



Jaarverslag 2015

  
**ons huis**

wonen doen we samen

## ***Jaarverslag 2015***

### ***Ons Huis***



## Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag 2015 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](mailto:onshuis@onshuis.com). Een digitale versie van het jaarverslag is te downloaden op [www.onshuis.com](http://www.onshuis.com).



## Inhoudsopgave

	Pagina
<b>Volkshuisvestingsverslag</b>	
<b>1 Bestuursverslag</b>	<b>5</b>
<b>2 Verslag van de raad van commissarissen</b>	<b>13</b>
<b>3 Verslag van de activiteiten</b>	<b>25</b>
3.1 Klant en maatschappij	26
3.2 Woningbezit	33
3.3 Organisatie	39
3.4 Financiële middelen	43
3.5 Kengetallen	49
<b>Jaarrekening</b>	
<b>4 Financieel verslag</b>	<b>51</b>
4.1 Geconsolideerde balans per 31 december (vóór resultaatbestemming)	52
4.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening	55
4.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht	57
4.4 Grondslagen waardering activa, passiva, resultaatbepaling en kasstroomoverzicht	59
4.5 Toelichting op de geconsolideerde balans	67
4.6 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	79
4.7 Enkelvoudige balans per 31 december (vóór resultaatbestemming)	86
4.8 Enkelvoudige winst- en verliesrekening	89
4.9 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	91
4.10 Overige gegevens	95
• Overzicht van deelnemingen	
• Resultaatbestemming	
• Gebeurtenissen na balansdatum	
• Controleverklaring	



## **1 Bestuursverslag**



## 1.1 Algemeen

2015 was een jaar waarin ons land te maken kreeg met een grote stroom vluchtelingen. Mensen die in ons land een veilig heenkomen zoeken, omdat hun eigen land geteisterd wordt door oorlog en geweld. Door de grote aantallen moest soms gekozen worden voor onconventionele, niet altijd ideale, oplossingen om ze een dak boven hun hoofd te kunnen bieden. Dat heeft helaas veel maatschappelijke onrust veroorzaakt, niet in het minst in ons eigen Enschede. Als corporatie is Ons Huis niet betrokken bij tijdelijke opvang, maar wel met de huisvesting van statushouders. Mensen die het recht kregen hier te blijven en daarom net als iedereen een woning nodig hadden. Deze taak is in Enschede door corporaties en gemeente gezamenlijk op een goede manier opgepakt en wij hebben aan de taakstelling kunnen voldoen.

Per 1 juli 2015 werd, na een jarenlang proces, de herziene Woningwet van kracht. Deze Wet, en de bijbehorende regelingen en voorschriften, hebben het gezicht van 2015 voor onze organisatie bepaald.

Voor Ons Huis hoeft de herziene Woningwet niet te leiden tot een omvangrijke heroriëntatie op visie en beleid. Ons Huis heeft zich conform haar doelstelling altijd voornamelijk gericht op goede huisvesting voor degenen die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien. De smallere duiding van het taakveld van corporaties in de wet ligt voor ons dan ook niet ver af van onze eigen intrinsieke waarden en doelen. Wij zien goede mogelijkheden om ook binnen de huidige regelgeving onze doelgroepen te blijven bedienen, helaas wel met minder regelruimte dan voorheen. Lokaal en regionaal maatwerk blijven van belang om een goede match te maken van vraag en aanbod.

Met vertrouwen zien wij de nauwere samenwerking met de huurdersorganisatie en gemeente tegemoet. Voor alle partijen is het zoeken naar een goede werkwijze. In 2015 is hier door eenieder zeer constructief aan bijgedragen. Mooi is het om te zien dat in de stad Enschede de corporaties onderling goed samenwerken. Dit alles met als doel goede en betaalbare huisvesting, nu en in de toekomst.

Vorbereiding en uitwerking van onderdelen van de nieuwe regelgeving, zoals de scheiding van Daeb en niet-Daeb, gewijzigde governanceregels, waardering op marktwaarde en inrichting van het proces rondom de prestatieafspraken, hebben afgelopen jaar veel aandacht gevraagd binnen onze organisatie. Ook op de langere termijn is de verantwoordingsdruk steeds hoger geworden, af en toe steekt hierin de beruchte paarse krokodil zijn kop op. Wij zijn er trots op dat wij met onze eigen bezetting, bestaande uit betrokken en deskundige medewerkers, in staat zijn deze nieuwe uitdagingen op een passende wijze het hoofd te bieden, terwijl de “winkel gewoon open blijft”.

Wij proberen continu de dienstverlening aan onze huurders verder te verbeteren. Door meer dienstverlening op maat, door meer mogelijkheden voor digitaal contact met onze organisatie. Hiermee hopen wij tegemoet te komen aan de veranderende wensen. Een goed huis voor een redelijke prijs blijft daarbij natuurlijk de basis.

In 2015 zijn de middelen en mensen van Ons Huis ten volle ingezet voor de volkshuisvesting en een goede dienstverlening aan de huurder. In dit jaarverslag kunt u lezen hoe wij dit gedaan hebben en met welk resultaat. Ook de komende jaren willen wij graag onze maatschappelijke bijdrage blijven leveren, wij zien de toekomst dan ook met vertrouwen tegemoet.

## 1.2 Beleid

De beleidsmatige koers voor Ons Huis is uitgezet in samenspraak met de stakeholders en is vastgelegd in het in Ondernemingsplan 2013-2017. Onze belangrijkste stakeholder is en blijft de huurder.

## Onze Missie

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

## Onze visie: Wonen doen we samen

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

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

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

Ons Huis heeft zich steeds vooral gericht op haar kerntaak en er niet voor gekozen om geld dat bestemd is voor wonen in brede zin te laten wegvloeien naar andere beleidsvelden. Uiteraard draagt Ons Huis bij aan maatschappelijke ontwikkelingen in de wijken ter ondersteuning van onze huurders, maar steeds door de bril van de volkshuisvester. Onze taakopvatting sluit goed aan bij de positionering van corporaties zoals verwoord in de nieuwe Woningwet die per 1 juli 2015 van kracht is geworden.

Wij willen onze dienstverlening aan laten sluiten bij het perspectief en de wensen van de huurder. In 2015 hebben wij geïnvesteerd in een verdere verbetering van de mogelijkheden tot digitaal contact met onze organisatie, implementatie van ons klantencontactcentrum en verbetering van onze website. Eerder zijn al aanpassingen gedaan in het woningtoewijzingssysteem en zijn de mogelijkheden voor onderhoud op maat verruimd.

### 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, wat 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 is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving.

De directiebestuurder verschafft de rvc tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van zijn toezichthoudende taak en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlemaatregelen met de rvc. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de directiebestuurder zijn in artikel 7 van de statuten beschreven.

In 2015 is de zogenaamde PE-verplichting ingegaan, waarbij PE staat voor Permanente Educatie. Bestuurders moeten in een periode van 3 kalenderjaren (vóór 1 januari 2018), een aantal van 108 punten behalen. Er is geen minimum aantal te behalen punten per jaar. De heer Meijer heeft in 2015 23 PE punten behaald.

#### **1.4 Het personeel en de organisatie**

In 2015 is door de medewerkers van Ons Huis weer hard en in goede verhoudingen met elkaar gewerkt om de ambities van Ons Huis waar te maken. Het merendeel van de projecten en activiteiten uit het bedrijfsplan 2015 is afgerond.

De directiebestuurder is van mening dat de medewerkers van Ons Huis zich ook in 2015 weer volledig hebben ingezet voor de doelstellingen van Ons Huis. Zij hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan de verdere ontwikkeling van onze dienstverlening en organisatie.

Meer informatie over personeel en organisatie is te vinden in hoofdstuk 3 van dit verslag.

#### **1.5 Het toezichthoudend orgaan**

Conform de bepalingen in de statuten kent Ons Huis een intern toezichthoudend orgaan; de raad van commissarissen. Voor een verslag van de werkzaamheden wordt verwezen naar het "Verslag van de raad van commissarissen" dat u aantreft in hoofdstuk 2 van dit jaarverslag.

#### **1.6 Werkzaamheden**

In het kader van de geldende Algemene Maatregel van Bestuur, Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) tot 1 juli en Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV) vanaf 1 juli, 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 2015 behaalde prestaties op genoemde criteria wordt verwezen naar hoofdstuk 3 "Verslag van de activiteiten".

#### **1.7 Risico en risicobeheersing**

Risicomanagement geeft op een systematische wijze inzicht in de risico's die Ons Huis bedreigen en de maatregelen gericht op beheersen van deze risico's. Risico's horen bij het ondernemen en de mogelijkheden om ze uit te sluiten of ons er tegen te verzekeren zijn beperkt.

Ons Huis is zich bewust van de risico's. Het beleid van Ons Huis is erop gericht deze risico's beheersbaar te houden. De grootste risico's die wij lopen zijn strategisch van aard en niet door ons te beïnvloeden, zoals politieke ontwikkelingen, demografische ontwikkelingen, maatschappelijke ontwikkelingen en veranderende wensen van onze klanten.

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

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

Hierna wordt ingegaan op de grootste risico's.

### Politiek

Met het van kracht worden van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015 is de wet- en regelgeving verder uitgebreid, het toezicht geïntensiveerd en de financiële ruimte afgenomen. De nieuwe maatregelen hebben geleid tot onzekerheid in de sector en hebben mede bijgedragen tot een forse daling van de investeringen.

#### *Herziening Woningwet: scheiding Daeb/niet-Daeb*

Hoewel de Woningwet per 1 juli 2015 in werking is getreden is nog niet alles duidelijk. Met name de uitwerking op het gebied van de waardering van het vastgoed en de voorwaarden van het scheiden van Daeb en niet-Daeb zijn bij het schrijven van dit verslag nog niet helemaal helder.

Maatregelen:

Wij volgen de uitwerking van de Ministeriële regelingen op de voet. Mogelijke financiële scenario's worden doorgerekend. Daar waar de regelgeving nog niet duidelijk is, handelen wij naar de geest van deze regelgeving.

#### *Scheiden van wonen en zorg*

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

Maatregelen:

Wij zijn bewust langlopende contracten aangegaan met solide partijen. Tevens geldt dat de woongebouwen die wij aan de zorgorganisaties verhuren ook goed als appartement in de reguliere verhuur kunnen worden aangeboden met een bijna gelijke huuropbrengst. Het contact met zorgpartijen is geïntensiveerd de afgelopen periode. Tevens beoordelen wij periodiek de financiële situatie van de zorgpartijen. Op basis van scenarioberekeningen, waarbij de impact van een transitie van verhuur aan deze partijen naar reguliere verhuur is gesimuleerd, heeft Ons Huis voldoende financiële buffer om dit risico te dragen.

### Economie

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

#### *Renterisico*

De algemeen economische risicofactor met de grootste financiële impact voor Ons Huis is de rente. De rente is historisch laag. Hier zal een keer verandering in komen. Mede gelet op de geringe economische groei is de verwachting dat de rente niet op korte termijn fors zal stijgen.

Maatregelen:

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

### Waarderisico

De afgelopen jaren is de waarde van vastgoed gedaald. Omdat Ons Huis nagenoeg geen woningen verkoopt heeft dit nauwelijks directe financiële consequenties gehad. Als gevolg van de in de afgelopen jaren gepleegde investeringen is ons leningenvolume relatief hoog. Hierbij maken wij gebruik van de borging via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Een van de voorwaarden voor geborgde financiering is een toets op onderpandwaarde op basis van WOZ-waarde. Wanneer meer dan 50% van de WOZ-waarde met door het WSW geborgde leningen is gefinancierd dan verstrekt het WSW geen borg meer op nieuwe financiering. Eerst zal dan extra afgelost moeten worden tot onder deze 50% norm. Op dit moment is de verhouding 45%.

#### Maatregelen:

Wij monitoren de ontwikkeling van huizenprijzen en de hieraan gerelateerde WOZ-waarde. Tevens beoordelen wij de WOZ-waardebepaling. Wij verwachten de komende jaren geen verdere daling van de WOZ-waarde. Onder invloed van de lage rente is de woningmarkt aan het herstellen.

### Calamiteit/aansprakelijkheid

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

#### Maatregelen:

Wij hebben diverse maatregelen getroffen omtrent preventie van calamiteiten. Wij zijn bezig met het uitvoeren van een asbestinventarisatie en een inventarisatie van brandveiligheid in onze hoogbouw. Geconstateerde verbeterpunten worden aangepast. Mocht er zich een calamiteit voordoen dan zijn wij voldoende verzekerd.

### Strategisch voorraadbeleid

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

#### Maatregelen:

Een belangrijk aspect van een woning is de locatie. Wij bouwen uitsluitend binnenstedelijk en niet meer op uitbreidingslocaties. Nieuwbouw is levensloopbestendig en energiezuinig. Innovaties en trends zoals nul op de meter en gasloos wonen worden op de voet gevolgd. Investeringsbeslissingen worden per vastgestelde fase van de ontwikkeling goedgekeurd. Verschillende disciplines binnen Ons Huis beoordelen het project op hun eigen verantwoordelijkheden: verhuurbaarheid en wooncomfort, technisch, en financieel. Om de risico's omtrent het aangaan van verplichtingen met aannemers in te kaderen hebben wij een aanbestedingsprocedure en procuratieregeling. Wij volgen nadrukkelijk de ontwikkelingen op de woningmarkt en vanuit het strategisch voorraadbeleid zijn duidelijke beleidskeuzes gemaakt voor het beheer van het woningbezit. De gemaakte keuzes zijn doorgerekend in onze financiële meerjarenbegroting en op haalbaarheid getoetst.

