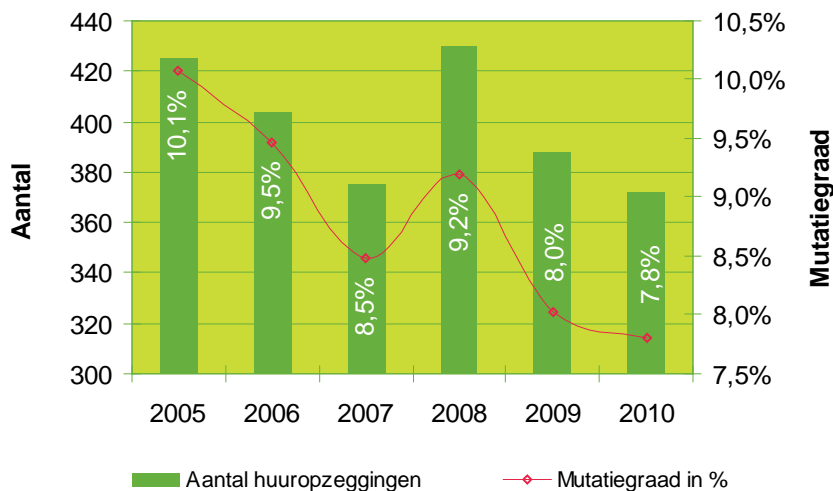
Enschede is een populaire stad om te wonen, zo wijst onderzoek van de gemeente Enschede uit. Onder meer door de ontspannen woningmarkt en de aanwezigheid van goede voorzieningen wordt gekozen voor Enschede. Uit hetzelfde onderzoek blijkt echter ook dat woningzoekenden van buiten de gemeente Enschede veelal mensen zijn die een uitkering ontvangen in het kader van de Wet Werk en Bijstand (WWB). Het onderzoek toont eveneens aan dat een deel van deze groep langer in de bijstand blijft dan gemiddeld. In 2009 hebben de gemeente en de Enschedese corporaties besloten tot een gezamenlijke intake van nieuwkomers met een uitkering. De gemeente voert eerst een intakegesprek met de woningzoekende. Deze ondertekent vervolgens een verklaring waarin hij aangeeft te zullen voldoen aan de verplichtingen in het kader van WWB, waarna hij ingeschreven kan worden als woningzoekende. Doelstelling van deze werkwijze is deze nieuwkomers optimaal te begeleiden, waarbij wordt gestuurd op aspecten van sociale achtergrond, inkomen, wonen, werken, leren en welzijn, alsmede de intentie van de nieuwkomer de omstandigheden daarin te verbeteren. In 2010 is dit project gezamenlijk geëvalueerd. Besloten is dat de werkwijze gecontinueerd wordt. Mede ook omdat de indruk bestaat dat er voor de stad Enschede een relatie tussen het aantal huisuitzettingen en dit project bestaat. Het aantal huisuitzettingen op niveau van de stad is dalende.

3.2.3 VERHUUR

HUUROPZEGGINGEN

Het aantal huuropzeggingsen in 2010 exclusief sloop bedroeg 372 tegen 388 in 2009. De geschoonde mutatiegraad 2010 komt uit op 7,8% (2009: 8,0%).

Aantal huuropzeggingsen en mutatiegraad 2005-2010



AANTAL TOEWIJZINGEN

In 2010 zijn 402 woningen toegewezen. 70% van de gehuisveste huishoudens behoort tot de doelgroepen van beleid. Van de gehuisveste huishoudens behoort 11% tot de senioren (65+).

Gemiddeld hebben wij onze leeggekomen woningen tenminste drie keer moeten aanbieden, voordat een woningzoekende de woning accepteerde. Ten opzichte van 2009 constateren wij geen verbetering van de acceptatiegraad. De meest genoemde weigeringsredenen zijn 'geen reactie', 'reeds voorzien' en 'aanbod komt ongelegen'.

Gehuisveste doelgroepen

| leeftijd | inkomen | huurklasse | | |
|-------------------------------|------------|------------|------------------|----------|
| | | ≤ € 357 | > 357 ≤ € 512 | > € 512 |
| <i>eenpersoonshuishouden</i> | | | | |
| < 65 jaar | ≤ € 21.450 | 83 | 15 | 9 |
| | > € 21.450 | 29 | 8 | 15 |
| ≥ 65 jaar | ≤ € 20.200 | 1 | 12 | 6 |
| | > € 20.200 | 0 | 4 | 2 |
| <i>tweepersoonshuishouden</i> | | | | |
| < 65 jaar | ≤ € 29.125 | 32 | 37 | 5 |
| | > € 29.125 | 6 | 5 | 22 |
| ≥ 65 jaar | ≤ € 27.575 | 2 | 8 | 2 |
| | > € 27.575 | 1 | 6 | 2 |

| leeftijd | inkomen | huurklasse | | |
|------------------------------|------------|------------|------------------|----------|
| | | ≤ € 357 | > 357 ≤ € 548 | > € 548 |
| <i>drie of meer personen</i> | | | | |
| < 65 jaar | ≤ € 29.125 | 10 | 54 | 6 |
| | > € 29.125 | 3 | 8 | 9 |
| ≥ 65 jaar | ≤ € 27.575 | 0 | 0 | 0 |
| | > € 27.575 | 0 | 0 | 0 |
| Totaal | | 167 | 157 | 78 |

Toewijzingen

| | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 |
|--|-----------|------|------|------|------|
| Binnen inkomensgrenzen Wet huurtoeslag | 282 | 413 | 379 | 280 | 304 |
| Buiten inkomensgrenzen Wet huurtoeslag | 120 | 219 | 181 | 178 | 92 |
| Totaal | 402 | 632 | 560 | 458 | 396 |
| Passend | 335 | 489 | 379 | 412 | 337 |
| Te duur | 28 | 99 | 144 | 7 | 21 |
| Te goedkoop | 39 | 44 | 37 | 39 | 38 |
| Totaal | 402 | 632 | 560 | 458 | 396 |

LEEGSTAND

Het aantal leegstaande woningen (geschoond bestand) bedraagt eind december 2010 62 (1,3%). Ultimo 2009 bedroeg de leegstand (regulier) 73 woningen. De doelstelling voor 2010 van minder dan 1% is niet gehaald, mede door de ontspannen huurmarkt.

3.2.4 HUREN

Ons Huis streeft naar voldoende goede en betaalbare woningen (huurprijs tot € 512) voor huishoudens die behoren tot de lagere inkomensgroepen. Tevens willen wij onze woningen verhuren tegen huurprijzen die beter de kwaliteit van de woningen weergeven. Als referentiekader voor het bepalen van de kwaliteit van de woning wordt het woningwaarderingssysteem gehanteerd. Per complex hebben we streefhuurpercentages vastgesteld. Bij mutaties worden de streefhuren gehanteerd. Gemiddeld bedroegen de huurprijzen in 2010 circa 68% van de maximaal redelijke huurprijs. Conform het Rijksbesluit dat de huurverhoging voor sociale huurwoningen maximaal inflatievolgend mag zijn, hebben we per 1 juli 2010 een huurverhoging doorgevoerd van 1,2% voor onze woningen (1 juli 2009: 2,5%).

HUURTOESLAG

Ondanks het feit dat de huurders het recht hebben om de huurtoeslag rechtsreeks op hun bankrekening te ontvangen, kiest nog een aantal huurders (2010: 17%, 2009: 19%) ervoor om de huurtoeslag over te laten maken naar Ons Huis en te laten verrekenen met de huur. Wij verwachten dat de afname zich voortzet in de komende jaren, als gevolg van de combinatieaanvraag van huurtoeslag en zorgtoeslag.

HUURDERVING

In dit verslagjaar bedroeg de geschoonde huurderiving € 434.000, tegen € 453.000 over 2009. De oorzaak van deze afname ligt in een andere gehanteerde definitie. In tegenstelling tot 2009 is huurderiving als gevolg van individuele woningverbetering niet meegenomen in het geldbedrag voor geschoonde huurderiving.

HUURCOMMISSIE

Wij hebben ons ten doel gesteld dat jaarlijks maximaal twee bezwaarschriften bij de externe, onafhankelijke Huurcommissie worden ingediend. In 2010 ontvingen wij 3 bezwaarschrift (2009: 1). Alle klachten hebben betrekking op de servicekosten. Een klacht is afgehandeld en de huurder is in het gelijk gesteld. De overige 2 klachten zijn nog in behandeling.

HUURINCASSO

Vanuit haar sociale doelstelling wil Ons Huis een goed incassobeleid voeren. Mede in het belang van de huurders blijkt een goed beleid een streng beleid te zijn, met veel aandacht voor preventie. Ervaringen uit de praktijk tonen aan dat een streng incassobeleid huurders (tegen zichzelf) in bescherming neemt en daardoor een sociaal beleid is. Ons Huis geeft nieuwe huurders een huuradvies en verstrekt informatie om financiële problemen te voorkomen. Bij de huurincasso en schuldsanering van die huurders bij wie de inkomenspositie dreigt te leiden of heeft geleid tot huurachterstanden, wordt de nodige zorgvuldigheid betracht door een persoonlijke benadering. Juist in de persoonlijke benadering komt het sociale karakter van Ons Huis tot zijn recht. De aanpak waarbij wij enerzijds veel aandacht besteden aan het oplossen van betalingsproblemen en waarbij wij anderzijds bij dreigende achterstand direct tot actie overgaan, blijkt effectief en preventief te werken.

Een belangrijk onderdeel van ons incassobeleid is het convenant 'Preventiebeleid Huurschulden'. Samen met de gemeente, de Stadsbank en beide collega-corporaties is een convenant gesloten. Huurders met een huurachterstand van maximaal twee maanden worden bij het Meldpunt Huurschulden gemeld, waarbij samen met hen een regeling wordt getroffen ter waarborging van de huurbetaling. Ook niet-uitkeringsgerechtigden worden aangemeld bij het Meldpunt, indien zij hun huurverplichtingen niet nakomen.