## 1.8 Governance

De Governancecode voor Woningcorporaties van Aedes en Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) is leidend voor de inrichting van het bestuur en toezicht binnen Ons Huis. In 2015 is een nieuwe Governancecode van kracht geworden. Deze wordt volledig onderschreven door de bestuurder en de rvc van Ons Huis en alle bepalingen worden toegepast. In 2015 is de implementatie van de nieuwe Governancecode in samenhang met de op governance van toepassing zijnde elementen in de herziene Woningwet ter hand genomen. Er is een nieuw reglement voor de rvc opgesteld en nieuwe statuten zijn voorbereid. Het onderwerp governance is uitgebreider omschreven in het verslag van de rvc in hoofdstuk 2.

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. In de integriteitscode 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 Klokkenluidersregeling, 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 naar elkaar kent Ons Huis de Regeling ongewenst gedrag. Hiervoor is eveneens een vertrouwenspersoon aangesteld.

In 2015 zijn geen meldingen binnengekomen bij de vertrouwenspersoon in het kader van de Klokkenluidersregeling of de Regeling ongewenst gedrag, ook is niet gebleken dat sprake zou zijn van schending van de integriteit.

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

## 1.9 Verklaring

In 2015 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 2015 geen sprake geweest is van tegenstrijdige belangen zoals bedoeld in de Governancecode;
- alle middelen in het verslagjaar zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Enschede, 18 mei 2016

B.S.M. Meijer  
directeurbestuurder



## **2** *Verlag van de raad van commissarissen*



## 2.1 Bericht van de voorzitter

Woningcorporaties werken met maatschappelijk kapitaal in het semipublieke domein. Zij kennen geen aandeelhouders en ook geen democratisch gekozen hoogste orgaan. Corporaties zijn daardoor 'van niemand, en toch van iedereen'. Die positie legt een bijzondere verantwoordelijkheid bij de raad van commissarissen (rvc), belast met het intern toezicht.

De afgelopen jaren is in de sector hard gewerkt aan verdere ontwikkeling en professionalisering van het intern toezicht. Voor de corporaties is het belangrijk om de transparantie te vergroten en de maatschappelijke verantwoording te verbeteren.

De rvc vervult een belangrijke rol en kan worden aangesproken op de vervulling van die rol. Als er sprake is van misstanden bij de corporatie, blijven de toezichthouders niet buiten schot. Het toezicht houden is niet vrijblijvend. De toezichthouders zijn aansprakelijk voor de invulling van hun rol en het toezicht dat zij hebben uitgevoerd, bezien in het licht van de ontstane situatie. Dit vraagt een alerte rvc.

## 2.2 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 belangen van de bij Ons Huis betrokkenen af. De rvc is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren. Hij adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd en beslist over benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van de directeurbestuurder. De rvc geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Ons Huis elke vier jaar laat uitvoeren.

De rvc handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de raad is beschreven in een reglement. Dit reglement is in 2015 herzien in verband met de herziene Woningwet en de nieuwe Governancecode voor woningcorporaties. In het reglement is opgenomen dat de raad werkt met een Auditcommissie en een Remuneratiecommissie. Deze commissies hebben separate reglementen. De commissies adviseren de raad en bereiden de besluitvorming van de raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van de raad als geheel overigens onverlet.

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 hij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

## 2.3 Samenstelling

De rvc bestond op 31 december 2015 uit vijf leden, waarvan twee leden op voordracht van Stichting Klantenraad "De Wönners". De leden van de rvc op 31 december 2015 waren:

De heer mr. G.H.B. Andriol, voorzitter  
Geboortedatum : 02-11-1958  
Beroep : advocaat  
Nevenfuncties : voorzitter klachtencommissie Mediant Geestelijke Gezondheidszorg  
lid Medisch Ethische Toetsingscommissie Enschede

De heer ing. E.M.H. Schildkamp, vicevoorzitter,  
op voordracht van stichting Klantenraad "De Wönners"  
Geboortedatum : 02-10-1962  
Beroep : directeur Dusseldorp Infra, sloop en Milieutechniek B.V.  
Nevenfuncties : geen

Mevrouw mr. J.J.M. Pinnars, lid  
Geboortedatum : 06-07-1967  
Beroep : advocaat  
Nevenfuncties : geen

Mevrouw C.M. Sonneveld-Pierik, lid  
Geboortedatum : 16-10-1962  
Beroep : zelfstandig ondernemer  
Nevenfuncties : geen

De heer A.J. Voskamp RA, lid  
op voordracht van stichting Klantenraad "De Wönners"  
Geboortedatum : 24-02-1957  
Beroep : adviseur  
Nevenfuncties : lid raad van toezicht Stichting Driezorg Wonen Welzijn en Zorg, Zwolle

Voor de rvc is het onderstaande rooster van aftreden vastgesteld:

naam	1 <sup>e</sup> benoeming	aftredend	maximaal
G.H.B. Andriol (voorzitter)	2008	2016	2016
E.M.H. Schildkamp (vicevoorzitter)	2012	2016	2020
C.M. Sonneveld-Pierik (lid)	2012	2016	2020
J.J.M. Pinnars (lid)	2013	2017	2021
A.J. Voskamp (lid)	2015	2019	2023

Per 1 januari 2015 is de heer A.E. van der Horst MBA QC afgetreden als lid, tevens vicevoorzitter, van de rvc, vanwege het aflopen van de maximale zittingstermijn van 8 jaar. De heer Van der Horst is benoemd op voordracht van Stichting Klantenraad "De Wönners".

In verband met het aftreden van de heer Van der Horst is, op voordracht van Stichting Klantenraad "De Wönners", geworven voor een commissaris met financiële expertise. Per 1 januari 2015 is de heer A.J. Voskamp RA benoemd als lid van de rvc.

De eerste zittingstermijn van mevrouw Sonneveld-Pierik en de heer Schildkamp liep af per 1 januari 2016. Mevrouw Sonneveld-Pierik is per 1 januari 2016 herbenoemd. De heer Schildkamp heeft in december 2015 laten weten zich terug te trekken uit de herbenoemingsprocedure. Hiermee is per 1 januari 2016 een vacature ontstaan in de rvc.

De werving en selectie van leden van de rvc vindt plaats door middel van openbare werving op basis van profielschetsen van zowel de rvc als geheel als afzonderlijke toezichthouders. Deze profielschetsen zijn door de rvc in juni 2011 besproken en opnieuw vastgesteld. De gestelde criteria sluiten aan bij de criteria die de Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) heeft

commissarissen en bestuurders. In het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting zijn competenties benoemd die noodzakelijk worden geacht voor rvc-leden. Deze zijn meegenomen in een geactualiseerde profielschets, die in 2016 wordt vastgesteld. Daarnaast is een positief verlopen “fit en proptest” vereist voordat iemand tot commissaris benoemd kan worden. Al deze aspecten worden meegenomen bij de werving en selectie van nieuwe commissarissen.

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.

## 2.4 Onafhankelijkheid

De rvc waakt ervoor dat zijn leden onafhankelijk zijn. In 2015 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 honorering raad van commissarissen

Conform de Governancecode beoordeelt de rvc zijn eigen functioneren en dat van de individuele leden van de raad. In 2015 heeft de rvc een nieuwe aanpak voor de zelfevaluatie gekozen. Voortaan wordt gewerkt met het zogenaamde gedetailleerde enquêtemodel. Tijdens de evaluatie is positief kritisch gesproken over het eigen functioneren. De overall conclusie was dat, gerelateerd aan de gestelde doelen, de rvc als geheel, maar ook ieder afzonderlijk lid voldoende tot goed gefunctioneerd heeft. Eens per twee jaar wordt onder externe begeleiding geëvalueerd, in 2015 nog niet. Voor de evaluatie wordt ook de bestuurder gevraagd naar zijn visie over het functioneren van de rvc en zijn leden.

In de herziene Woningwet is opgenomen dat de leden van de rvc over de jaren 2015 en 2016 tezamen tien permanente educatiepunten (PE punten) moeten behalen. Hun PE-punten dienen zij te registreren bij de VTW. In februari is besproken welke opleidingsactiviteiten gewenst waren voor dit jaar.. Gevolgde cursussen betroffen onder andere de nieuwe Woningwet, risicomangement en een masterclass voor woningcorporaties.

De behaalde PE punten zijn:

Naam toezichthouder	Aantal PE-punten in 2015
G.H.B. Andriol	3
A.J. Voskamp	35
C.M. Sonneveld-Pierik	11
J.J.M. Pinnars	29
E.M. H. Schildkamp	10

Daarnaast hebben leden een netwerk- en discussiebijeenkomst voor commissarissen van WoON Twente bezocht, een vereniging van corporaties in Twente waarvan Ons Huis lid is.

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. Voor de specificatie van bezoldiging van de rvc verwijzen wij naar de toelichting op de jaarrekening.

## 2.6 Nieuwe Governancecode en implementatie

Op 1 mei 2015 is de vernieuwde Governancecode voor woningcorporaties ingevoerd. Een Governancecode geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De vernieuwde code is mede opgesteld vanuit het besef dat de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hogere normen moeten voldoen. Zo speelden maatschappelijke en politieke ontwikkelingen mee bij de herziening van de code, te denken is dan aan de parlementaire enquête, de nieuwe Woningwet en aan alle discussies daaromtrent.

In de vernieuwde code is er meer aandacht voor cultuur en gedrag, passend bij een transparante en integere organisaties. Het belang van (toekomstige) huurders en andere direct belanghebbenden blijft daarbij voorop staan. De gemeente en de huurdersorganisaties krijgen een uitdrukkelijker positie in de nieuwe code.

De vernieuwde code kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden gezien. Het belang van (toekomstige) huurders of bewoners staat voorop in principe 1, waar het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht. Vervolgens behandelt principe 2 de manier waarop bestuur en rvc aanspreekbaar zijn op resultaten. Principe 3 beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en rvc en principe 4 behandelt de dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen. Principe 5 ten slotte besteedt aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten.

De vernieuwde code is niet vrijblijvend; het is verplicht de code te volgen voor leden van Aedes en de VTW en dus ook voor Ons Huis en haar rvc. Corporaties kregen tot 1 januari 2016 de tijd om de wijzigingen in te voeren.

De rvc van Ons Huis heeft de Governancecode besproken en onderschrijft de code volledig. De code is te vinden op de website.

Op basis van de nieuwe code zijn in november 2015 een toezichtvisie en een nieuw reglement voor de rvc vastgesteld, evenals een reglement voor de dit jaar ingestelde auditcommissie en een nieuw reglement voor de reeds bestaande remuneratiecommissie. In de bijlagen van het reglement is het rooster van aftreden en de profielschets voor de rvc opgenomen. Het volledige reglement met bijlagen is te vinden op de website van Ons Huis.

## 2.7 Visie op bestuur en toezicht

In 2015 hebben de directiebestuurder en de rvc gezamenlijk een toezichtvisie opgesteld, waarin is omschreven waar de verantwoordelijkheid ligt voor het realiseren van de doelstellingen, de strategie, het beleid en de financiering. Tevens wordt ingegaan op de onderlinge wisselwerking in rollen.

De laatste jaren is, door de aanscherping van regelgeving en toezicht en de toegenomen maatschappelijke betrokkenheid, de situatie ontstaan dat niet alleen de maatschappelijke prestaties en het presteren van de bestuurder, maar ook het toezicht houden door de rvc op zich object van extern toezicht en maatschappelijke beschouwing is geworden. Dit leidt ertoe dat de corporatiebestuurder binnen meer afgebakende kaders moet opereren en dat het toezicht door de rvc minder op afstand is dan eerder het geval was. De rvc zit er "dichter op", voelt meer dan voorheen de verplichting om informatie op te halen en hecht meer waarde aan vastlegging van zowel informatie als besluitvormingsprocessen. Dit alles leidt ertoe dat rvc en bestuurder een nieuwe weg zijn ingeslagen in de samenwerking, waarbij beide partijen soms zoekende zijn naar een goed evenwicht tussen inkadering en speelruimte.

### 2.7.1 Samenwerking en samenspel tussen de bestuurder en de rvc

De rollen van de bestuurder en de rvc zijn grotendeels vastgelegd in de statuten, en wet- en regelgeving. De relatie en de samenwerking tussen de bestuurder en de rvc is echter niet altijd volledig in te kaderen en krijgt vorm in de praktijk.

De rvc en de bestuurder van Ons Huis kiezen voor een samenwerkingsmodel, waarbij vanuit transparantie en wederzijds vertrouwen invulling wordt gegeven aan het besturen van de organisatie, het afleggen van verantwoording hierover en het houden van toezicht hierop. Zowel de bestuurder als de rvc handelt met de intentie bij te dragen aan de maatschappelijke opgave en de continuïteit van Ons Huis, ieder vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheid. Deze eigen rol en verantwoordelijkheid kan niet los gezien worden van die van de ander.

Van de **bestuurder** wordt in deze samenwerking verwacht dat hij, vanuit zijn eigen professionaliteit en verantwoordelijkheid, zelfstandig de doelstellingen van Ons Huis realiseert, met inachtneming van de inbreng van stakeholders. Hij dient tegelijkertijd aanspreekbaar te zijn op zijn handelen, blijkend uit een open houding en de bereidheid om zowel het eigen handelen toe te lichten als oor te hebben voor de mening van anderen. Intern organiseert hij bewust zijn eigen “tegenkracht”, door goed opgeleide en mondige medewerkers om zich heen te verzamelen en hen te stimuleren hun mening te geven ten aanzien van de strategie en het beleid van Ons Huis en de wijze waarop hier uitvoering aan wordt gegeven. Indien hij hieraan behoefte heeft, maakt hij gebruik van de rvc als klankbord.

De bestuurder informeert de rvc actief, ten aanzien van alle aangelegenheden waarvan hij weet, of had kunnen weten, dat de rvc hierover informatie wenst te ontvangen. De informatie die hij verstrekt is vanzelfsprekend feitelijk juist en zo volledig als nodig is voor de rvc om zijn toezichthoudende functie ten volle te kunnen uitoefenen.

Van **elk van de leden van de rvc** wordt verwacht dat hij of zij vanuit de eigen professionaliteit en bekwaamheid op onafhankelijke, integere wijze toezicht houdt. Dit betekent onder andere dat de individuele commissaris zijn of haar eigen inbreng heeft in de besluitvorming en in de relatie met de bestuurder. Ieder vanuit de eigen deskundigheid en achtergrond, maar altijd onafhankelijk. Persoonlijke opvattingen hebben hierin een plaats, voor zover zij bijdragen aan een goede oordeelsvorming.

Van de **rvc als geheel** wordt in de samenwerking een rolinvulling verwacht, die een goede balans laat zien tussen stevig toezicht enerzijds en het bieden van voldoende speelruimte aan de bestuurder anderzijds. De rvc werkt vanuit de door de VTW gedefinieerde drie rollen van toezichthouder, werkgever en klankbord. Deze drie rollen van de rvc worden ingevuld, gericht op de maatschappelijke opgave van Ons Huis en de continuïteit van de organisatie.

Bij falend bestuur is de sanctiemogelijkheid van de rvc om de bestuurder van zijn taak te ontheffen. Dit aspect van de werkgeversrol draagt het risico in zich, dat het leidend wordt bij de invulling van alle drie de rollen van de rvc. De rvc van Ons Huis is zich hiervan bewust en streeft ernaar bij het samenspel tussen bestuurder en rvc een veilige, constructieve sfeer te scheppen, waarin zowel de bestuurder als de rvc optimaal hun taken kunnen uitoefenen. Eisen die de rvc stelt aan de bestuurder zullen daarom telkens gerelateerd worden aan hetgeen nodig is voor governance en goed toezicht.

Bestuurder en rvc maken afspraken over een toetsingskader, aan de hand waarvan de bestuurder verantwoording aflegt en de rvc toezicht houdt. Dit toetsingskader biedt voor beiden een vooraf gedefinieerde werkwijze en daarmee duidelijkheid over hetgeen verwacht wordt.

### 2.7.2 Toetsingskader en toezichtkader

De rvc ziet toe op het maatschappelijk presteren van de organisatie, onder randvoorwaarde van financiële continuïteit. Hij gaat er daarbij van uit dat de corporatie werkt met maatschappelijk kapitaal dat zo efficiënt en effectief mogelijk moet worden ingezet. De raad richt

zich daarbij op de belangen van de maatschappij in het algemeen en die van (huidige en toekomstige) huurders in het bijzonder. De rvc toetst het functioneren van de organisatie op basis van viermaandelijks bedrijfsrapportages, overige rapportages en jaarverslagen, benchmarkgegevens, visitierapporten, oordelen van derden (zoals de managementletter van de externe accountant en oordeelbrieven van externe toezichthouders), overleg met de huurdersorganisatie en de ondernemingsraad en regionale bijeenkomsten van raden van commissarissen van woningcorporaties. Daarnaast laat de rvc zich intensief door de bestuurder informeren over beleid, actuele thema's en ontwikkelingen. Leidraad in zijn toezicht is de maatschappelijke opgave en de mate waarin Ons Huis daarin een bijdrage levert, binnen de kaders van wet- en regelgeving en financiële continuïteit.

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. De balanced score card wordt door de rvc gebruikt om de resultaten van het gevoerde beleid en de uitvoering van beleidsvoornemens te toetsen. Verder vormen ook de Woningwet, het BTIV en de missie zoals geformuleerd in de statuten van Ons Huis een belangrijk toetsingskader. Ons huis kent een toetsingskader Verbindingen, een toetsingskader Investeringskader en een Treasurystatuut.

Dit veelomvattende toetsingskader is door de rvc in 2015 gebruikt bij het nemen van besluiten, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van vastgestelde doelen.

## 2.8 Inhoud van het toezicht

De rvc heeft in 2015 zeven keer vergaderd met de directeurbestuurder. Daarnaast heeft de rvc twee keer met de ondernemingsraad vergaderd. De huurdercommissarissen hebben overlegd met de huurdersorganisaties. Tijdens de vergadering van 27 mei was de accountant aanwezig voor een toelichting op het jaarverslag 2014.

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 2015 zijn:

- Het verlenen van goedkeuring aan de aanpassing van de doelstellingen van het ondernemingsplan;
- Goedkeuring van het treasurystatuut;
- Goedkeuring van het jaarverslag/jaarrekening 2014;
- Goedkeuring van het bedrijfsplan 2016;
- Goedkeuring strategische keuzes betreffende het voldoen aan de herziene Woningwet;
- Instellen van een auditcommissie en het opnieuw instellen van een remuneratiecommissie;
- Vaststelling van het herziene reglement van de rvc;
- Vaststelling van de visie op bestuur en toezicht.

Dit verslagjaar kiest de rvc ervoor om verslag te doen van haar activiteiten vanuit de drie rollen van de rvc, de toezichthoudende rol, de werkgeversrol en de klankbordrol.

### 2.8.1 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

In zijn rol van **toezichthouder** is de rvc verantwoordelijk voor:

- het toezicht houden op het beleid van de bestuurder, de realisatie van de strategische doelstellingen van de corporatie en de wijze waarop het bestuur het beleid uitvoert;
- het oog houden op risico's die de realisatie van de doelstelling bedreigen;
- het toezicht houden op de algemene gang van zaken binnen de corporatie;

- het goedkeuren van besluiten van het bestuur over belangrijke onderwerpen, indien zulke besluiten aan de goedkeuring van de rvc zijn onderworpen op grond van de statuten, eventuele aanvullende bepalingen in een bestuursreglement en/of de Governancecode woningcorporaties.

### 2.8.1.1 Toezicht op de strategie

De rvc houdt toezicht op de strategie van de organisatie en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd. In 2015 waren strategische onderwerpen vooral aan de orde in combinatie met de in juli van kracht geworden herziene Woningwet.

Het ondernemingsplan 2013-2017 is op onderdelen achterhaald. Deels door maatschappelijke ontwikkelingen, deels door de herziene Woningwet. De doelstellingen in het ondernemingsplan zijn gedurende het verslagjaar bijgesteld, dit is verwoord in een oplegnotitie bij het Ondernemingsplan. De rvc heeft deze bijstelling besproken en goedgekeurd.

De hernieuwde Woningwet is per 1 juli 2015 van kracht geworden. Met de Woningwet worden belangrijke hervormingen doorgevoerd binnen de sector. Corporaties krijgen een sterkere legitimatie vanuit huurders en gemeenten, een sterkere lokale verankering en er komt meer ruimte voor marktpartijen op de huurmarkt. Ook worden het intern en extern toezicht verscherpt.

De rvc heeft toezicht gehouden op de implementatie van de wet- en regelgeving vanwege de herziene Woningwet. In een vroeg stadium (juni) is door de bestuurder een stappenplan besproken met de rvc, met daarin, naast een planning van werkzaamheden, ook een eerste aanzet betreffende, met de implementatie samenhangende, strategische keuzes. De bestuurder is gevraagd om nadere onderbouwing en toelichting, vooral betreffende de keuze tussen administratief of juridisch scheiden van Daeb en niet-Daeb bezit. Tevens is uitgebreid gesproken over de keuze van het werkdomein en is het implementatieproces op zich aan de orde geweest. Het onderwerp herziene Woningwet is vrijwel iedere vergadering aan de orde geweest.

### 2.8.1.2 Toezicht op de financiële en operationele prestaties

Voor het toezicht op de financiële en operationele prestaties wordt gebruik gemaakt van de binnen het toezichtkader en toetsingskader benoemde interne documenten te weten de jaarplannen en viermaandelijks bedrijfsrapportages. Deze stukken zijn door de rvc besproken, waarbij behalve de behaalde resultaten, aan de orde is geweest in hoeverre de huidige weergave, bijvoorbeeld door de balanced score card, aansluit bij hetgeen de rvc wil monitoren. Dit heeft tot enige aanpassing geleid. Zo is een doelstelling ten aanzien van passendheid en betaalbaarheid van de woningvoorraad toegevoegd.

Vanzelfsprekend maakt de rvc voor het toezicht op de financiële en operationele prestaties ook gebruik van de controle door de accountant (waaronder de managementletter en het assurance rapport) en de jaarverslaggeving. Tevens wordt correspondentie met de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het WSW ter informatie verstrekt aan de rvc en waar nodig besproken.

De financiële resultaten van Ons Huis voldoen aan de verwachtingen. De beheerkosten zijn in relatie tot de benchmark niet hoog en laten nog steeds een dalende lijn zien. Ten aanzien van het onderwerp beheerkosten is besproken in hoeverre de beheerkosten van een corporatie vergelijkbaar zijn met een marktpartij. De conclusie was dat dit niet goed vergelijkbaar is, omdat de splitsing tussen zuivere beheerkosten en maatschappelijke kosten moeilijk te maken is.

### 2.8.1.3 Toezicht op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

In het kader van het toezicht op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties is in 2015 vooral aandacht besteed aan het blijvend beschikbaar hebben van voldoende betaalbare woningen. De voornemens betreffende de herstructurering van het bezit in de wijk Boswinkel zijn met de rvc besproken, waarbij van gedachten gewisseld is over de voorkeur voor sloop of renovatie, de vraag naar de woningen en de te bieden kwaliteit.

De rvc vindt het in het algemeen van belang dat eventueel nieuw te bouwen woningen beschikbaar zijn voor de doelgroep, om voldoende passend aanbod te waarborgen. Naast de huurprijs zijn ook de

kwaliteit van de woningen, de toekomstbestendigheid en het bedrijfseconomisch perspectief belangrijke aspecten waarover met de bestuurder wordt gesproken. De rvc heeft kennis genomen van een memo inzake de betaalbaarheid, opgesteld door de gezamenlijke Enschedese corporaties.

Een belangrijk onderwerp in 2015 was de invoering van de passendheidstoets per 1 januari 2016. De rvc heeft zich hierover in maart laten informeren door de bestuurder.

In november zijn de benchmarkcijfers voor Ons Huis besproken. Ons Huis kreeg een A voor klanttevredenheid en een A voor de bedrijfslasten, dit tot tevredenheid van de rvc.

#### 2.8.1.4 Toezicht op de stakeholderdialoog

De rvc heeft besproken hoe het toezicht op de stakeholderdialoog meer vorm zou kunnen krijgen, zonder in de dynamiek tussen bestuurder en stakeholders te treden. Besproken is het reguliere contact met de huurdersorganisaties en de ondernemingsraad, maar ook de mogelijkheid om bijvoorbeeld gezamenlijk met andere corporaties vertegenwoordigers van de gemeente uit te nodigen. Hier is in 2015 nog geen vervolg aan gegeven.

De bestuurder heeft in vrijwel iedere vergadering verslag gedaan van zijn contacten met de huurdersorganisaties. De rvc heeft gesproken over de rol van de huurdersorganisaties en de complexiteit van vraagstukken die de huurdersorganisaties krijgen voorgelegd. Dit mede in het kader van de herziene Woningwet. De wijze waarop de invloed van de huurdersorganisaties op de prestatieafspraken met de gemeente wordt gewaarborgd, kwam ook aan de orde.

In het najaar hebben de twee huurderscommissarissen, de heer Voskamp en de heer Schildkamp, gesproken met respectievelijk het bestuur van Stichting Huurdersbelang Ons Huis en Stichting Klantenraad De Wönners. Hierin is onder meer gesproken over de samenwerking met Ons Huis. De huurdersorganisaties hebben de rvc laten weten hier content mee te zijn. Stichting Huurdersbelang Ons Huis heeft wel laten weten dat zij het betreuen dat zij geen aanvullende samenwerkingsovereenkomst met Ons Huis hebben.

Een ander gespreksonderwerp was de complexiteit van vraagstukken in combinatie met de invulling van de bestuurstaken bij de huurdersorganisaties. Vanuit De Wönners heeft de zware belasting die hierin werd ervaren uiteindelijk ertoe geleid dat het bestuur de stichting heeft opgeheven.

De huurdersorganisaties hebben in december de heer Schildkamp voorgedragen voor herbenoeming in de rvc. Doordat de heer Schildkamp zich uiteindelijk heeft teruggetrokken uit de procedure is begin 2016 een vacature gesteld voor een nieuwe huurderscommissaris op voordracht van Stichting Huurdersbelang Ons Huis.

De huurderscommissarissen ontvangen ter informatie alle verslagen van het overleg van Ons Huis met de huurdersvertegenwoordigers. Indien hiertoe aanleiding bestaat, zullen zij hieruit agendapunten inbrengen in de rvc vergadering.