Wij hebben in 2010 bij dit meldpunt 62 huurders aangemeld (2009: 191). In ruim 60% van de gevallen is de huurschuld voldaan of is een afbetalingsregeling overeengekomen. Door nauw samen te werken met de Stadsbank hopen wij het aantal woninguitzettingen te beperken.

In 2010 werd 64 keer (2009: 60 keer) een woningontruiming aangezegd. In 12 (2009:15) gevallen is tot daadwerkelijke ontruiming overgegaan; 1 keer vanwege de aanwezigheid van een hennepkwekerij, de andere gevallen hebben betrekking op huurachterstand. Bij 2 gevallen waren kinderen betrokken, in de andere gevallen betrof het alleenstaanden.

HUURACHTERSTAND

De huurachterstand is ultimo december hoger dan in 2009. De huurachterstand bedraagt ultimo 2010 1,6% van de jaarhuur (inclusief vergoedingen), wat 0,3% hoger is dan per 31 december 2009. De doelstelling van maximaal 1,5% is niet gerealiseerd.

huurachterstand

| in € | 2010 | 2009 | 2008 |
|---------------------|---------|---------|---------|
| huidige huurders | 125.000 | 106.000 | 82.000 |
| vertrokken huurders | 315.000 | 295.000 | 270.000 |
| Totaal | 440.000 | 401.000 | 352.000 |

3.2.5 Het betrekken van huurders bij beheer en beleid

NIEUWE OVERLEGWET

Per 1 januari 2009 is de nieuwe Wet op het Overleg Huurders-Verhuurders (de Overlegwet) in werking getreden. Naar aanleiding hiervan hebben we ons huurdersparticipatiebeleid geëvalueerd. Met de huurdersvereniging is in 2009 gesproken over de vorm en invulling van zeggenschap, over welke onderwerpen overleg moet worden gevoerd en wanneer sprake is van informatie-, advies- of instemmingsrecht. In dit verslagjaar is veel aandacht besteed aan een gezamenlijke visie op huurdersparticipatie, de wijze van participatie en de relatie tussen de partijen. Dit heeft in 2011 geresulteerd in het oprichten van een werkgroep bestaande uit een derde partij, de huurdersvereniging en Ons Huis die gezamenlijk de visie op participatie nader gaan uitwerken. Gedacht wordt aan het vorm en inhoud geven van bewonersadviesgroepen. Op grond van een bepaald onderwerp wordt in de toekomst een bewonersadviesgroep bestaande uit huurders samengesteld.

In 2010 is gewerkt aan een samenwerkingsovereenkomst met de huurdersvereniging.

HUURDERSVERENIGING "DE WÖNNERS"

In 2010 zijn er vier reguliere overlegvergaderingen geweest met huurdersvereniging De Wönners. Daarnaast heeft er regelmatig informeel overleg plaatsgevonden tussen bestuursleden van De Wönners en medewerkers van Ons Huis.

Tijdens de overlegvergaderingen zijn onder meer de volgende onderwerpen besproken:

- de jaarlijkse huurverhoging;
- de Overlegwet;
- het bestaande beleid ten aanzien van zelf aangebrachte voorzieningen;
- het jaarverslag 2009;
- het bedrijfsplan 2011;
- de ontwikkelingen in en rond de wijken Dolphia, Velve-Lindenhof, de Laares en Boswinkel;
- ontwikkelingen met betrekking tot de Europese regelgeving.

BEWONERSCOMMISSIES

In het overleg met de bewonerscommissies komen onderwerpen aan de orde die betrekking hebben op de directe woon- en leefsituatie van onze huurders in het betreffende complex.

Bij zowel groot onderhoud als bij sloop met vervangende nieuwbouw, worden bewonerscommissies opgericht. Naar aanleiding van de herstructureringsplannen voor de Laares en groot onderhoud voor Dolphia is met de bewonerscommissies van beide buurten veelvuldig overleg gevoerd.

In 2010 zijn we, mede vanuit de aanbevelingen van de visitatiecommissie, begonnen met halfjaarlijkse bijeenkomsten voor alle actieve bewonerscommissies. Dit naar aanleiding van de

ervaren onvrede van de bewonerscommissie over de communicatie met Ons Huis. Alle commissies worden halfjaarlijks op kantoor uitgenodigd. Tijdens een dergelijke bijeenkomst staat een thema centraal. Aan de orde zijn geweest communicatie en overlegwet, en de inhoud van de wijkactieplannen. De bijeenkomsten worden door zowel de bewonerscommissies als Ons Huis als zeer positief ervaren.

KLACHTENCOMMISSIE

Vanzelfsprekend ontvangen wij het liefst helemaal geen klachten, maar dat is niet altijd realistisch. Daarom hebben we als norm gesteld dat maximaal twee klachten per jaar over Ons Huis binnen mogen komen bij de onafhankelijke, regionale klachtencommissie. In 2010 hebben wij voldaan aan onze norm, want er is 1 klacht binnengekomen (2009: geen klachten).

INFORMATIE AAN BEWONERS

De informatieverstrekking aan onze huurders en potentiële huurders verloopt via diverse kanalen en op verschillende niveaus. Onze huurders hebben in 2010 tweemaal het bewonersblad 'In Huis' ontvangen. Bij groot onderhoud en nieuwbouw zijn er informatiebrochures uitgegeven. Ook via onze website www.onshuis.com geven wij de bewoners actuele informatie over de ontwikkelingen binnen ons bedrijf.

HERSTRUCTURERING VELVE-LINDENHOF

In 2010 hebben we 70 woningen (42 eengezinswoningen en 28 duplexwoningen) afgebroken. In samenwerking met de bewoners van de te slopen woningen in de wijk Velve-Lindenhof is een 'sociaal statuut' opgesteld dat in 2010 is ondertekend. Onderwerpen die in dit statuut zijn opgenomen zijn: de terugkeergarantie, de verhuiskostenvergoeding en de mogelijkheid tot gebruikmaking van een wisselwoning.

Samen met de gemeente en De Woonplaats participeren wij in het project "hart van de wijk". Een project voor een centrale plek in de wijk waar wijkvoorzieningen gesitueerd worden en waar de ontmoetingen tussen wijkbewoners moeten plaatsvinden. Met de deelnemende partijen zijn meedenksessies voor de wijkbewoners georganiseerd. Doel van deze bijeenkomsten waren om samen met de bewoners na te denken over het stedenbouwkundige ontwerp.

Voor het onderhouden van goede contacten met de bewoners is een lege woning ingericht als wijkpost. Hier kunnen zij terecht met al hun vragen over de procedure betreffende de sloop van hun woning, nieuwbouwplannen en andere wijkplannen. Daarnaast zijn in 2010 drie nieuwsbrieven verschenen en is de website van de wijk geactualiseerd.

HERSTRUCTURERING BOSWINKEL

In 2010 heeft de gemeente Enschede alle toekomstige nieuwbouwplannen tegen het licht gehouden en besloten in te grijpen op de woningmarkt, onder de noemer Prioritering. Aanleiding was de afnemende vraag naar koopwoningen. Gevolg van deze prioritering is dat sommige herstructureringsprojecten zijn doorgeschoven naar een volgende planperiode. Voor de bewoners van het herstructureringsgebied Boswinkel-oost betekent dit concreet dat afbraak van de woningen vanaf 2015 zal plaatsvinden. De bewoners zijn geïnformeerd over deze ontwikkeling. Verder zijn er nieuwsbrieven verschenen en is er overleg gevoerd met de bewonersgroep.

DOLPHIA

Met de bewoners van onze woningen in de wijk Dolfia is veelvuldig overlegd over de haalbaarheid van groot onderhoud en de mogelijkheid van sloop en nieuwbouw. Uit een haalbaarheidsonderzoek van 2009 is naar voren gekomen dat de huidige woningen niet worden gesloopt maar dat groot onderhoud wordt gepleegd. Deze uitkomst is met de bewoners gecommuniceerd. Door middel van informatiedagen zijn de bewoners op de hoogte gebracht. Ook is een informatiebrochure geschreven waarin o.a. wordt gemeld welke energiebesparende maatregelen worden genomen.

Met “buurt in actie” zijn we in gesprek over de invulling van een braakliggend terrein.

LAARES

Met de bewoners van onze woningen in het herstructureringsgebied Laares is gesproken over de voortgang betreffende de sloop, renovatie en het nieuwbouwproject. Overeengekomen is dat bewoners die wonen in de te slopen woningen, voorrang krijgen bij de toewijzing van de nieuwbouwwoningen.

3.2.6 LEEFBAARHEID

Leefbaarheid heeft betrekking op de manier waarop de mensen hun woning en de dagelijkse omgeving waarin ze leven, ervaren. Leefbaarheid manifesteert zich in:

- de kwaliteit van de woning en de woonomgeving;
- de sociale kwaliteit van de woonomgeving;
- de veiligheid;
- de kwaliteit en de toegankelijkheid van de voorzieningen.

Ons Huis levert op verschillende manieren een bijdrage aan de leefbaarheid. Ten eerste wordt het sociale klimaat beïnvloed door het toewijzingsbeleid en de woningdifferentiatie. Bij het verhuren wordt er dan ook zoveel mogelijk gekeken naar een evenwichtige opbouw van de bewonerssamenstelling van straten en buurten. Ten tweede wordt het aanzien van de buurt voor een deel bepaald door het onderhoud van de woningen en de directe woonomgeving. Ten derde wordt de leefbaarheid positief beïnvloed door deelname aan bijzondere projecten. Ten vierde levert Ons Huis haar bijdrage in wijkgerichte netwerken van professionals en bewoners. Het beheer van de woonomgeving wordt bij Ons Huis uitgevoerd door de wijkbeheerders. Zij hebben een belangrijke taak ten aanzien van het verbeteren en instandhouden van de leefbaarheid. Zij vormen als veldwerkers vaak een brug tussen kantoor en huurders en spreken huurders aan op hun gedrag of nalatigheid. Zij zorgen er mede voor dat de kwaliteit van de woonomgeving op peil blijft.

In 2010 zijn er enkele bijzondere leefbaarheidsprojecten geweest.

- Twee jaar geleden hebben we wijkgericht werken ingevoerd. Door goed naar onze huurders te luisteren willen we een goede dienstverlening en samenwerking bewerkstelligen. Voor 2010 zijn wijkactieplannen gemaakt waarin de plannen voor de komende jaren zijn opgenomen. In dit verslagjaar is circa 70% van de voorgenomen plannen uitgevoerd, een aantal plannen zijn doorgeschoven en voor andere plannen bleek de noodzaak verdwenen te zijn.
- In 2009 hebben we een zogenaamd ‘hagenplan’ ontwikkeld. De kern daarvan is dat wij meer groen in de wijk willen realiseren en daarin willen investeren. In 2010 heeft dit hagenplan een vervolg gekregen. Ter verfraaiing van het gevelbeeld van de eengezinswoningen in de wijk Tweekelerveld hebben we “ornamenten met een klimplant” naast de voordeur aangebracht.
- In 2010 zijn in samenwerking met de gemeente Enschede bij onze hoogbouw ondergrondse afvalcontainers geplaatst. In de loop van 2010 is door alle betrokken partijen een brief aan de bewoners gestuurd waarin aanvullende informatie over het gebruik van ondergrondse containers staat. Tevens is aangekondigd dat de milieupolitie handhavend zal optreden bij niet juist gebruik.
- In samenwerking met de brandweer Enschede hebben we een brandveiligheidsactie georganiseerd. Doel van de actie was het brandveiligheidsbewustzijn bij de bewoners te stimuleren. In de centrale vluchtroute is door ons een rookmelder geplaatst en de brandweer heeft de woning nader op veiligheid geïnspecteerd en waar nodig de bewoner van advies voorzien. In 2011 krijgt deze actie een vervolg.

De kosten voor leefbaarheid bedroegen, inclusief de loonkosten van de wijkbeheerders, in 2010 € 433.000 (2009: € 381.000). Per woning komt dit neer op € 91 (2009: € 79).

3.2.7 WONEN, WELZIJN EN ZORG

Wonen met zorg en wonen met welzijn is niet weg te denken uit de volkshuisvesting. De zorg voor onze medemens bepaalt voor een belangrijk deel onze activiteiten op dit gebied. Eén van onze doelstellingen, benoemd in het ondernemingsplan, is het samenwerken met maatschappelijke instellingen die kwetsbare groepen huisvesten.

KLEINSCHALIGE WOON-/ZORGPROJECTEN

Een andere doelstelling uit ons ondernemingsplan is het opzetten van een kleinschalig project dat als doel heeft langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. In 2008 zijn wij in samenwerking met een zorginstelling begonnen met de voorbereiding van een woon-/zorggebouw voor 24 senioren met dementie. In 2010 is daadwerkelijk gestart met de bouw en is het hoogste punt bereikt. Bij dit kleinschalige woon-/zorgcomplex worden tevens 14 grondgebonden zorgwoningen gebouwd. In principe zijn deze bestemd voor de partners van de bewoners van het zorggebouw en/of senioren met een zorgindicatie. Het woon-/zorgcomplex wordt door ons verhuurd aan de betreffende zorginstelling. In 2011 zal de bouw gereed zijn.

In 2010 zijn we begonnen met het ontwikkelen van een complex woningen voor mensen met een verstandelijke beperking. Het complex bestaat uit 27 appartementen en 2 woningen bestemd voor groepswonen (maximaal 6 personen per groep). De verwachting is dat in 2011 met de bouw wordt gestart.

In 2010 hebben we een karakteristieke villa aangekocht. Samen met 2 (zorg)instellingen wordt invulling gegeven aan dit project. In de villa komt kinderopvang. Aan de voorkant van de villa komt buitenschoolse opvang voor verstandelijk gehandicapten. Ook komt er een logiesverblijf voor acht oudere verstandelijke gehandicapte kinderen. Achter de villa staat een pakhuis en daar wordt een regulier kindercentrum met een kinderdagverblijf en een buitenschoolse opvang gerealiseerd. In 2010 is gestart met de uitvoering en in het voorjaar van 2011 wordt het plan opgeleverd.

In 2010 zijn we verder gegaan met het ontwikkelen van een woonzorgproject in de binnenstad van Enschede. Het gaat hierbij om 18 kleine appartementen bestemd voor mensen met een verstandelijke beperking. Verwacht wordt dat in 2011 met de bouw van het appartementencomplex wordt begonnen.

Met de ontwikkeling van "het gezondheidshoes" is in 2010 een grote stap voorwaarts gemaakt. Samen met de partijen in de eerstelijnszorg is een convenant tot samenwerking getekend. Het gezondheidshoes wordt gehuisvest in de plint van een gebouw waarin ook 77 appartementen worden gerealiseerd.

KWETSBARE GROEPEN

In dit verslagjaar is veel aandacht besteed aan de daklozenproblematiek. Binnen de gemeente Enschede en de regio Twente zijn diverse samenwerkingsverbanden in het leven geroepen die deze problematiek trachten te beheersen. Samen met de gemeente en een maatschappelijke instelling willen wij een locatie realiseren voor de kwetsbare groepen. Helaas stuitten we hierbij op verzet van omwonenden. Tevens hebben wij in het kader van het project 'Van opvang naar wonen' in onze eigen woningvoorraad een locatie voorgedragen. Deze locatie is in 2010 op een reservelijst geplaatst, vanwege politieke randvoorwaarden

Onder het motto 'niemand hoeft meer op straat te slapen' hebben 22 corporaties uit Twente, onder de paraplu van de vereniging WoOn, de handen ineen geslagen met als doel een eind te maken aan de dakloosheid in Twente. Gezamenlijk zijn acties geformuleerd die gericht zijn op preventie, opvang en nazorg. Ons Huis is in 2010 betrokken geweest bij projecten die ten doel hebben huisuitzettingen te voorkomen. Hierbij moet gedacht worden aan het ontwikkelen van activiteiten op gebied van vroegsignalering.

SAMENWERKINGSVERBANDEN

In het verleden zijn met diverse zorginstellingen samenwerkingsverbanden aangegaan die in 2010 zijn gecontinueerd.

We werken nauw samen met drie stichtingen die actief zijn op het gebied van begeleid wonen voor met name jonge mensen. De intentie en opzet van begeleid wonen is dat de begeleiding vrijwillig en tijdelijk van aard is. Wij zien vaak dat als de begeleiding slaagt, het huurcontract op naam van de bewoner wordt gezet of dat de zorginstelling uit beeld verdwijnt. De appartementen uit de goedkope huurvoorraad zijn bij deze doelgroep zeer in trek.

Ook werken we samen met een zorginstelling die 24 uur per dag begeleiding biedt aan mensen met een verstandelijke beperking. Hierbij gaat het om een woonvorm waarbij elke bewoner een eigen appartement heeft en ook beschikt over gemeenschappelijke ruimten.

Naast hetgeen hiervoor reeds genoemd is, hebben wij in 2010 onderstaande activiteiten ontplooid:

- aanpassingen aan 179 woningen in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning;
- verhuur van een woning aan een stichting die jonge moeders ondersteunt met een (verstandelijke) beperking;
- verhuur van 2 woningen aan een stichting die woonbegeleiding biedt aan jongeren.

Hieronder wordt een overzicht weergegeven van het aantal woningen ultimo 2010 waaraan een vorm van zorg verbonden is.

| | Aantal wooneenheden | Percentage van bezit |
|------------------------------------|---------------------|----------------------|
| Begeleid wonen, tijdelijk van aard | 66 | 1% |
| Begeleid wonen, 24 uurszorg | 68 | 2% |
| Wonen met zorg, doelgroep senioren | 717 | 15% |
| | 851 | 18% |

Met de volgende relaties werken we samen op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

- AriënsZorgpalet;
- Livio Wonen met Zorg;
- Stichting Aveleijn SDT;
- Stichting Beheer Hospice Enschede;
- Mediant, stichting voor Geestelijke Gezondheidszorg Oost- en Midden Twente;
- Stichting De Viermarken;
- Vereniging 't Helmgras;
- Woongemeenschap De Wonne;
- Stichting Timon;
- Jarabee;
- Centra Wonen, Welzijn en Zorg;
- Zorggroep Manna;
- JP van den Bentstichting;
- Ambiq;
- Alifa;
- Humanitas;
- Stichting Bolhaar;
- Woonkans.

3.3 ORGANISATIE

3.3.1 TOELATING EN INSCHRIJVING

Naam van de toegelaten instelling : Rooms-Katholieke Woningstichting "Ons Huis"
Gemeente : Enschede
Adres en postcode : Eeftinksweg 50, 7541 WE
Postbus en postcode : Postbus 1305, 7500 BH

Datum en nummer van het Koninklijk
Besluit van de toelating : 10 maart 1948, nr. 49
Oprichtingsdatum : 1 september 1911
Datum laatste statutenwijziging : 28 augustus 2007
VROM-nummer : L0173
NRV-nummer : 2715

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

3.3.2 INTERNE ORGANISATIE

DOELSTELLING

Ons Huis stelt zich ten doel om vanuit de Christelijke beginselen te zorgen voor goede en betaalbare huisvesting voor brede lagen van onze bevolking en met name aandacht te besteden aan het huisvesten van personen met lage inkomens en personen die een bijzondere woonbehoefte hebben. Ook de zorg voor de medemens en een goed beheer van de eigendommen bepalen voor een belangrijk deel onze koers.

Ons motto is 'Wonen doen we samen'. Dit betekent dat we in overleg met onze klanten aansturen op het aanbieden van kwalitatief goede en aantrekkelijke woningen in verschillende prijsklassen en dit in een prettige en veilige woonomgeving. Wij richten ons in eerste instantie op klanten met een lager inkomen of specifieke woonbehoeften. Een schone en veilige woonomgeving met goede faciliteiten en beschikbaarheid van zorgvoorzieningen achten wij van groot belang.