#### 2.8.1.5 Toezicht op de risicobeheersing

Het toezicht op de risicobeheersing is één van de belangrijkste aspecten van het werk van de rvc. Door de breed uitgemeten excessen in de sector is dit ook het aspect waarop de rvc maatschappelijk beoordeeld wordt. De risicobeheersing is een taak van de bestuurder, het toezicht op hoe hij dit invult, ligt bij de rvc. Afspraken hierover liggen vast in onder andere een treasurystatuut. Dit treasurystatuut is in 2015 aangepast, naar aanleiding van de gewijzigde externe beoordelingssystematiek. De rvc heeft het stuk inhoudelijk besproken en enkele wijzigingen aangedragen. Dit ging onder andere om vastlegging van het interne proces rondom treasury en de bevoegdheden van eenieder hierin. Tevens zijn afspraken gemaakt over de verslaglegging rondom de besluitvorming en de overwegingen.

Jaarlijks wordt een intern beheersplan vastgesteld, waarin de werkzaamheden van de afdeling Controlling vermeld zijn, gericht op interne beheersing. Interne beheersing moet er voor zorgen dat een redelijke mate van zekerheid over het bereiken van doelstellingen van de organisatie wordt gerealiseerd en dat het bedrijf 'in control' is. De rvc bespreekt jaarlijks het interne beheersplan en kan



verzoeken tot aanvulling indien hij dit wenselijk acht. Daarnaast wordt jaarlijks de rapportage besproken over de uitvoering van het interne beheersplan.

De bestuurder heeft de rvc doorlopend geïnformeerd over zijn contacten met de Aw en het WSW. De rvc heeft verzocht ook alle relevante correspondentie te mogen ontvangen. Een delegatie van de rvc heeft in het kader van de beoordeling van de risico's omtrent zorgvastgoed een gesprek gehad met de Aw, ook de bestuurder is hierover bevraagd. De rapportage hierover van de Autoriteit en de benodigde opvolging zijn eveneens besproken in de rvc-vergadering.

#### 2.8.1.6 Toezicht op verbindingen

Ons Huis heeft maar een beperkt aantal deelnemingen. Volgens de herziene Woningwet moeten de verbindingen worden afgebouwd. Hiervoor worden voorbereidingen getroffen door Ons Huis, dit is besproken met de rvc. Het toezicht op de verbindingen spitst zich toe op de risico's die hieruit voortvloeien en de doorwerking van het toezicht in de verbindingen. Tevens worden financiële afspraken rondom de verbindingen besproken met de rvc. Per 1 juli 2015 mag een deelneming/verbinding niet meer zonder goedkeuring van de Autoriteit gefinancierd worden. Dit is besproken in de rvc, evenals hoe zich dit verhoudt tot de huidige verbindingen. Dit heeft niet geleid tot aanpassingen.

#### 2.8.1.7 Relatie met de accountant

In mei zijn het jaarverslag, de jaarrekening en het accountantsverslag besproken in aanwezigheid van de accountant. Naast de stukken en de bevindingen van de accountant ten aanzien van Ons Huis is ook in bredere zin de visie van de accountant op de ontwikkelingen in de sector besproken.

Namens de rvc heeft de in 2015 ingestelde auditcommissie afspraken gehad met de accountant om de managementletter te bespreken en afspraken te maken over door de rvc gewenste aanvullende controlewerkzaamheden.

## 2.8.2 Verslag vanuit de werkgeversrol

In zijn rol als **werkgever** houdt de rvc zich bezig met:

- het vormgeven van de topstructuur;
- het selecteren en benoemen van de bestuurder;
- het belonen van de bestuurder;
- het beoordelen van het functioneren van de bestuurder;
- het bevorderen van de ontwikkeling van competenties van de bestuurder;
- het schorsen en ontslaan van de bestuurder.

De rvc is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. In 2015 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd. De heer B.S.M. Meijer is sinds april 2006 directieurbestuurder van Ons Huis.

Het jaarlijkse functionerings- en beoordelingsgesprek met de directieurbestuurder heeft eind 2015 plaatsgevonden door de remuneratiecommissie. Voor de beoordeling van het functioneren van de directieurbestuurder 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 directieurbestuurder.

Het functioneren van de directieurbestuurder wordt beoordeeld op de aspecten:

- relatie met de rvc;
- resultaten intern;
- resultaten extern;
- management.

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). De bezoldiging van de directeurbestuurder valt hiermee onder de Overgangsregeling van de Wet Normering Topinkomens. Voor de specificatie van de bezoldiging van de bestuurder verwijzen wij naar de toelichting op de jaarrekening.

Er zijn in 2015 of eerder geen aandelen, leningen of garanties verstrekt aan de directeurbestuurder. Het is beleid om dat ook niet te doen.

### 2.8.3 Verslag vanuit de klankbordrol

In zijn rol als **klankbord** voor de bestuurder is de rvc verantwoordelijk voor:

- het reflecteren met de bestuurder over de strategie in relatie tot de omgeving;
- het reflecteren met de bestuurder bij omvangrijke operationele beslissingen, zoals bijvoorbeeld het doen van omvangrijke investeringen;
- het desgevraagd ondersteunen van de bestuurder bij strategische beslissingen (het aangaan van fusies/samenwerkingsverbanden, het oprichten van deelnemingen, organisatieaanpassingen, etc.);
- het geven van gevraagd en ongevraagd advies, met inachtneming van de verantwoordelijkheid van de bestuurder.

De klankbordrol van de rvc en hoe te voorkomen dat dit leidt tot rolvermenging is dit verslagjaar meerdere keren besproken. Waar eindigt de klankbordrol en krijgt de rvc een rol in de beleidsvorming waarop hij tegelijkertijd toezicht dient te houden? De conclusie luidde dat hierop geen eenduidig antwoord te geven is.

Tijdens een bijeenkomst van raden van commissarissen en bestuurders van WoON kwam in de presentatie aan de orde dat het wenselijk is dat de directeurbestuurder regelmatig dilemma's ter tafel brengt tijdens de rvc-vergadering. Hiermee is in 2015 tot tevredenheid van beide partijen een begin gemaakt.

## **2.9 Vaststelling jaarverslag raad van commissarissen**

De rvc heeft in haar vergadering van 18 mei 2016 het verslag van de raad van commissarissen over 2015 vastgesteld. Dit verslag maakt onderdeel uit van het jaarverslag van Ons Huis.

Enschede, 18 mei 2016,

De heer mr. G.H.B. Andriol, voorzitter

Mevrouw C.M. Sonneveld-Pierik, vice voorzitter

Mevrouw mr. J.J.M. Pinners

De heer A.J. Voskamp RA

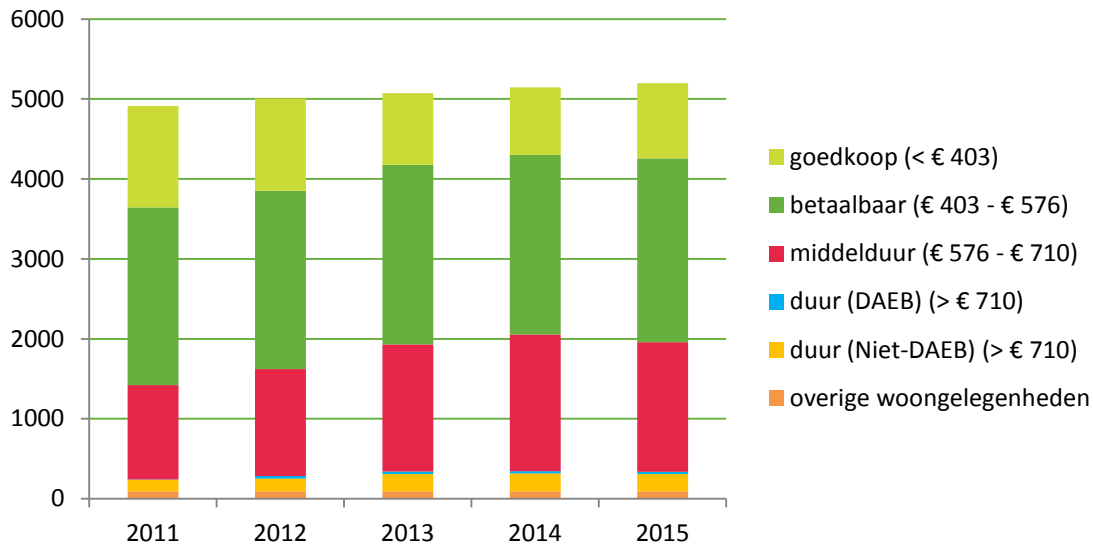
### **3** *Verslag van de activiteiten*

### 3.1 Klant en maatschappij

#### 3.1.1 Woningvoorraad

Het aantal woningen van Ons Huis per 31 december 2015 is 5.196. Het aandeel in het goedkope en betaalbare segment van het totale bezit is gestegen van 60% eind 2014 naar 62% eind 2015.

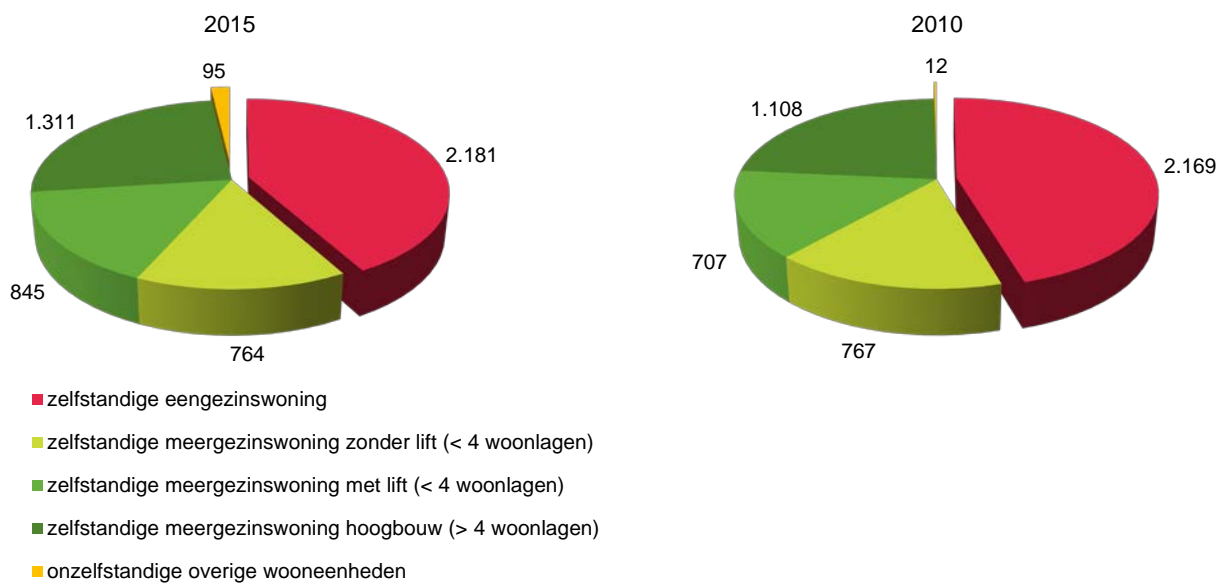
##### Ontwikkeling voorraad naar prijsklasse



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

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

##### Ontwikkeling voorraad naar typologie



### 3.1.2 Woningzoekenden

#### Woningtoewijzing

Ons Huis hanteert het aanbodmodel als woonruimteverdelingssysteem en biedt haar woningen aan via de website. De woningzoekende dient zelf te reageren op beschikbare woningen. De woning wordt toegekend aan de woningzoekende met de langste woontijd. Vanaf 2014 worden woningen uit enkele complexen niet op basis van woontijd, maar op basis van loting aangeboden om ook starters op de woningmarkt een grotere kans te bieden op een huurwoning.

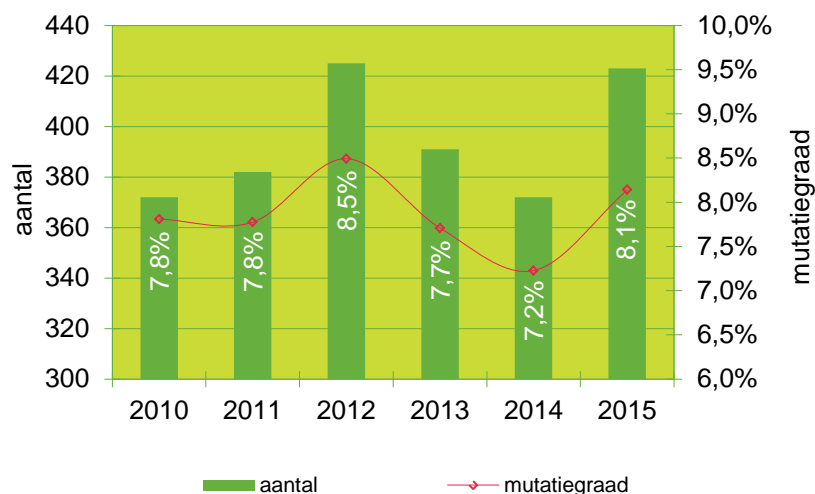
Corporaties moeten minimaal 80% van de vrijkomende woningen met een kale huurprijs tot €710,68 toewijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal €34.911. Op basis van de in 2015 uitgevoerde inkomensstoetsen heeft Ons Huis 94% (2014: 93%) toegewezen aan huurders met een inkomen lager dan genoemde grens.

### 3.1.3 Verhuur

#### Huuropzeggingen

Ten opzichte van de afgelopen jaren is er sprake van een toename van het aantal huuropzeggingen. Het aantal huuropzeggingen in 2015 bedroeg 423 tegen 372 in 2014. De geschoonde mutatiegraad 2015 komt uit op 8,1% (2014: 7,2%).