Ons Huis wil haar klanten keuzevrijheid bieden in de vorm van een uitgebreid aanbod van woonproducten en diensten. In deze context streven wij, binnen de wettelijke taakstelling, naar een zo groot mogelijk maatschappelijk rendement. De middelen die wij niet nodig hebben voor het waarborgen van de financiële continuïteit en de uitvoering van toekomstige activiteiten, worden direct aangewend ten behoeve van de volkshuisvesting.

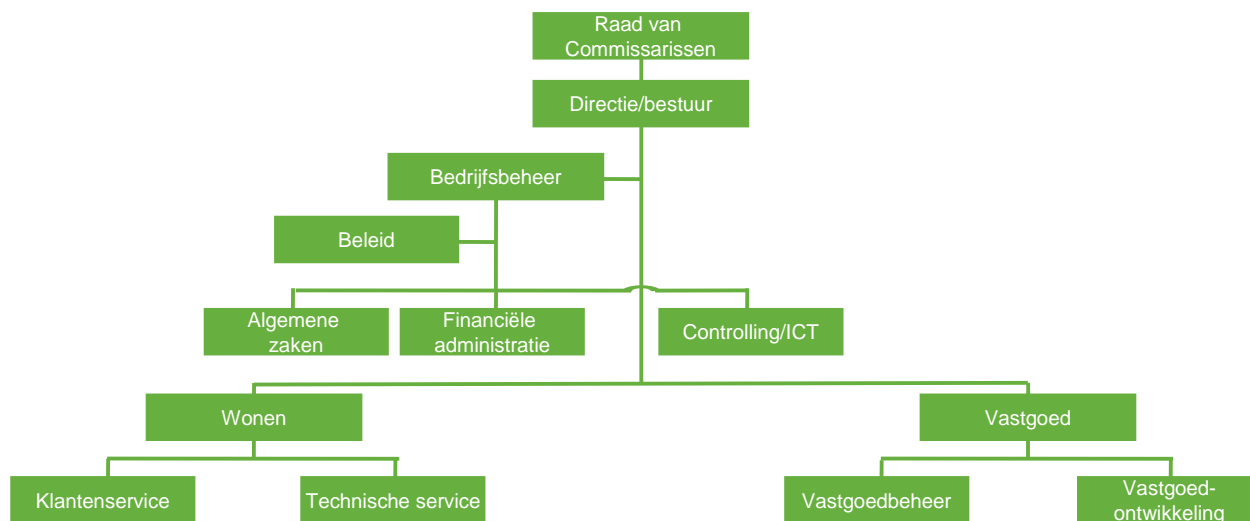
INRICHTING ORGANISATIE

Per 1 november 2006 is de interne organisatie van Ons Huis ingrijpend aangepast. De in gang gezette organisatieontwikkeling heeft in de jaren daarna een vervolg gekregen. In 2009 heeft opnieuw een beperkte organisatie-aanpassing plaatsgevonden, waarbij met name het technisch beheer is aangepast, met het oog op splitsing van taken en het verbeteren van de interne controle.

In verband met de verbetering van de telefonische bereikbaarheid en de ontvangst van huurders zijn personele en organisatorische wijzigingen doorgevoerd betreffende de receptie. Deze wordt per 1 januari 2010 bemand door medewerkers Klantenservice in plaats van receptionistes. De medewerkers Klantenservice hebben een bredere taak, waarbij zij klanten kunnen informeren en ondersteunen bij bijvoorbeeld inschrijvingen en huuropzeggingen. De receptie is in aansluiting hierop per 1 januari 2010 ondergebracht bij het cluster Klantenservice in plaats van Algemene zaken. Met ingang van maart 2010 zijn de openingstijden op vooralsnog tijdelijke basis verruimd, het kantoor is nu ook tijdens de lunch geopend. In overleg met de Ondernemingsraad zal deze ruimere openstelling in 2011 geëvalueerd worden.

Het organogram van Ons Huis ziet er ultimo 2010 als volgt uit:

Organisatieschema ultimo 2010



De directiebestuurder wordt ondersteund door een management team, bestaande uit de manager Wonen, de manager Bedrijfsbeheer en de manager Vastgoed.

KWH-HUURLABEL

In ons ondernemingsplan hebben we opgenomen Ons Huis als klantgericht bedrijf steviger neer te willen zetten en de klanttevredenheid te verbeteren. Onder andere is het voornemen uitgesproken om het KWH huurlabel te verkrijgen. Het KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector) toetst de kwaliteit van onze dienstverlening aan klanten. In het eerste half jaar van 2009 heeft een eerste beoordeling (nulmeting) door het KWH plaatsgevonden. Medio 2009 is een rapportage van de bevindingen ontvangen. Naar aanleiding hiervan zijn enkele werkwijzen wat bijgesteld. Dit heeft ertoe geleid dat Ons Huis bij een vervolgmeting medio 2010 op de gemeten labelonderdelen zodanig scoorde, dat het KWH-label behaald is.

VOORBEREIDINGEN JUBILEUM 100 JAAR

Op 1 september 2011 bestaat Ons Huis honderd jaar. Veel tijd is besteed aan het plannen en voorbereiden van alle festiviteiten. Mede gezien de tijdgeest is besloten geen groot feest te geven voor externe relaties, maar de huurders centraal te stellen door middel van huurdergerichte maandelijkse acties. Met ingang van november 2010 tot en met eind 2011 ontvangen de huurders een maandelijkse actie-nieuwsbrief met daarin de actie van de maand en informatie over het jubileumjaar en Ons Huis. Eén van de acties is de verloting van kaarten voor voorstellingen in het Nationaal Muziekkwartier. Voor het jubileumjaar is een aparte website gemaakt, www.100jaaronshuis.nl.

PR EN COMMUNICATIE

De huisstijl is in 2010 tegen het licht gehouden, onder andere naar aanleiding van de tijdelijke aanpassing in verband met het 100-jarig bestaan in 2011. Enkele huisstijlaspecten behoeven preciezere definiëring, dit zal in 2011 zijn beslag krijgen.

De website is aangepast, meer huurderszaken kunnen nu digitaal worden afgehandeld. Met name bij de inschrijvingen heeft dit geleid tot een andere werkwijze, waarbij huurders worden gestimuleerd digitaal in te schrijven. Daarnaast zijn voorbereidingen getroffen voor een "referentiemodule" op de website, waarbij per complex een voorbeeldwoning kan worden bekeken en gezocht kan worden naar een woning die aan bepaalde criteria voldoet, zodat men zich gericht kan inschrijven.

3.3.3 PERSONEEL

Per 31 december 2010 zijn 61 personeelsleden (54,03 fte) in loondienst, als volgt te specificeren:

Personeel onderverdeeld naar afdelingen per 31 december 2010

| afdeling | aantal personen | | | full-time equivalent (fte) | | | vaste formatie |
|----------------------------------|-----------------|-------------|------------|----------------------------|-------------|------------|----------------|
| | ultimo 2010 | ultimo 2009 | begr. 2010 | ultimo 2010 | ultimo 2009 | begr. 2010 | |
| Directie/management | 4 | 4 | 4 | 4,00 | 4,00 | 4,00 | 4,00 |
| Bedrijfsbeheer: | | | | | | | |
| - Beleidsmedewerker | 1 | 1 | 1 | 0,67 | 0,67 | 0,67 | 0,67 |
| - Controlling en ICT | 4 | 4 | 4 | 3,56 | 3,56 | 3,56 | 3,56 |
| - Financiële administratie | 5 | 5 | 5 | 4,32 | 4,32 | 4,32 | 4,32 |
| - Algemene Zaken | 5 | 5 | 5 | 4,06 | 4,06 | 4,06 | 4,06 |
| Vastgoed: | | | | | | | |
| - Vastgoedontwikkeling | 7 | 7 | 7 | 6,67 | 6,63 | 6,63 | 5,66 |
| - Vastgoedbeheer | 5 | 5 | 5 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | 5,00 |
| Wonen: | | | | | | | |
| - Klantenservice | 18 | 16 | 16 | 14,31 | 12,21 | 13,19 | 14,31 |
| - Technische service | 11 | 8 | 10 | 10,44 | 7,67 | 9,67 | 10,44 |
| Totaal formatie | 60 | 55 | 57 | 53,03 | 48,12 | 51,10 | 52,02 |
| Medewerkers buiten formatie | 1 | 2 | 1 | 1,00 | 1,70 | 1,00 | |
| Totaal medewerkers in loondienst | 61 | 57 | 58 | 54,03 | 49,82 | 52,10 | |

In 2010 bedroeg het ziekteverzuim exclusief zwangerschapsverlof 5,8% (2009: 3,7%).

Specificatie ziekteverzuim

| Verzuimpercentage | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 |
|-------------------------------|------|------|------|------|
| Gemiddeld ziekteverzuim | 6,5 | 5,1 | 5,7 | 7,2 |
| Exclusief zwangerschapsverlof | 5,8 | 3,7 | 4,5 | 6,6 |

De toename van het ziekteverzuim houdt voornamelijk verband met een relatief groot aantal langdurig zieken. Alle langdurig zieken zijn aan het reïntegreren of de reïntegratie is inmiddels succesvol afgerond.

Voor het omgaan met ziekteverzuim is in overleg met de Arbocommissie en de Ondernemingsraad een Ziekteverzuimprotocol opgesteld, waarin afspraken zijn vermeld over ziekmelden, re-integratie en het voldoen aan de verplichtingen uit de Wet Poortwachter.

Ons Huis is per 1 januari 2011 eigenrisicodragend geworden voor wat betreft de WGA (Wet Gedeeltelijk Arbeidsgeschikten). De hiermee gepaard gaande financiële risico's zijn ondergebracht bij een verzekeraar.