#### *Aantal huuropzeggingen en mutatiegraad 2010-2015*



#### Aantal toewijzingen

In 2015 zijn 502 woningen toegewezen aan reguliere doelgroepen en 4 woningen aan bijzondere doelgroepen. 65% van de gehuisveste huishoudens is passend toegewezen (2014: 65%). Van de gehuisveste huishoudens behoort 14% tot de senioren 65+ (2014: 18%). Tevens zijn in 2015 14 statushouders gehuisvest.

### Gehuisveste doelgroepen

leeftijd	inkomen	huurklasse		
		≤ € 403	> 403 ≤ € 576	> € 576
<i>eenpersoonshuishouden</i>				
< 65 jaar	≤ € 21.950	55	61	<b>33</b>
	> € 21.950	<b>9</b>	19	29
≥ 65 jaar	≤ € 21.950	0	19	<b>12</b>
	> € 21.950	<b>0</b>	2	7
<i>tweepersoonshuishouden</i>				
< 65 jaar	≤ € 29.800	18	52	<b>42</b>
	> € 29.800	<b>0</b>	3	30
≥ 65 jaar	≤ € 29.825	0	4	<b>16</b>
	> € 29.825	<b>0</b>	2	9

leeftijd	inkomen	huurklasse		
		≤ € 403	> 403 ≤ € 618	> € 618
<i>drie of meer personen</i>				
< 65 jaar	≤ € 29.800	3	31	<b>28</b>
	> € 29.800	<b>0</b>	3	15
≥ 65 jaar	≤ € 29.825	0	0	<b>0</b>
	> € 29.825	<b>0</b>	0	0
totaal		85	196	221

toewijzing aan bijzondere doelgroepen	4
---------------------------------------	---

### Toewijzingen

	2015	2014	2013	2012	2011
binnen inkomensgrenzen Wet huurtoeslag	374	343	316	441	276
buiten inkomensgrenzen Wet huurtoeslag	128	145	150	162	111
totaal	502	488	466	603	387
passend te duur	326	315	312	402	286
te goedkoop	<b>131</b>	135	124	147	54
10%-toewijzingsregeling	<b>9</b>	10	14	24	22
10%-toewijzingsregeling	36	28	16	30	25
totaal	502	488	466	603	387

### Leegstand

Het aantal leegstaande woningen (geschoond) bedraagt eind 2015 46 (0,9%). Eind 2014 bedroeg de leegstand 54 woningen (1,0%).

### 3.1.4 Huren

Ons Huis streeft naar voldoende goede en betaalbare woningen voor huishoudens die behoren tot de lagere inkomensgroepen. Tevens willen wij onze woningen verhuren tegen huurprijzen die aansluiten bij de kwaliteit van de woningen. Als algemeen referentiekader voor het bepalen van de kwaliteit van de woning wordt het woningwaarderingssysteem gehanteerd. Per complex hebben wij streefhuurpercentages vastgesteld. Op basis hiervan wordt bij mutatie de nieuwe huur berekend. In 2015 is het woningwaarderingssysteem gewijzigd. Dit samen met de doelstelling om ook in de toekomst voldoende betaalbare woningen te houden heeft er toe geleid dat wij de streefhuurpercentages hebben aangepast. Ook zijn streefhuren afgetopt zodat voldoende woningen binnen de betaalbaarheidsgrenzen blijven. In 2015 hebben alle huurders een inflatievolgende huurverhoging van 1% gekregen.

#### Huurderving

In dit verslagjaar bedroeg de huurderving (geschoond) € 464.000. Deze is gelijk aan de derving van 2014. De huurderving over 2015 is 1,2% van de huren en vergoedingen (2014: 1,3%). De belangrijkste factoren in de derving zijn de leegstaande woningen in complex 't Achtervoort en toegenomen leegstand als gevolg van de asbestinventarisatie bij mutatie.

#### Huurcommissie

Wij hebben ons ten doel gesteld dat jaarlijks maximaal tien bezwaarschriften bij de externe, onafhankelijke Huurcommissie worden ingediend. In 2015 ontvingen wij 4 bezwaarschriften (2014: 3) waarvan er geen is gehonoreerd (2014: 1).

#### Huurincasso

De basis van onze aanpak van de huurachterstanden is een actieve persoonlijke benadering van huurders met een huurachterstand in combinatie met samenwerking met partijen. In 2015 is nog meer inspanning verricht naar het leggen van persoonlijk contact met name bij het ontstaan van de achterstand. Hoe eerder je in contact komt met een huurder in betalingsproblemen hoe beter en sneller je de huurder kunt helpen bij het oplossen van het probleem. Het streven is daarom, om maandelijks elke huurder met een huurachterstand persoonlijk te benaderen om problemen vroegtijdig te kunnen signaleren. Ons aanbod is om de helpende hand te bieden bij het vinden van een oplossing voor het ontstane probleem.

Een goed netwerk van de partijen die een rol kunnen spelen bij het oplossen van het probleem is hierbij essentieel. Partijen zijn onder andere de Stadsbank, de Stichting Maatschappelijke Dienstverlening (SMD), de gemeente Enschede, de deurwaarder, bewindvoerders en medewerkers van specifieke projecten zoals het schuldhulpmaatje project.

In 2014 werd er incidenteel nog een budgetcoach ingezet. De methodische aanpak om door middel van gedragsverandering uit de financiële gevarezone te blijven heeft naar ons idee een (te) beperkt resultaat opgeleverd. Met name de aanpak van de externe budgetcoaches gaf ons onvoldoende houvast en inzicht om het resultaat van de aanpak goed te monitoren. De budgetcoach is daarom in 2015 niet meer ingezet behalve op lopende trajecten.

#### Betalingsachterstand

De betalingsachterstand is eind 2015 € 17.000 (5%) lager dan eind 2014. De huurachterstand bedraagt eind 2015 0,9% van de jaarhuur (inclusief vergoedingen) tegen 1,0% per 31 december 2014. In 2015 is per saldo de afboeking op huurvorderingen € 40.000 (2014: nihil).

#### *Huurachterstand*

in €	2015	2014	2013	2012	2011
huidige huurders	197.000	210.000	225.000	157.000	132.000
vertrokken huurders	140.000	144.000	121.000	89.000	81.000
totaal	337.000	354.000	346.000	246.000	213.000



In 2015 werd 40 keer (2014: 42 keer) een woningontruiming aangezegd. In vier (2014: negen) gevallen is tot daadwerkelijke ontruiming overgegaan. Drie ontruimingen waren om reden van huurachterstand, de andere ontruiming was naar aanleiding van overlast.

### 3.1.5 Het betrekken van huurders bij beheer en beleid

#### Huurdersbelangenbehartiging

Ons Huis werkt samen met huurders op basis van de Overlegwet en de Woningwet. Er zijn in 2015 twee huurdersorganisaties die de belangen van alle huurders van Ons Huis behartigen. Met één huurdersorganisatie wordt de samenwerking uitgevoerd op basis van een samenwerkingsovereenkomst.

#### Huurdersorganisaties

Over 2015 zijn er 6 bijeenkomsten geweest met beide huurdersorganisaties waarvan twee bijeenkomsten in gezamenlijkheid met collega huurdersorganisaties en gemeente. Bij één van deze twee bijeenkomsten heeft een externe deskundige een toelichting gegeven over de nieuwe Woningwet in relatie tot de nieuwe rol en positie van huurdersorganisaties.

Over de volgende onderwerpen is overleg gevoerd met de huurdersorganisaties:

- Klantportalen
- Asbestinventarisatie
- Huurbeleid 2015
- Voortgang van de projecten
- Buurtbemiddeling in Enschede Oost
- Energiecoach
- Huurdersparticipatie & prestatieafspraken
- Toewijzingsregel 80-10-10
- Jaarverslag 2014
- Herbenoeming commissaris
- Uitgangspunten bedrijfsplan 2016
- Label seniorenwoningen in relatie tot Huisvestingswet

De nieuwe rol en positie van de huurdersorganisaties bij de ontwikkeling en vastlegging van prestatieafspraken tussen corporatie en gemeente heeft in 2015 veel aandacht gekregen. Er is met de huurdersorganisaties onderzocht hoe zij zelf de rol en positie ingevuld willen zien. Hierbij is uitdrukkelijk ook de samenwerking gezocht met de gemeente en collega corporaties en hun huurdersorganisatie. Dit proces wordt in 2016 voortgezet.

In 2015 is gestart met het proces om de huurdersorganisaties intensiever te betrekken in de voorbereidingen van het bedrijfsplan voor 2016. In het najaar van 2015 zijn de parameters voor het bedrijfsplan 2016 met deze organisaties besproken en één huurdersorganisatie (Stichting Huurdersbelangen Ons Huis) heeft hierop adviezen geformuleerd.

In 2014 heeft de Wönners zichzelf getransformeerd van een vereniging naar een stichting. Volgens het model van een Klantenraad. De Wönners heeft het jaar 2015 gebruikt om zichzelf verder te ontwikkelen. Helaas hebben de inspanningen niet mogen leiden tot het gewenste resultaat. Met name het gebrek aan voldoende capaciteit in de stichting is de oorzaak geweest van het uitblijvende resultaat. De Wönners heeft daarop besloten te stoppen met haar activiteiten op het gebied van belangenbehartiging en heeft de Stichting de Wönners opgeheven. In 2016 wordt de samenwerking met de Stichting Huurdersbelangen Ons Huis voortgezet en daar waar mogelijk en of wenselijk geïntensiveerd.

#### Bewonerscommissies

Ons Huis had in 2015 14 (2014: 19) actieve bewonerscommissies. Met deze bewonerscommissies wordt ten minste éénmaal per jaar overleg gevoerd. De geboden dienstverlening in het kader van de

servicekosten is geëvalueerd met de commissies en waar nodig worden de uit te voeren werkzaamheden bijgesteld. Op basis van de door haar ingediende begroting ontvangen de bewonerscommissies een vergoeding om activiteiten binnen het complex te organiseren. In de praktijk bleek dat met name bij de grotere complexen het beschikbare budget onvoldoende was. In overleg zijn de budgetten naar boven bijgesteld.

#### Klachtencommissie

Ons Huis is aangesloten bij een regionale klachtencommissie. De klachtencommissie neemt een klacht in behandeling als een klager rechtstreeks in zijn of haar belang is getroffen door het functioneren van Ons Huis. Als de klacht ergens anders op gericht is, is de klachtencommissie niet bevoegd de klacht te behandelen. De regionale klachtencommissie bestaat sinds 2000. In 2015 is één klacht behandeld over het functioneren van Ons Huis. Deze is niet gehonoreerd.

#### Herstructurering Boswinkel

Eind 2015 is het formele besluit genomen om naast de 98 eengezinswoningen ook de 286 portiekflats in Boswinkel binnen een termijn van 10 jaar te slopen. De bewoners en bewonerscommissie zijn op de hoogte gesteld van dit besluit. Een analyse van het mogelijk renoveren van de portiekflats versus de sloop van deze woningen heeft uiteindelijk geleid tot het sloopbesluit. In 2016 worden de gesprekken met de gemeente inzake een samenwerkingsovereenkomst weer opgestart. Belangrijke onderwerpen in deze samenwerkingsovereenkomst zijn de planning, het volkshuisvestelijke programma en de huurdersparticipatie.

#### Dolphia

In 2015 zijn een tweetal lege plekken in de buurt in overleg met bewoners recreatief ingevuld. Het besluit van de gemeente Enschede om op steenworp afstand van Dolphia een AZC te ontwikkelen heeft voor de nodige ophef in de buurt gezorgd. Er zijn door de gemeente gesprekken met de bewoners en Ons Huis gestart om ook na de realisatie van het AZC de leefbaarheid in de buurt op peil te houden.

### **3.1.6 Leefbaarheid**

De leefbaarheid in onze wijken en buurten wordt naast de principes van schoon, heel en veilig in grote mate bepaald door de bewoners zelf. De wijkbeheerders van Ons Huis spelen een actieve rol om de contacten met de huurders te onderhouden en hen daar waar mogelijk en wenselijk te ondersteunen om de leefbaarheid op peil te houden. De wijkbeheerders worden op het gebied van de aanpak van overlast actief ondersteunt door de woonconsulenten. De woonconsulenten houden zich naast de verschillende projectmatige activiteiten bezig met het adviseren van bewoners om het wonen met en naast elkaar op een zo prettig mogelijk niveau te houden.

De kosten voor leefbaarheid bedroegen, inclusief de loonkosten van de wijkbeheerders, in 2015 €275.000 (2014: €354.000). Per woning komt dit neer op €53 (2014: €69).

#### Buurtbemiddeling

In de tweede helft van 2015 werden de convenantpartners van het buurtbemiddelingsproject in Oost geconfronteerd met bezuinigingen bij de betreffende welzijnsorganisatie. Dit resulteerde in het gedwongen ontslag van de coördinator van het project eind 2015. In augustus 2015 zijn de convenantpartners in gesprek gegaan met de welzijnsorganisatie om oplossingen voor de ontstane situatie te bespreken. Ondanks meerdere pogingen vanuit de convenantpartners is het de welzijnsorganisatie niet gelukt om een geschikte opvolger te vinden. Dit heeft er uiteindelijk begin 2016 ertoe geleid dat partijen onvoldoende mogelijkheden zagen om de samenwerking met de welzijnsorganisatie in het buurtbemiddelingsproject voort te zetten. Het project is daarom tijdelijk gestopt.

De convenantpartners, gemeente, Domijn, Ons Huis en de Politie hebben het project in het eerste kwartaal 2016 weer opgestart. De bemiddelingen zijn in 2016 hervat. De convenantpartners hebben

zelf de organisatie van het project op zich genomen. De voormalige coördinator is bereid gevonden het werk voort te zetten evenals de bemiddelaars. Eind 2016 vindt er een evaluatie van het totale project plaats. Deze evaluatie dient als basis voor de verdere ontwikkeling van Buurtbemiddeling in de stad Enschede.

### 3.1.7 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. Wij willen goede woonvoorzieningen tot stand brengen en opvangmogelijkheden bieden voor kwetsbare groepen.

#### Samenwerkingsverbanden

In het verleden en ook de laatste jaren heeft Ons Huis voor diverse zorginstellingen op huurbasis woon-zorggebouwen gerealiseerd. Daarnaast verhuren wij woningen aan stichtingen die actief zijn op het gebied van begeleid wonen. De intentie en opzet van begeleid wonen is dat de begeleiding vrijwillig en tijdelijk van aard is. Wij zien vaak dat als de begeleiding slaagt, het huurcontract op naam van de bewoner wordt gezet of dat de zorginstelling uit beeld verdwijnt. De woningen uit de goedkope huurvoorraad zijn bij deze doelgroep zeer in trek.

Hieronder wordt een overzicht weergegeven van het aantal woningen eind 2015 waaraan een vorm van zorg verbonden is.

	aantal wooneenheden	percentage van bezit
Begeleid wonen, tijdelijk van aard	73	1%
Begeleid wonen, 24 uurszorg	198	4%
Wonen met zorg, doelgroep senioren	553	11%
	824	16%

Eind 2014 was dit percentage ook 16%.

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

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

## 3.2 Woningbezit

### 3.2.1 Ontwikkeling samenstelling vastgoed eigen bezit

#### De woningmarkt

Onderzoek heeft aangetoond dat de bevolking in Enschede tot 2030 nauwelijks groeit (ongeveer 100 inwoners per jaar). Daarmee is de extra toekomstige woningbehoefte voor Enschede gering. De toename van de behoefte aan woningen is gerelateerd aan de groei van het aantal huishoudens. Na 2030 krijgt Enschede naar verwachting te maken met een lichte krimp.

De Enschedese corporaties hebben in overleg met de gemeente daarom besloten geen woningen meer toe te voegen aan de woningmarkt. Dit is vastgelegd in de samenwerkingsafspraken die in november 2014 zijn ondertekend. De verwachte aantallen te bouwen woningen en te slopen woningen zijn in verhouding tot de omvang van de Enschedese voorraad gering en zullen weinig invloed hebben op de samenstelling van de bestaande woningvoorraad. Dit betekent dat de aandacht vooral is gevestigd op verbetering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

#### *De huurmarkt*

In de huurvoorraad onder de liberalisatiegrens heeft Ons Huis nauwelijks leegstand. De verhuur van woningen boven de € 700 verloopt moeilijker. Gemiddeld krijgt Ons Huis ongeveer 85 reacties per aangeboden woning die voldoen aan de door ons vooraf gestelde criteria. Op woningen in het goedkope en betaalbare segment wordt meer gereageerd dan op woningen boven de liberalisatiegrens. Daarnaast constateren wij ook dat wij gemiddeld drie aanbiedingen nodig hebben voor het opnieuw verhuren van de aangeboden woning. Woningzoekenden zijn bereid langer te zoeken om een woning te vinden die een betere invulling geeft aan hun woonwensen. De volgordebepaling van de woningzoekenden vindt plaats op basis van woontuur. We zien dat voor bepaalde grondgebonden woningen een lange woontuur nodig is.

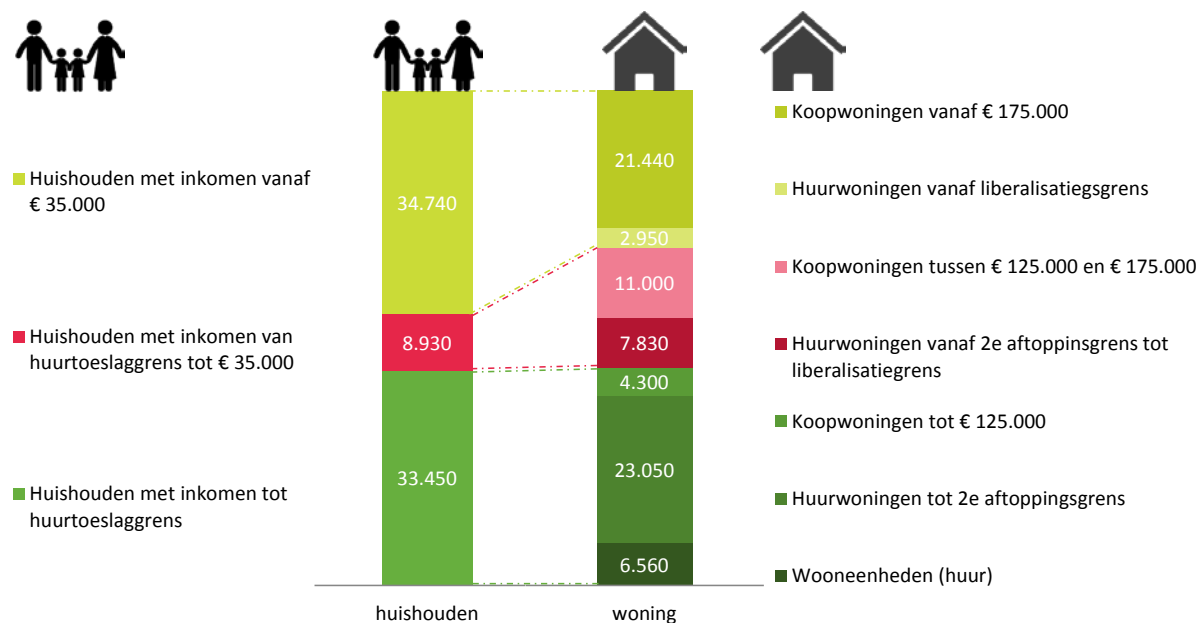
#### *Betaalbaarheid en beschikbaarheid*

Enschede heeft relatief veel huishoudens met een laag inkomen. De Enschedese woningmarkt is vooral een huurdersmarkt met name voor de doelgroep (huishoudinkomens tot € 35.000). Uit de figuur hierna blijkt dat er voldoende geschikt aanbod is voor de huishoudens met een inkomen tot € 35.000. De invoering van de passendheidstoets kan er toe leiden dat woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag langer moeten wachten op een woning omdat er minder passende huurwoningen vrij komen.

De corporaties hebben zich in het bod aan de gemeente Enschede verplicht tot de inspanning op het behouden van voldoende goedkope en betaalbare woningvoorraad. Ons Huis heeft in het najaar van 2015 dit bod verder uitgewerkt door ongeveer 3.500 woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep; huurtoeslaggerechtigde woningzoekenden. Dit is ruim 80% van de woningvoorraad die bestemd is voor de reguliere verhuur. Daarnaast heeft Ons Huis nog rond 700 woningen die verhuurd zijn aan zorginstellingen. Deze woningen worden ook deels aangeboden voor een huurprijs onder de aftoppingsgrens.

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

## Betaalbaarheid: vraag en aanbod op de woningmarkt



Bron: WoON 2012/Rigo2014

## Samenwerkingsafspraken/woonvisie

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

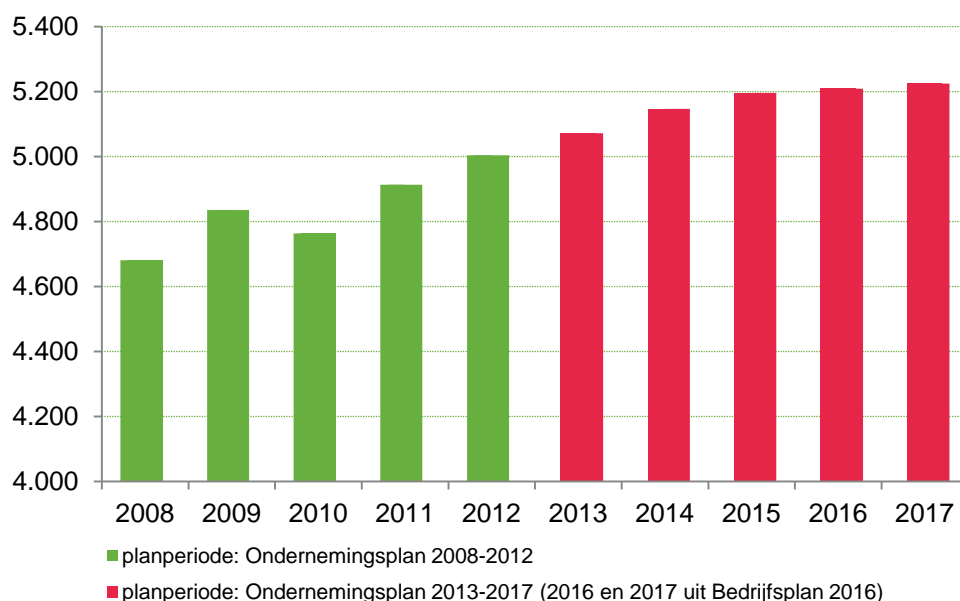
Met de herziening van de Woningwet is het wettelijk geregeld dat corporaties, gemeente en huurdersvertegenwoordiging met elkaar in overleg treden over een bod op de gemeentelijke woonvisie. In 2015 moest het bod voor 1 november worden ingediend. Hetgeen is gebeurd. Het jaar 2015 was een overgangsjaar. Het bod dat de corporaties hebben ingediend past deels in het bestaande proces van samenwerkingsafspraken. Voor de vijf bestaande thema's is het bod een actualisatie van de gemaakte afspraken uit 2014. Door de herziening van de Woningwet zijn de thema's leefbaarheid, wonen en zorg, en specifieke doelgroepen toegevoegd.

## Ontwikkeling omvang woningbezit Ons Huis

De groei van de vastgoedportefeuille was in het ondernemingsplan 2008-2012 een belangrijk resultaatgebied van Ons Huis. De groei-doelstelling naar 5.000 woningen in 2012 is gehaald. De doelstelling uit het ondernemingsplan 2013-2017 is om het aantal van tenminste 5.000 woningen te handhaven.

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

## Verloop woningbezit



### De bereikte resultaten in 2015

In 2015 hebben wij 50 woningen toegevoegd aan onze woningvoorraad. Er zijn geen woningen gesloopt en er is één woning uit de bestaande voorraad verkocht. In totaal is het aantal woningen met 49 gestegen naar 5.196 eind 2015.

### *Opgeleverde projecten*

De volgende projecten zijn in 2015 opgeleverd:

- nieuwbouw 14 eengezinswoningen in het middeldure segment De Laares (Tulpstraat) waarvan 5 energieneutrale woningen volgens het 'passiefhuis' concept;
- nieuwbouw 36 appartementen in het middeldure segment De Parallel;
- renovatie 18 appartementen Walstraat/Jacobusgang.

### *Projecten in uitvoering*

Eind 2015 is het project realisatie 10 lofts in het Rijksmonument de Fabrieksschool in uitvoering. Dit project wordt opgeleverd in de 1e helft van 2017.

### *Projecten in voorbereiding*

In voorbereiding zijn de projecten Oogstplein en Ledeboer. Het project Oogstplein betreft renovatie van 21 appartementen. Project Ledeboer betreft nieuwbouw van ongeveer 100 wooneenheden in de binnenstad. Met de gemeente Enschede is eind 2015 overeenstemming bereikt over het woningprogramma.

### *Herstructurering Boswinkel*

Ons Huis heeft 98 kleine eengezinswoningen en 286 appartementen zonder lift in de wijk Boswinkel. In 2015 is besloten om naast de 98 eengezinswoningen ook alle appartementen te slopen. Met de gemeente Enschede zijn afspraken gemaakt over het te realiseren woningprogramma van circa 250 woningen. De komende periode wordt gewerkt aan het tot stand komen van de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente.

### *Verkoop*

Van de bestaande woningvoorraad is in 2015 één woning verkocht in de wijk Wesselerbrink.

### 3.2.2 Ontwikkeling kwaliteit van het woningbezit

#### Algemeen

Met het Strategisch Voorraad Beleid (SVB) heeft Ons Huis een adequaat instrument voor het beheren van de woningvoorraad vanuit verschillende invalshoeken.

Het bezit van Ons Huis is in goede staat. Op basis van technische inspecties, de uitgevoerde reparaties, het SVB en de NEN-normen wordt de meerjarenonderhoudsbegroting opgesteld. Ook de vanuit het energiebeleid te nemen maatregelen zijn hierin geïntegreerd.

Daarnaast houden wij rekening met ontwikkeling van wet- en regelgeving op het gebied van legionella in woongebouwen, asbest in woningen en brandveiligheid van gebouwen. Vorig verslagjaar is een legionellabeleidsplan opgesteld. De te nemen maatregelen zijn afgestemd met de zorgpartijen die van ons gebouwen huren.

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

Daarnaast zijn brandveiligheidsonderzoeken uitgevoerd in onze hoogbouw. Dit traject wordt het komende jaar voortgezet. De resultaten uit deze onderzoeken worden vertaald naar uit te voeren maatregelen.