PERSONEELSBELEID

Geheel in lijn met de strategische keuze voor verdere professionalisering van de organisatie hebben de ontwikkeling van medewerkers en verdere professionalisering van het personeelsbeleid dit jaar veel aandacht gekregen. Het personeelshandboek is geactualiseerd. Er zijn diverse regelingen opgesteld of gemoderniseerd, waaronder een mobiliteitsregeling, een herziene regeling voor het cafetariamodel, regelingen met betrekking tot overige arbeidsvoorwaarden, een introductieprotocol voor nieuwe medewerkers, eerder genoemd ziekteverzuimprotocol, etc.

OPLEIDINGSBELEIDSPAN

Het eerste opleidingsbeleidsplan van Ons Huis is gereed. Het bevat onder meer regelingen en richtlijnen omtrent het volgen van studies en de vergoeding van de daarmee gemaakte kosten. De in de CAO opgenomen bepalingen inzake het persoonsgebonden loopbaanbudget zijn in een apart beleidsstuk verwerkt. De stukken moeten nog worden goedgekeurd door de Ondernemingsraad, evenals het opleidingsjaarplan 2011.

Aan opleidingen en cursussen is in 2010 €93.000 uitgegeven. De opleidingen die gevolgd zijn waren grotendeels direct taakgericht, zoals de cursus Sociaal Wijkbeheer die door twee recent in dienst gekomen wijkbeheerders is gevolgd en de cursussen op het gebied van huurrecht, incasso en

huurtoeslag die zijn gevolgd door medewerkers van Klantenservice. Medewerkers van Controlling volgden cursussen met betrekking tot verslaggeving en fiscale regelgeving en binnen Algemene zaken werden cursussen gevolgd op het gebied van corporatiecommunicatie en arbeidsrecht. Naast de taakhoudelijke cursussen werd ook door vrijwel alle medewerkers met klantgebonden functies de cursus Oplossingsgericht werken gevolgd, met daarin veel aandacht voor een opbouwende wijze van communiceren met huurders en collega's en een oplossingsgerichte benadering van problematiek. Enkele medewerkers van de afdeling Vastgoed hebben een CAD-cursus gevolgd. Daarnaast hebben enkele medewerkers een opleiding of cursus gevolgd, gericht op persoonlijke ontwikkeling, gerelateerd aan hun functie.

ARBOBELEID

De actiepunten uit het Arbobeleidsplan zijn grotendeels afgerond. In het laatste kwartaal van 2010 is het ontruimingsplan afgerond. Tevens is een protocol Omgaan met agressie opgesteld en met de Ondernemingsraad besproken. Dit zal in 2011 worden geïmplementeerd, onder andere met behulp van een cursus voor medewerkers in klantgebonden functies.

SPONSORBELEID

Het sponsorbeleid is gerelateerd aan de organisatiedoelen van Ons Huis. Het sponsorbeleid is gericht op ondersteuning van wijkgerichte initiatieven en voorzieningen in de wijken waar Ons Huis woningbezit heeft. Daarnaast wil Ons huis voorzieningen die bijdragen aan de ontwikkeling van Enschede ondersteunen, voor zover deze leiden tot een beter woon- en leefklimaat. Een derde doelstelling van het sponsorbeleid is het bevorderen van een positief imago en de naamsbekendheid van Ons Huis, echter wel geografisch of inhoudelijk gekoppeld aan het werkgebied en haar taakstelling.

FUNCTIONEREN EN BEOORDELEN

In het vierde kwartaal zijn voor het eerst met alle medewerkers beoordelingsgesprekken gevoerd volgens het nieuwe systeem van functioneringsevaluatie en beoordelingsgesprekken. Hieraan zijn nog geen salarisimplicaties verbonden. In het eerste halfjaar van 2011 zal een evaluatie plaatsvinden.

MAATSCHAPPELIJKE STAGE

Ons Huis heeft een beleid inzake het aanbieden van Maatschappelijke Stages opgesteld, waarbij middelbare scholieren in de gelegenheid worden gesteld om bij onze organisatie ervaring op te doen met werk met een maatschappelijke doelstelling. Ons Huis sluit aan bij de binnen Enschede bestaande vrijwilligerscoördinatie en een speciaal hiervoor in het leven geroepen, op de betreffende jongeren gerichte website www.vetvrijwillig.nl

ONDERNEMINGSRAAD

In 2010 kwamen de ondernemingsraad en de directeurbestuurder 6 keer bijeen. Daarnaast heeft één vergadering betreffende Algemene Zaken plaatsgevonden.

De belangrijkste onderwerpen van bespreking waren:

- interne organisatie en communicatie;
- gevolgen overheidsbeleid;
- arbobeleidszaken;
- implementatie functionerings- en beoordelingssysteem;
- herziening personeelsbeleid en diverse regelingen;
- mobiliteitsbeleid;
- ziekteverzuimbeleid;
- bedrijfsplan 2011.

Naast het overleg met de directeurbestuurder heeft de ondernemingsraad ook twee keer overleg gehad met de raad van commissarissen.

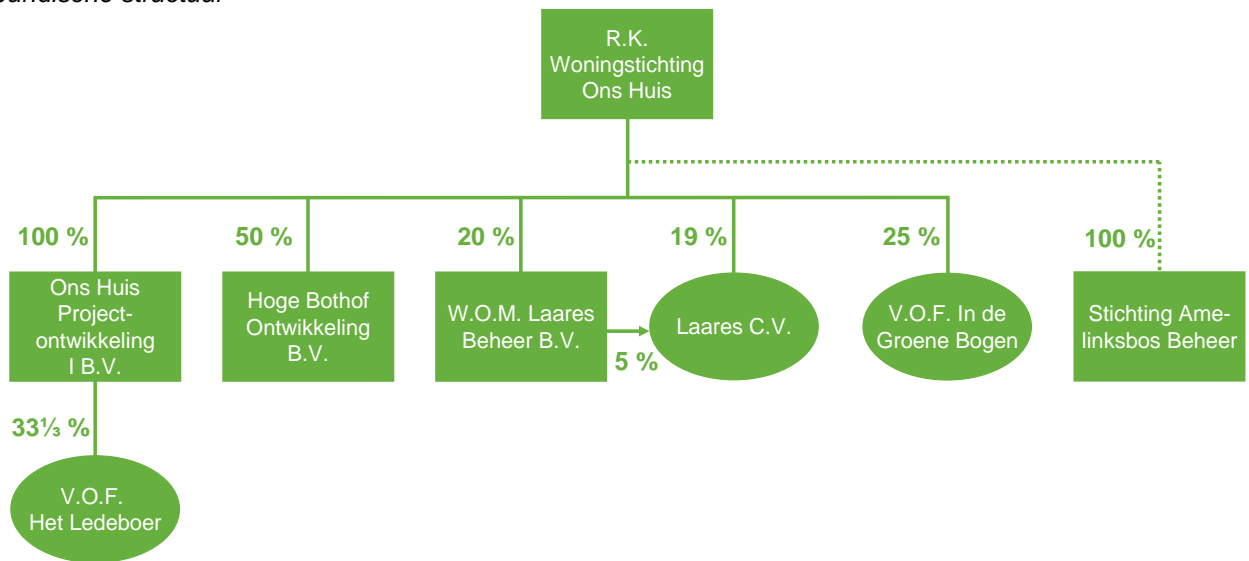
BUDGETHOUDERSCHAP

Per 1 januari 2010 is het budgethouderschap geïmplementeerd. Voor alle kostensoorten zijn budgethouders benoemd, evenals voor projecten en investeringen. Per kwartaal voeren medewerkers van Controlling met elke budgethouder een gesprek over de ontwikkeling van de werkelijke kosten ten opzichte van de begroting, zodat desgewenst tijdig bijgestuurd kan worden. Tevens is aan budgethouders toegang verschaft tot de grootboekrekeningen, zodat men op elk gewenst moment kan beschikken over actuele managementinformatie betreffende de kosten.

3.3.4 JURIDISCHE STRUCTUUR

Hierna wordt een schematische voorstelling gegeven van de juridische structuur van Ons Huis.

Juridische structuur



Een stippellijn geeft een *bestuurlijke* verbinding weer.

3.4 FINANCIËLE MIDDELEN

Ons Huis wil haar volkshuisvestelijke opgave realiseren binnen de randvoorwaarde dat de financiële continuïteit blijft gewaarborgd. Ons Huis wil over een goed financieel fundament beschikken. Dit betekent dat eerst de financiële randvoorwaarden worden vastgesteld en daarna de keuzes op de verschillende beleidsterreinen (in hun onderlinge samenhang) worden gemaakt.

De belangrijkste financiële kaders zijn de operationele kasstromen, het solvabiliteitsniveau, voldoende financieringsruimte, een goede beheersing van treasury en een gedegen financiële meerjarenprognose. Deze kaders zijn vastgelegd in het treasurystatuut. Dit statuut is in 2010 in beperkte mate aangepast, teneinde de wijzigingen in de toetsingsmethodiek van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) erin te verwerken.

3.4.1 FINANCIERING EN BELEGGING

Ons beleid is erop gericht de beschikbare eigen geldmiddelen op langere termijn in beginsel in te zetten ter financiering van de materiële vaste activa. De resterende financieringsbehoefte wordt gedekt door het aantrekken van lang vreemd vermogen. Naast de financiering met lang vreemd vermogen kan, afhankelijk van de rentestructuur, een gedeelte van het kapitaal gefinancierd worden met kort vreemd vermogen. Ons Huis heeft een kredietfaciliteit in rekening courant van € 10 miljoen. Jaarlijks wordt bezien in hoeverre deze faciliteit bijstelling behoeft; tot op heden is dat niet het geval geweest. Per 31 december 2010 werd de faciliteit niet gebruikt.

In 2010 is ter financiering van de vaste activa voor een bedrag van € 28,0 miljoen aan kapitaalmarktleningen aangetrokken, waarvan € 6,0 miljoen voor herfinanciering. De gewogen gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen is ultimo 2010 4,0% (ultimo 2009 4,1%). Daarnaast zijn eind 2010 twee leningsovereenkomsten (totaal groot € 30,0 miljoen) afgesloten met stortingsdata in 2011.