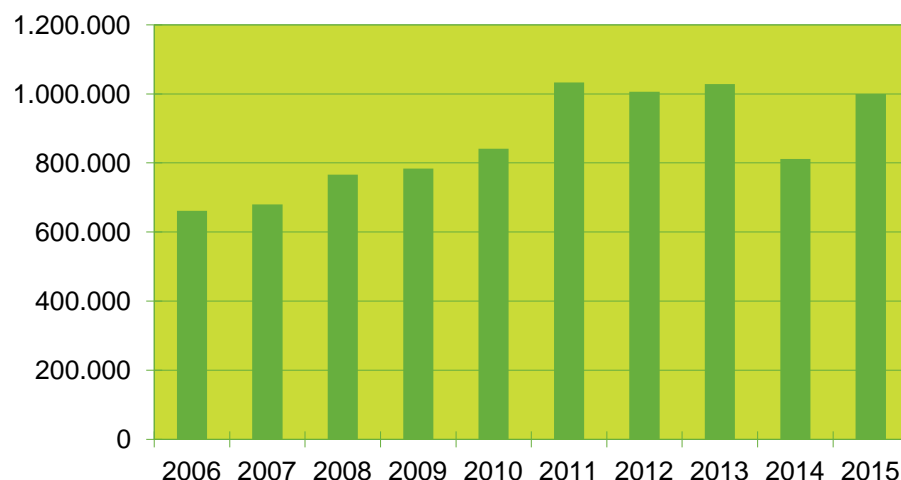
Bij projecten groot onderhoud en woningverbetering worden in overleg met de bewoners in de voorbereidingsfase de woonwensen besproken en voor zover mogelijk in de uitvoering meegenomen. Hiernaast kunnen huurders op basis van onderhoud op maat zelf het moment bepalen waarop vervangingsonderhoud van grote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

#### Dagelijks onderhoud

##### *Klachtenonderhoud*

Klachtenonderhoud is onderhoud als gevolg van een reparatieverzoek (klacht). De kosten van reparatieverzoeken 2015 zijn enigszins gestegen te opzichte van 2014 en liggen weer op het niveau van de jaren 2011-2013.

##### *Kostenverloop klachtenonderhoud*



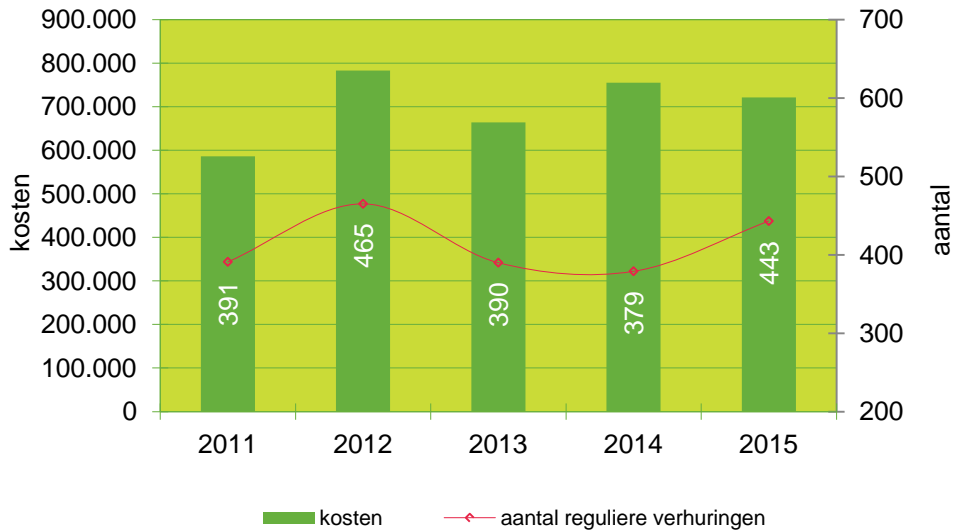
##### *Mutatieonderhoud*

Mutatieonderhoud betreft onderhoud dat direct verband houdt met het leegkomen en opnieuw verhuren van de woning. Dit kunnen maatregelen zijn om de woning weer op het normale onderhouds-/kwaliteitsniveau te brengen en maatregelen om de woning er tijdens leegstand verzorgd

uit te laten zien. Kleine individuele woningverbeteringen bij mutatie worden ook onder mutatieonderhoud verantwoord.

De kosten van mutatieonderhoud in 2015 waren €0,7 miljoen (€0,8 miljoen in 2014).

### *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 2015 €1,0 miljoen (2014 €0,8 miljoen). De stijging wordt veroorzaakt door de toegenomen installaties in moderne gebouwen en eenmalige lasten naar aanleiding van keuringen van installaties.

### Individuele woningverbetering

In 2015 zijn 57 woningen (2014: 38) voor een totaalbedrag van €0,8 miljoen individueel verbeterd (2014: €0,8 miljoen). De gemiddelde kosten per woning bedroegen circa €14.000 (2014: €22.000). De kosten per verbetering zijn afgenomen. Dit is het gevolg van relatief weinig grote individuele woningverbeteringen in 2015.

### Onderhoud op maat

In 2015 hebben 93 huurders voor een totaalbedrag van €0,4 miljoen (2014: 87 huurders; €0,3 miljoen) een beroep gedaan op onderhoud op maat (OOM).

Naast OOM is er totaal €25.000 aan bijdrage van huurders ontvangen i.v.m. de keuzes van bewoners voor extra luxe.

### Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud omvat met name het cyclisch onderhoud zoals schilderwerk, vervangen van keukens, cv-ketels en overige werkzaamheden conform de meerjarenonderhoudsbegroting. De kosten bedroegen in 2015 €1,3 miljoen exclusief de bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren (2014: €0,8 miljoen). Eind 2015 was voor een bedrag van €800.000 opdracht verstrekt waarvan de uitvoering in 2016 plaatsvindt. Begroot 2015 was een bedrag van €2,3 miljoen.

### Bijdrage aan Verenigingen van Eigenaren

Ons Huis heeft totaal 555 woningen die onderdeel zijn van 12 Verenigingen van Eigenaren (VvE's). De totale bijdrage van Ons Huis aan de Verenigingen van Eigenaren van deze woningen in 2015 bedroeg €311.000 (2014: 317.000).



### Verenigingen van Eigenaren

Ons Huis verrichtte in 2015 voor 12 VvE's beheeractiviteiten. Het beheer en onderhoud heeft betrekking op bijna 1.000 woningen.

### Medische aanpassingen

Op verzoek van huurders met een lichamelijke handicap zijn er in 2015 in 21 woningen (2014: 30) medische aanpassingen in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning uitgevoerd. Dit draagt er toe bij dat onze huurders met behulp van deze voorzieningen langer in hun woning kunnen blijven wonen. De kosten van medische aanpassingen bedroegen in 2015 € 11.000 (2014: € 13.000) en worden grotendeels bekostigd vanuit de WMO. Vanwege bezuinigingen op de WMO zijn de WMO aanpassingen afgelopen jaren aanzienlijk gedaald.

### Milieu en duurzaamheid

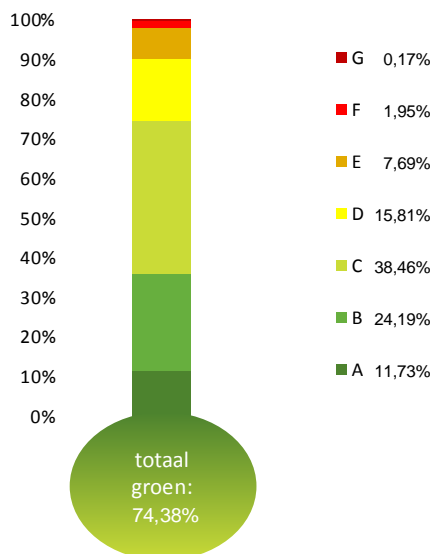
Energiekosten vormen een substantieel deel van de woonlasten van onze huurders. De verwachting is dat deze lasten in de toekomst zullen toenemen. Om deze reden is in het energiebeleidsplan van Ons Huis de doelstelling geformuleerd om het gasverbruik in woningen over de periode 2011 tot eind 2020 te verminderen met tenminste 20% en om het gehele woningbezit op minimaal Label C te krijgen. Wij streven ernaar het moment van de energie-investering te laten samenlopen met het moment van uitvoering onderhoud zoals gepland in de meerjarenonderhoudsbegroting. Dit om overlast voor de bewoners te beperken en kosten te besparen. Voor investeringen in energiebesparing geldt dat 50% van de investering direct zal worden doorberekend aan de huurder middels een huurverhoging. Hierbij wordt uiteraard getoetst of de huurverhoging niet leidt tot hogere woonlasten dan vóór de investering. Ook wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van subsidies.

Bovendien bevorderen wij de bewustwording omtrent het individuele gedrag in relatie tot energieverbruik. Dit doen wij bij wijze van proef door het inzetten van een energieconsulent. De energieconsulent wordt ondersteund door energiecoaches (vrijwilligers). De consulent is verantwoordelijk voor het opstellen van een plan van aanpak, het verzamelen van de gegevens van het individuele energieverbruik, en de monitoring en het analyseren van de verkregen informatie. Voor de proef zijn enkele pilotprojecten benoemd. Uit de eerste analyse van de pilotprojecten blijkt dat mensen daadwerkelijk minder energie zijn gaan gebruiken. Wel vraagt het veel inzet om huurders enthousiast te krijgen om actief aan een pilotproject mee te werken. De proef wordt in 2016 afgerond en geëvalueerd.

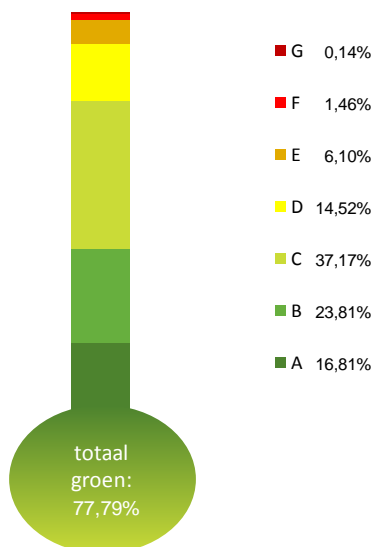
### *Energie-label*

In 2015 is het volgende resultaat geboekt met betrekking tot de energielabels van het bestaande bezit:

*Verdeling energielabels 01-01-2015*



*Verdeling energielabels 31-12-2015*



Het aandeel "groene labels" is gestegen van 74% begin 2015 naar 78% eind 2015.

### 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.

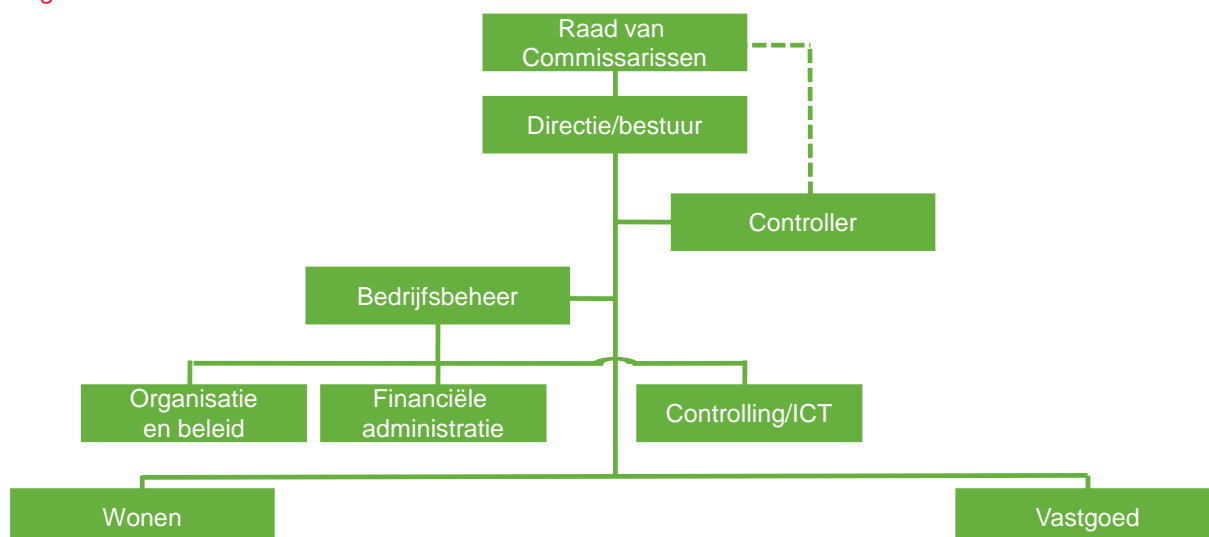
#### 3.3.2 Interne organisatie

##### Inrichting organisatie

In de inrichting van de organisatie zijn eind 2015 een aantal wijzigingen aangebracht. De onderverdeling binnen Wonen in Klantenservice en Technische service is opgeheven. Hetzelfde geldt voor de onderverdeling binnen Vastgoed in Vastgoedbeheer en Vastgoedontwikkeling. Daarnaast is de naam van het cluster Algemene zaken gewijzigd in het cluster Organisatie en beleid.

Het organogram van Ons Huis ziet er eind 2015 dan als volgt uit:

##### *Organisatieschema*



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

### 3.3.3 Personeel

Per 31 december 2015 zijn 56 personeelsleden (47,24 fte) in loondienst, als volgt te specificeren:

#### *Personeel onderverdeeld naar afdelingen per 31 december 2015*

afdeling	aantal personen			full-time equivalent (fte)		
	eind 2015	eind 2014 begr. 2015	2015	eind 2015	eind 2014 begr. 2015	2015
Directie/management	4	4	4	4,00	4,00	4,00
Bedrijfsbeheer:						
- Controlling en ICT	4	4	4	3,56	3,56	3,56
- Financiële administratie	5	5	5	4,21	4,21	4,21
- Organisatie en beleid	5	5	5	3,45	3,64	3,64
Vastgoed	10	10	10	9,34	9,34	9,34
Wonen	27	26	27	21,68	20,80	21,79
totaal vaste formatie	55	54	55	46,24	45,55	46,54
tijdelijke formatie	1	-	-	1,00	0,00	0,00
totaal medewerkers in loondienst	56	54	55	47,24	45,55	46,54

#### Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage van januari t/m december 2015 bedroeg 2,53% exclusief en 3,12%, inclusief zwangerschapsverlof.