Het beleggingsbeleid is erop gericht de overtollige middelen in eerste instantie te gebruiken ter financiering van de eigen activiteiten. Ontbreken deze activiteiten, dan wordt belegd in risicomijdende fondsen zoals staatsobligaties.

De nominale waarde van de beleggingen bedroeg ultimo 2010 € 0,9 miljoen (ultimo 2009: idem); zij bestonden voor 100% uit staatsobligaties. De koerswaarde bedroeg per die datum circa € 1,3 miljoen (ultimo 2009: € 1,2 miljoen).

Daarnaast zijn per 31 december 2010 tijdelijk overtollige liquide middelen belegd ad € 7,1 miljoen (variabele rente, per 31 december 2010 1,8%).

Loan to value (langlopende schulden uitgedrukt in een percentage van de materiële vaste activa)

| Jaar | Materiële vaste activa x € 1.000 | Schulden op lange termijn x € 1.000 | In % materiële vaste activa |
|------|--|--|--------------------------------|
| 2010 | 389.000 | 241.000 | 62,0% |
| 2011 | 434.000 | 277.000 | 63,8% |
| 2012 | 468.000 | 309.000 | 66,0% |
| 2013 | 476.000 | 312.000 | 65,5% |
| 2014 | 476.000 | 307.000 | 64,5% |
| 2015 | 474.000 | 302.000 | 63,7% |

3.4.2 LIQUIDITEITSPOSITIE

De liquiditeitspositie wordt veelal weergegeven door middel van het kengetal current ratio. Dit kengetal wordt berekend door de vlottende activa te delen door de schulden op korte termijn. Algemeen kan worden gesteld dat een current ratio groter dan één aangeeft dat in voldoende mate aan de verplichtingen op korte termijn kan worden voldaan.

Onze current ratio komt ultimo 2010 uit op 1,5. Daarnaast beschikken wij over een (per 31 december 2010 niet gebruikte) kredietfaciliteit in rekening courant van € 10 miljoen.

3.4.3 WAARBORGFONDS SOCIALE WONINGBOUW

Ons Huis is aangesloten bij de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Wij staan bij het WSW ingeschreven als een financieel gezonde corporatie. Dit betekent dat Ons Huis voor haar financiering borgstelling door het WSW kan verkrijgen. Door het WSW is in 2010 een faciliteringsvolume voor de jaren 2010-2012 toegekend van €99 miljoen.

EUROPESE BESCHIKKING

Ondanks waarschuwingen van diverse gremia betrokken bij de volkshuisvesting, heeft het kabinet besloten om de Europese beschikking ongewijzigd in de Nederlandse wetgeving op te nemen en in werking te laten treden per 1 januari 2011. Uitgangspunt is dat alleen diensten van algemeen economisch belang (DAEB) mogen worden gesubsidieerd. In concreto betreft dit de subsidie middels een lagere rente op leningen met rijksgarantie (door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen). Als gesubsidieerde diensten worden aangemerkt de verhuur van woningen met een huur van maximaal de huurtoeslaggrens ad €652,52 aan huishoudens met een inkomen tot maximaal €33.614. 90% van de nieuwe toewijzingen moet aan deze criteria voldoen. Voor Ons Huis zal dit naar alle waarschijnlijkheid geen problemen opleveren.

Daarnaast worden gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming volgens een limitatieve lijst aangemerkt als DAEB. Commercieel onroerend goed (Ons Huis: 32 stuks) en woningen met een huur boven de huurtoeslaggrens (Ons Huis: 139 stuks, exclusief woonzorgcomplexen) zijn dus geen DAEB. In principe stoten wij commercieel vastgoed af tenzij een aantrekkelijk rendement gecombineerd met een financieringsmogelijkheid aanwezig is. De woningen boven de huurtoeslaggrens blijven wij in de verhuur houden. Ons Huis verwacht geen problemen voor de toekomstige financiering van de bestaande niet-DAEB-investeringen.

3.4.4 CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) heeft op grond van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH), in het kader van het rijkstoezicht, ondermeer een adviserende taak bij het jaarlijks beoordelen van de financiële positie van woningcorporaties. Het fonds concludeert na onderzoek dat de solvabiliteit van Ons Huis over 2010 en de vier opvolgende jaren hoger is dan het minimaal noodzakelijk vermogen, zoals dat door haar is berekend.

3.4.5 JAARRESULTAAT

Over 2010 werd een voordelig jaarresultaat behaald van €19,7 miljoen, tegen €10,8 miljoen voordelig over 2009. Dit resultaat bestaat voor €14,8 miljoen uit positieve waardemutaties vaste activa (2009: €1,3 miljoen). In 2009 was sprake van een substantiële vennootschapsbelastingbete (€6,1 miljoen). Dit is in 2010 niet aan de orde (last €0,9 miljoen).

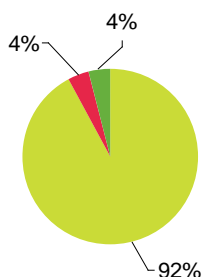
De winst uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen en exclusief de waardeveranderingen/afschrijvingen materiële vaste activa, is gestegen van €5,7 miljoen over 2009 tot €6,8 miljoen over 2010.

In het volgende overzicht wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste verschillen tussen het resultaat na belastingen over 2010 en 2009:

| oorzaak hoger resultaat 2010 t.o.v. 2009 (x € 1.000) | |
|---|--------|
| hogere huuropbrengsten | 1.500 |
| hogere overige bedrijfsopbrengsten | 500 |
| hogere loonkosten | -200 |
| hogere onderhoudslasten | -400 |
| lagere overige bedrijfslasten: aanbod aan de samenleving | 400 |
| hogere rentelasten | -600 |
| overig, per saldo | -100 |
| per saldo hoger resultaat uit bedrijfsuitoefening voor belastingen (excl. waardeveranderingen/afschrijvingen materiële vaste activa) | |
| hogere belastinglast | -7.000 |
| hogere resultaat deelnemingen | 1.100 |
| hogere mutatie actuele waarde en overige waardeveranderingen/afschrijvingen materiële vaste activa | 13.600 |
| per saldo hoger resultaat | 8.800 |

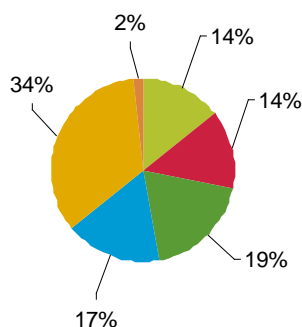
BEDRIJFSOPBRENGSTEN EN -LASTEN

Bedrijfsopbrengsten 2010



- - Huren
- - Vergoedingen en overheidsbijdragen
- - Verkoop en overige bedrijfsopbrengsten

Bedrijfslasten 2010



- - Afschrijvingen en waardeveranderingen
- - Salarissen en sociale lasten
- - Lasten onderhoud
- - Overige bedrijfslasten
- - Rentelasten
- - Resultaat deelnemingen

3.4.6 WAARDERING ONROEREND GOED

De woningen met de daarbij behorende garages, bergingen en parkeerplaatsen zijn gewaardeerd tegen actuele waarde. Voor woningen met bestemming verhuur, dan wel verkoop na vijf jaar, is dit de bedrijfswaarde. Voor woningen die bestemd zijn voor de verkoop in de eerstkomende vijf jaar is dit de taxatiewaarde vrij van huur.

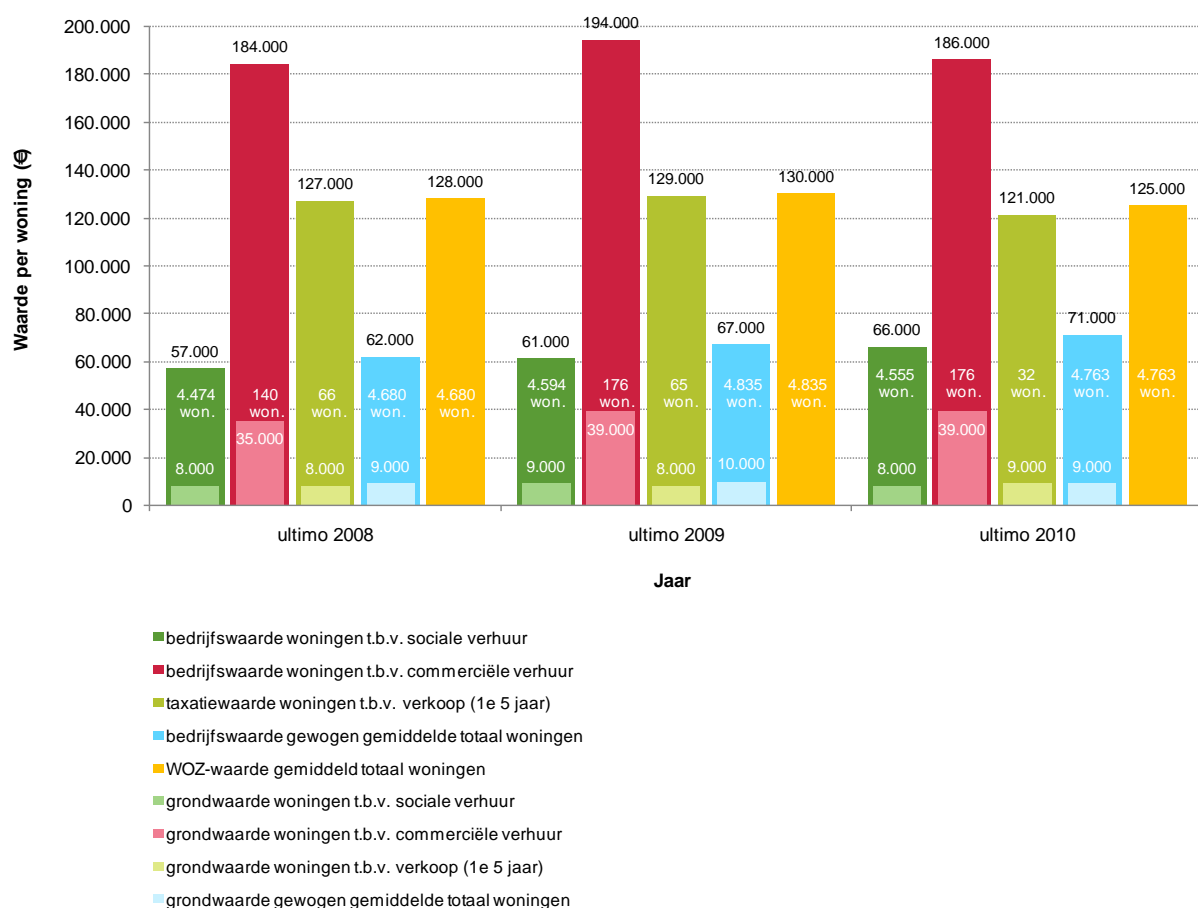
De totale bedrijfswaarde van de materiële vaste activa in exploitatie bedroeg ultimo 2010 € 354 miljoen tegen € 336 miljoen ultimo 2009. De totale bedrijfswaarde is in 2010 met 5% gestegen (2009: 10%). De gemiddelde bedrijfswaarde van een sociale huurwoning bedroeg eind 2010 € 66.000 (eind 2009: € 61.000).

In het kader van vastgoedbelegging wordt bij de bedrijfswaardeberekening van het commercieel vastgoed rekening gehouden met een waardestijging van 1,5% per jaar gedurende 2011-2015 en van 2,0% vanaf 2016 en verkoop na 15 jaar exploitatie. Tot en met 2010 hebben wij 176 woningen 'commercieel' gewaardeerd. De totale bedrijfswaarde van deze woningen bedraagt € 32,6 miljoen. We hebben deze woningen recent laten taxeren. De taxatiewaarde ligt op € 35,1 miljoen. Aangezien de taxatiewaarde van al de betreffende complexen hoger ligt dan de bedrijfswaarde is afwaardering van dit vastgoed niet noodzakelijk.

De taxatiewaarde van de 129 voor verkoop bestemde woningen (eerste vijf jaar: 32) bedraagt per 31 december 2010 € 15,8 miljoen. Dit is gemiddeld per woning € 121.000 (ultimo 2009: € 129.000). De waardebepaling is enerzijds gebaseerd op taxatierapporten van vergelijkbare, recent verkochte woningen en anderzijds op de verkoopwaarde van recent opgeleverde huurwoningen die op ieder moment door de huurder gekocht kunnen worden.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het verloop van de bedrijfswaarden in de periode 2008-2010, afgezet tegen de ontwikkeling van de WOZ-waarden.

verloop bedrijfswaarden en WOZ-waarden 2008-2010



3.4.7 VERBINDINGEN

Ons Huis heeft ultimo 2010 de volgende deelnemingen:

- V.O.F. In de Groene Bogen;
- Ons Huis Projectontwikkeling I BV;
Ons Huis Projectontwikkeling I BV participeert in V.O.F. Het Ledeboer;
- Hoge Bothof Ontwikkeling BV;
- W.O.M. Laares Beheer BV;
- Laares CV.

Daarnaast heeft Ons Huis een (bestuurlijke) verbinding met de Stichting Amelinksbos Beheer

In voornoemde rechtspersonen 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.

In het financieel verslag is onder het hoofdstuk "Overige gegevens" onderdeel deelnemingen een nadere toelichting gegeven op de verbindingen.

3.4.8 ONTWIKKELING VERMOGENSPOSITIE

VERMOGENSPOSITIE EIND 2010

Het eigen vermogen ultimo 2010 bedraagt € 157 miljoen tegen € 137 miljoen ultimo 2009. De solvabiliteit van Ons Huis, uitgedrukt als het eigen vermogen in een percentage van het geconsolideerde balanstotaal, komt per 31 december 2010 uit op 38,2% (31 december 2009: 36,7%). De financiële positie van Ons Huis is solide.

ONTWIKKELING VERMOGENSPOSITIE TOT EN MET 2015

De rijksmaatregelen waar we de laatste jaren mee geconfronteerd zijn, zoals beperkte huurverhoging, extra investeringen in de krachtwijk Velve-Lindenhof, de invoering van de integrale VPB-heffing en de door het WSW en CFV scherper gestelde eisen aan solvabiliteit en cashflow beïnvloeden de financiële positie van Ons Huis negatief en beperken de financiële speelruimte. Om de financiële positie van Ons Huis binnen de toetsingcriteria van het CFV en WSW te houden, hebben wij ons ambitieuze investeringsniveau voor de komende jaren moeten bijstellen.

Hierna wordt een overzicht gegeven van het verloop van de financiële positie in de komende 5 jaar. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- een huurverhoging van : 2011-2015: 1,8% *1); 2016 e.v. 2,0%
- een huurderiving van : 2011-2015: 1,5%; 2016 e.v. 1,0%
- inflatie variabele lasten : 2011-2015: 1,5%; 2016 e.v. 2,0%
- inflatie onderhoudslasten : 2011-2015: 1,5%; 2016 e.v. 2,0%
- disconteringsvoet : 5,25%
- onderhoudslasten : op basis van meerjarenonderhoudsplanning
- lasten bedrijfsvoering : op basis van verwachtingen
- zakelijke lasten : op basis van verwachtingen
- vennootschapbelasting : 25,0%

*1) incl. 0,3% effect huurharmonisatie

| | 2010 | Begroting 2011 | Begroting 2012 | Begroting 2013 | Begroting 2014 | Begroting 2015 |
|---|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ontwikkeling netto werkkapitaal | | | | | | |
| Beginsaldo netto werkkapitaal | -7.221 | 3.856 | -8.546 | -8.428 | -8.108 | -8.315 |
| Bedrijfsuitoefening: | | | | | | |
| Jaarresultaat na belastingen | 19.650 | -2.924 | 992 | 5.303 | 3.864 | 3.292 |
| Afschrijvingen | 503 | 524 | 542 | 388 | 342 | 328 |
| Waardevermindering /Onrendabele top | 3.311 | 10.544 | 1.304 | 356 | 0 | 0 |
| Waardevermind. actuele w. (o.a. sloop/verkoop) | 406 | 936 | 18.233 | 8.542 | 607 | 640 |
| Mutatie actuele waarde MVA | -18.089 | -3.865 | -2.091 | -1.822 | 340 | 861 |
| Cashflow | 5.781 | 5.215 | 18.980 | 12.767 | 5.153 | 5.121 |
| Kapitaalgoederensfeer: | | | | | | |
| Investerings voor: | | | | | | |
| - Nieuwbouw | 15.811 | 48.782 | 48.384 | 11.828 | 1.404 | 0 |
| - Herstructurering | 674 | 3.600 | 2.437 | 1.800 | 0 | 0 |
| - Aankoop | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - Overig | 301 | 1.001 | 1.115 | 1.110 | 90 | 121 |
| Van onderhanden werk | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Naar onderhanden werk | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Desinvesteringen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Mutaties financiële activa | -432 | -100 | -214 | -222 | -230 | -239 |
| Vermogenssfeer: | | | | | | |
| Contractbijschrijvingen nieuwe leningen | 28.000 | 38.000 | 56.000 | 26.000 | 17.000 | 13.000 |
| Contractaflossingen incl. vervroegde aflossingen | 5.972 | 2.352 | 23.187 | 23.950 | 21.096 | 18.100 |
| Mutaties voorz./reservering (excl. voorz.onrend.) | -393 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Mutaties waarborgsommen | 15 | 19 | 46 | 19 | 1 | -1 |
| Eindsaldo netto werkkapitaal | 3.856 | -8.546 | -8.428 | -8.108 | -8.315 | -8.177 |
| | 2010 | Begroting 2011 | Begroting 2012 | Begroting 2013 | Begroting 2014 | Begroting 2015 |
| Ontwikkeling balansposten | | | | | | |
| Eigen vermogen | 157.077 | 154.153 | 155.145 | 160.448 | 164.312 | 167.604 |
| Overige voorzieningen | 3.560 | 3.560 | 3.560 | 3.560 | 3.560 | 3.560 |
| Schulden op lange termijn | 241.035 | 276.683 | 309.496 | 311.546 | 307.450 | 302.350 |
| Waarborgsommen | 837 | 856 | 902 | 921 | 922 | 921 |
| Materiële vaste activa | 389.790 | 435.035 | 468.982 | 476.256 | 476.462 | 474.754 |
| Financiële vaste activa | 8.863 | 8.763 | 8.549 | 8.327 | 8.097 | 7.858 |
| | 3.856 | -8.546 | -8.428 | -8.108 | -8.315 | -8.177 |
| Financiële kengetallen | | | | | | |
| Liquiditeit | 1,5 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,3 |
| Solvabiliteitspercentage | 38,2 | 34,5 | 32,3 | 32,9 | 33,7 | 34,5 |
| Rentabiliteitspercentage eigen vermogen | 13,3 | -1,9 | 0,6 | 3,4 | 2,4 | 2,0 |
| Rentabiliteitspercentage totaal vermogen | 7,4 | 1,8 | 3,1 | 3,8 | 3,6 | 3,4 |

De solvabiliteit bedraagt ultimo 2010 38% en daalt tot 35% in 2015. In absolute zin bedraagt het eigen vermogen per 31 december 2010 € 157 miljoen euro, tegen € 168 miljoen per ultimo 2015.

Onderstaande tabel geeft het verloop weer van de operationele kasstroom, met inachtneming van de WSW-aflossingsnorm van 2% van het openstaande leningsaldo.

| Kasstroomverloop 2011-2020 (x € 1.000) | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Operationele kasstroom vóór aflossing (DAEB) | 8.160 | 6.481 | 6.368 | 5.937 | 6.589 |
| Af: genormeerde aflossing (2%) | 4.821 | 5.574 | 6.216 | 6.238 | 6.147 |
| Operationele kasstroom na aflossing | 3.339 | 907 | 152 | -301 | 442 |
| gemiddelde eerste 5 jaren | 908 | | | | |

3.5 KENGETALLEN

| Omschrijving | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Aantal verhuureenheden in exploitatie: | | | | | |
| - Woningen en woongebouwen: | | | | | |
| vooroorlogse | 592 | 594 | 580 | 582 | 589 |
| naoorlogse | 4.171 | 4.241 | 4.100 | 3.835 | 3.680 |
| - Garages | 166 | 167 | 175 | 178 | 178 |
| - Overige objecten | 154 | 152 | 146 | 123 | 97 |
| Totaal | 5.083 | 5.154 | 5.001 | 4.718 | 4.544 |
| Mutaties woningbezit in het boekjaar: | | | | | |
| - Opgeleverd | 0 | 36 | 202 | 105 | 155 |
| - Aangekocht | 0 | 121 | 67 | 61 | 0 |
| - Verkocht | 2 | 2 | 6 | 12 | 27 |
| - Gesloopt | 70 | 0 | 0 | 5 | 72 |
| - Omgebouwd naar bedrijfsruimten | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 |
| - In aanbouw | 112 | 0 | 36 | 182 | 152 |
| Aantal woningen per huurklasse: | | | | | |
| - Goedkoop (< €357) | 1.318 | 1.500 | 1.504 | 1.529 | 1.491 |
| - Betaalbaar (> €357 < €512) | 2.193 | 2.483 | 2.494 | 2.402 | 2.398 |
| - Middelduur (> €512 < €648) | 910 | 715 | 575 | 415 | 328 |
| - Duur (> €648) | 342 | 137 | 107 | 71 | 52 |
| Verhuur en incasso: | | | | | |
| - Huurachterstand in % van huren en vergoedingen | 1,6 | 1,3 | 1,4 | 1,7 | 1,8 |
| - Huurderving in % van huren & vergoedingen (ongeschoond) | 1,9 | 2,0 | 1,7 | 1,4 | 0,9 |
| - Aantal verhuringen | 402 | 632 | 560 | 458 | 422 |
| - Mutatiegraad in % | 7,8 | 8,0 | 9,2 | 8,5 | 9,5 |
| - Leegstandspercentage ongeschoond (december) | 2,4 | 3,8 | 3,7 | 2,1 | 1,8 |
| - Leegstandspercentage geschoond (december) | 1,3 | 1,5 | 1,3 | 1,1 | 0,9 |
| - Percentage huurders met huurtoeslag via Ons Huis | 17,2 | 18,5 | 22,4 | 25,0 | 28,7 |
| - Gemiddelde huurtoeslag per maand in € (dec.) | 169 | 163 | 160 | 156 | 149 |
| - Gemiddelde netto huurprijs per maand | 477 | 445 | 418 | 409 | 381 |
| - Gemiddelde huurverhoging in % | 1,2 | 2,5 | 1,6 | 1,1 | 2,5 |
| - Huurkapitalisatiefactor *1) | 13,2 | 13,3 | 13,2 | 11,6 | 11,0 |
| - Percentage gemiddelde huurprijs in verhouding tot de gemiddelde maximaal redelijke huurprijs | 68 | 69 | 67 | 64 | 64 |
| - Gemiddeld aantal punten per woning | 134 | 133 | 133 | 134 | 134 |
| - Gemiddelde restant levensduur woningbezit | 24,5 | 23,3 | 22,7 | 22,5 | 22,4 |

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

| Omschrijving | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| Financiële continuïteit: | | | | | |
| - Liquiditeit (current ratio) | 1,5 | 0,5 | 0,4 | 0,3 | 0,1 |
| - Solvabiliteit in % | 38,2 | 36,7 | 37,3 | 38,9 | 39,4 |
| - Rentabiliteit eigen vermogen in % | 13,3 | 8,2 | 11,3 | 14,2 | 6,0 |
| - Rentabiliteit totaal vermogen in % | 7,4 | 5,6 | 6,9 | 8,4 | 4,9 |
| - Loan to value *2) | 0,6 | 0,6 | 0,6 | 0,6 | 0,5 |
| - Interest Coverage Ratio (ICR) *3) | 1,7 | 1,6 | 1,7 | 2,0 | 2,0 |
| - Cashflow per woning | 1.214 | 2.209 | 681 | 2.113 | 2.186 |
| Balans en winst- en verliesrekening (in € per woning): | | | | | |
| - Eigen vermogen | 32.979 | 28.423 | 27.050 | 25.591 | 23.068 |
| - Voorzieningen | 747 | 264 | 616 | 226 | 1.001 |
| - Materiële vaste activa in exploitatie | 74.377 | 69.535 | 65.075 | 56.113 | 49.500 |
| - WOZ-waarde | 125.000 | 130.000 | 128.000 | 123.000 | 112.000 |
| - Langlopende schulden | 50.781 | 45.466 | 42.954 | 37.008 | 30.291 |
| - Totaal opbrengsten | 6.097 | 5.592 | 5.399 | 5.327 | 5.123 |
| - Personeelskosten | 767 | 712 | 707 | 695 | 674 |
| - Overige bedrijfslasten | 942 | 995 | 865 | 813 | 759 |
| - Jaarresultaat | 4.126 | 2.241 | 2.896 | 3.296 | 1.341 |

*2) Leningen o/g gedeeld door materiële vaste activa

*3) Bedrijfsresultaat (excl. waardeveranderingen) gedeeld door saldo rentelasten

4 *FINANCIEEL VERSLAG*

4.1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER

Bedragen x € 1.000

| Activa | 2010 | 2009 |
|---|----------------|----------------|
| Vaste activa | | |
| 1. Materiële vaste activa | | |
| - Onroerende en roerende zaken in exploitatie | 354.258 | 336.204 |
| - Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling | 28.538 | 13.059 |
| - Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 6.994 | 7.196 |
| | 389.790 | 356.459 |
| 2. Financiële vaste activa | | |
| - Te vorderen BWS-subsidies | 1.481 | 1.702 |
| - Deelnemingen | 6.474 | 1.285 |
| - Effecten | 908 | 908 |
| - Overige | 0 | 5.400 |
| | 8.863 | 9.295 |
| TOTAAL VASTE ACTIVA | 398.653 | 365.754 |
| Vlottende activa | | |
| 3. Voorraden | 241 | 227 |
| 4. Vorderingen | | |
| - Huurdebiteuren | 260 | 155 |
| - Gemeenten | 47 | 42 |
| - Vennootschapsbelasting | 0 | 2.218 |
| - Overige vorderingen | 237 | 266 |
| - Latente belastingvordering | 3.432 | 4.403 |
| - Overlopende activa | 465 | 1.049 |
| | 4.441 | 8.133 |
| 5. Liquide middelen | 7.501 | 2 |
| TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA | 12.183 | 8.362 |
| TOTAAL ACTIVA | 410.836 | 374.116 |

Passiva

| | 2010 | 2009 |
|---|----------------|----------------|
| 6. Eigen vermogen | | |
| - Overige reserves | 157.077 | 137.427 |
| <i>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</i> | <i>157.077</i> | <i>137.427</i> |
| 7. Voorzieningen | | |
| - Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw | 2.752 | 77 |
| - Voorziening tekorten deelnemingen | 420 | 762 |
| - Voorziening uitgestelde beloningen | 100 | 96 |
| - Voorziening latente belastingverplichtingen | 288 | 342 |
| <i>TOTAAL VOORZIENINGEN</i> | <i>3.560</i> | <i>1.277</i> |
| 8. Langlopende schulden | | |
| - Leningen overheid en kredietinstellingen | 241.035 | 219.007 |
| - Waarborgsommen | 837 | 822 |
| <i>TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN</i> | <i>241.872</i> | <i>219.829</i> |
| 9. Kortlopende schulden | | |
| - Schulden aan kredietinstellingen | 0 | 7.289 |
| - Schulden aan gemeenten | 102 | 8 |
| - Schulden aan leveranciers | 1.737 | 911 |
| - Belastingen en premies sociale verzekeringen | 436 | 476 |
| - Overige schulden | 17 | 1.061 |
| - Overlopende passiva | 6.035 | 5.838 |
| <i>TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN</i> | <i>8.327</i> | <i>15.583</i> |
| TOTAAL PASSIVA | 410.836 | 374.116 |

4.2 GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Bedragen x € 1.000

| | 2010 | 2009 |
|--|---------------|---------------|
| Bedrijfsopbrengsten | | |
| 10. Huren | 26.769 | 25.316 |
| 11. Vergoedingen | 1.042 | 979 |
| 12. Overheidsbijdragen | 0 | 5 |
| 13. Verkoop onroerende goederen | 162 | 184 |
| 14. Overige bedrijfsopbrengsten | 1.065 | 555 |
| Som der bedrijfsopbrengsten | 29.038 | 27.039 |
| Bedrijfslasten | | |
| 15. Afschrijvingen op materiële vaste activa | 503 | 477 |
| 16. Overige waardeveranderingen materiële vaste activa | 3.311 | 2.064 |
| 17. Lonen en salarissen | 2.743 | 2.608 |
| 18. Sociale lasten | 517 | 396 |
| 19. Pensioenlasten | 394 | 440 |
| 20. Lasten onderhoud | 5.111 | 4.707 |
| 21. Overige bedrijfslasten | 4.488 | 4.812 |
| Som der bedrijfslasten | 17.067 | 15.504 |
| Bedrijfsresultaat | 11.971 | 11.535 |
| Financiële baten en lasten | | |
| 22. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 266 | 526 |
| 23. Opbrengsten financiële vaste activa en effecten | 67 | 68 |
| 24. Rentelasten en soortgelijke kosten | 9.364 | 9.009 |
| Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen | 2.940 | 3.120 |
| 25. Belastingen | 917 | -6.083 |
| 26. Resultaat deelnemingen | -462 | -1.590 |
| Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen | 1.561 | 7.613 |
| 27. Mutatie actuele waarde materiële vaste activa | 18.089 | 3.222 |
| Resultaat na belastingen na mutatie actuele waarde materiële vaste activa | 19.650 | 10.835 |



Eeftinksweg 50
7541 WE Enschede
Postbus 1305
7500 BH Enschede
t 053 48 48 900
e onshuis@onshuis.com