#### *Overzicht ziekteverzuim*

verzuimpercentage	2015	2014	2013	2012	2011
gemiddeld ziekteverzuim	3,1	1,3	4,2	4,1	9,8
exclusief zwangerschapsverlof	2,5	1,3	3,8	4,1	9,1

Het ziekteverzuim is in 2015 gestegen ten opzichte van 2014, dit houdt verband met drie langdurig zieken. Het is echter nog steeds laag.

De taken in de ziektebegeleiding conform Wet Poortwachter worden in eigen beheer uitgevoerd. Een bedrijfsarts is op afroep beschikbaar voor begeleiding en advies.

#### Arbobeleid

De arbocommissie heeft het bedrijfshulpverleningsplan geactualiseerd en ingekort, waardoor het beter hanteerbaar is. In november 2015 heeft een bijeenkomst van de BHV'ers plaatsgevonden waarin alle aspecten van het plan en de aanwezige materialen opnieuw zijn doorgesproken.

Aan de medewerkers is een uitgebreid preventief medisch onderzoek (PMO) aangeboden. Hiervan hebben 40 medewerkers gebruik gemaakt.

Naast de interne vertrouwenspersoon is in 2015 op verzoek van de Ondernemingsraad ook een externe vertrouwenspersoon benoemd. Van de diensten van zowel de interne als de externe vertrouwenspersoon is in 2015 geen gebruik gemaakt.

#### Klantencontactcentrum

Het klantencontactcentrum (KCC) is opgestart in 2014, begin 2015 heeft een evaluatie plaatsgevonden. Gebleken is dat de telefonische bereikbaarheid van Ons Huis verbeterd is. De ontsluiting van informatie voor het klantencontactcentrum vraagt nog wel verbetering, hier wordt aan gewerkt. Vanuit het KCC is de meting van klanttevredenheid opgepakt. Met behulp van een gestructureerde vragenlijst worden huurders telefonisch geïnterviewd over hun ervaringen met Ons Huis.

### Klantenportaal en aannemersportaal

Om onze dienstverlening te optimaliseren en huurders in staat te stellen op elk gewenst tijdstip zaken aan ons door te geven, zetten wij in op verdere digitalisering van onze klantencontacten. Er is een klantenportaal (Mijn Huis) geïmplementeerd, waarop huurders in een beschermde digitale omgeving hun gegevens kunnen inzien en reparatieverzoeken, huuropzeggingen en andere huurderszaken aan ons kunnen doorgeven. Dit klantenportaal is in maart voor de eerste 500 huurders opengesteld, in juni voor de overige huurders. In 2015 is nog maar zeer beperkt gebruik gemaakt van het portaal. In 2016 willen wij de mogelijkheden tot digitaal contact optimaliseren.

Tegelijk met het klantenportaal is een aannemersportaal opgezet. Via dit portaal kunnen aannemers digitaal hun werkbonden krijgen, hierover informatie uitwisselen en de bon gereed melden. Door het huurdersportaal en het aannemersportaal wordt op den duur het aantal telefonische contacten minder en hoeft minder te worden gemaild en doorgestuurd. Dit verhoogt de efficiëntie.

### Opleidingen

Medewerkers van het KCC hebben een training gevolgd in klantvriendelijkheid, telefonische vaardigheden en aftersales. Daarnaast zijn meer individueel cursussen gevolgd op het gebied van financieel management, omgaan met overlast, asbestherkenning, vastgoedbeheer, duurzaamheid en over de invoering van de nieuwe Woningwet. In het kader van het project energiebesparing hebben de medewerkers van het KCC en de opzichters een cursus gevolgd over energiebesparing door gedragsverandering. Deze cursus is ook aangeboden aan de vrijwillige energiecoaches die zijn geworven.

### Interne communicatie

Om de medewerkers op een aansprekende manier te informeren, is in 2015 een halfjaarlijkse update-bijeenkomst in het leven geroepen. Tijdens deze bijeenkomsten presenteren medewerkers van diverse afdelingen lopende projecten, beleid en ontwikkelingen die van belang zijn voor de organisatie als geheel. Naast de updatebijeenkomsten is er in juni een jaarverslag bijeenkomst.

### Werkervaringsplaatsen

Ons Huis biedt werkzoekenden met een afstand tot de arbeidsmarkt de mogelijkheid om bij onze organisatie ervaring op te doen. Dit met als doel de kans op het vinden van een betaalde baan te vergroten. In 2015 is dit, vanwege veranderingen binnen de organisatie van de gemeente, voornamelijk ingevuld met stageplaatsen voor studenten in plaats van werkzoekenden. Vanuit de gemeente was er geen mogelijkheid een werkzoekende in te zetten in een werkervaringsplaats bij Ons Huis.

### Ondernemingsraad

In 2015 kwamen de ondernemingsraad en de directiebestuurder vier keer bijeen.

De belangrijkste onderwerpen van bespreking tijdens de overlegvergaderingen waren:

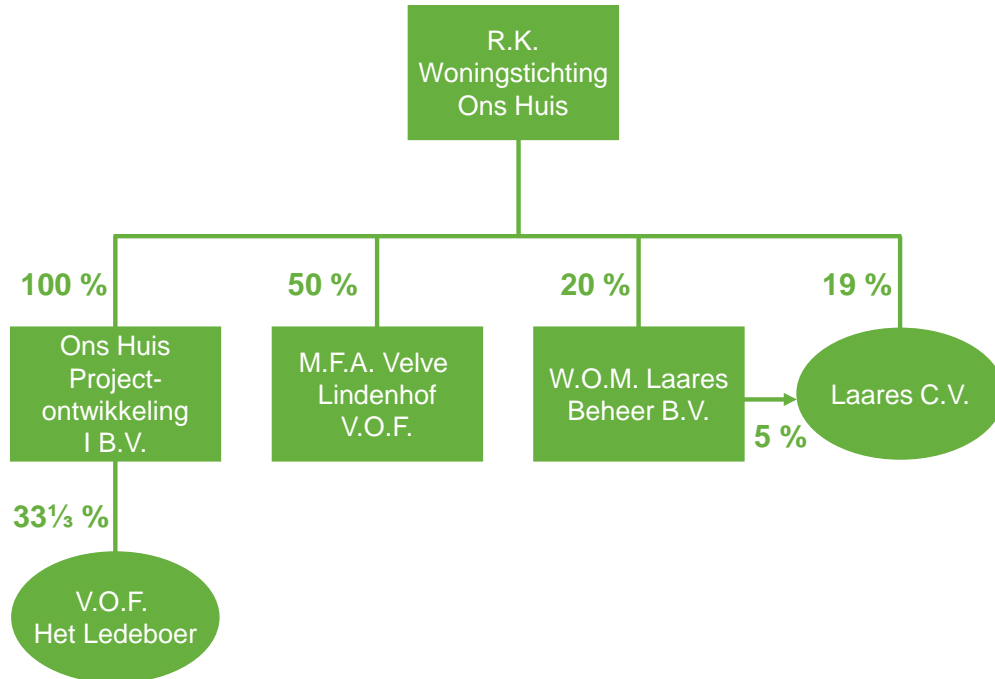
- communicatiebeleid;
- arbobeleid;
- cyclus functionerings- en beoordelingsgesprekken;
- werving- en selectiebeleid;
- werkkostenregeling;
- vacatures;
- aanpassing naamgevingen organisatie;
- algemene zaken betreffende de organisatie.

Naast het overleg met de directiebestuurder heeft de ondernemingsraad ook twee keer overleg gehad met de rvc.

### 3.3.4 Juridische structuur

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

#### *Juridische structuur*



### 3.4 Financiële middelen

Ons Huis wil haar volkshuisvestelijke opgave realiseren binnen de voorwaarde dat de financiële continuïteit blijft gewaarborgd. Hierom zijn financiële randvoorwaarden vastgesteld. Op basis van deze randvoorwaarden worden de keuzes op de verschillende beleidsterreinen (in hun onderlinge samenhang) gemaakt.

De financiële performance van Ons Huis komt onder andere tot uitdrukking in haar operationele kasstromen, interest coverage ratio, loan to value en het solvabiliteitsniveau. De kaders voor een goede beheersing van treasury zijn vastgelegd in het treasury statuut. De financiële planning is gebaseerd op een gedegen financiële meerjarenprognose.

#### 3.4.1 Liquiditeitspositie

De liquiditeitspositie wordt veelal weergegeven door middel van het kengetal current ratio. Dit kengetal wordt berekend door de vlottende activa te delen door de schulden op korte termijn. De current ratio komt eind 2015 uit op 1,2 (eind 2014: 0,9). De toename van de current ratio wordt veroorzaakt door toename van overtollige liquide middelen (€ 7,1 miljoen eind 2015 ten opzichte van per saldo € 4,8 miljoen eind 2014).

Over het algemeen kan worden gesteld dat een current ratio groter dan één aangeeft dat in voldoende mate aan de verplichtingen op korte termijn kan worden voldaan. Voor woningcorporaties is de current ratio een minder relevante parameter. De mogelijkheid om in de toekomst in voldoende mate te (her)financieren is veel belangrijker dan de liquiditeitspositie op balansdatum. Hierover meer in paragraaf 3.4.7 Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

#### 3.4.2 Vermogenspositie

Het eigen vermogen eind 2015 bedraagt € 170 miljoen tegen € 160 miljoen eind 2014.

De solvabiliteit van Ons Huis, uitgedrukt als het eigen vermogen in een percentage van het geconsolideerde balanstotaal, komt per 31 december 2015 uit op 35,8% (31 december 2014: 34,1%). De financiële positie van Ons Huis is solide.

#### 3.4.3 Financiering en belegging

Ons beleid is dat de beschikbare eigen geldmiddelen op langere termijn worden ingezet voor de financiering van de materiële vaste activa. De resterende financieringsbehoefte wordt gedekt door het aantrekken van lang vreemd vermogen. Naast de financiering met lang vreemd vermogen kan, afhankelijk van de rentestructuur, een gedeelte van het kapitaal gefinancierd worden met kort vreemd vermogen. Ons Huis heeft een kredietfaciliteit in rekeningcourant van € 3 miljoen. Jaarlijks beoordelen wij of deze faciliteit moet worden bijgesteld. Ons Huis heeft geen derivaten.

In 2015 is een bedrag van € 13,0 miljoen aan kapitaalmarktleningen aangetrokken. Dit in verband met herfinanciering. Het totale leningenvolume is in 2015 met € 5,0 miljoen afgenomen. De gewogen gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen is eind 2015 2,9% (eind 2014 3,1%). De interest coverage ratio in 2015 bedraagt mede hierdoor 2,6 een verbetering van 0,5 ten opzichte van 2014. De loan to value eind 2015 is met 0,63 0,02 verbeterd ten opzichte van eind 2014 (0,65).

Ons Huis heeft tijdelijk overtollige middelen. Het beleggingsbeleid is deze middelen risicomijdend te beleggen. Eind 2015 is in totaal € 7,0 miljoen gestort op spaarrekeningen (rente 31 december 2015 0,4%).

Ons Huis heeft in 2015 haar belegging in staatsobligaties verkocht. De nominale waarde van deze belegging bedroeg € 0,9 miljoen. De belegging is verkocht tegen een koerswaarde van € 1,4 miljoen.

### 3.4.4 Waardering onroerend goed

Het onroerend goed is op basis van de richtlijnen voor de jaarverslaggeving onderverdeeld in sociaal vastgoed en vastgoedbeleggingen, waarbij het sociaal vastgoed is gewaardeerd tegen bedrijfswaarde en de vastgoedbeleggingen tegen actuele waarde (afgeleide van de WOZ-waarde). Voor een uitgebreide toelichting verwijzen wij naar hoofdstuk 4.4 waarin de waarderingsgrondslagen zijn opgenomen.

#### Vastgoed in exploitatie eind 2015

vastgoed Ons Huis in exploitatie ultimo 2015	sociaal vastgoed		commercieel vastgoed		totaal vastgoed	
	aantal woningen	waarde x €1.000	aantal woningen	waarde x €1.000	aantal woningen	waarde x €1.000
woningen t.b.v. verkoop	-	-	-	-	-	-
woningen t.b.v. sociale verhuur (DAEB)	4.981	375.923	-	-	4.981	375.923
woningen t.b.v. commerciële verhuur (Niet-DAEB)	-	-	215	34.480	215	34.480
maatschappelijk vastgoed (DAEB)	n.v.t.	27.007	-	-	n.v.t.	27.007
bedrijfsmatig vastgoed (Niet-DAEB)	-	-	n.v.t.	11.731	n.v.t.	11.731
overige	n.v.t.	125	n.v.t.	927	n.v.t.	1.052
<b>totaal</b>	<b>4.981</b>	<b>403.055</b>	<b>215</b>	<b>47.138</b>	<b>5.196</b>	<b>450.193</b>

De totale actuele waarde van het sociaal vastgoed in exploitatie bedroeg eind 2015 €403 miljoen tegen €393 miljoen eind 2014. De gemiddelde actuele waarde van een sociale huurwoning is eind 2015 €75.000. Eind 2014 was deze gemiddelde waarde €76.000.

Het commercieel vastgoed in exploitatie heeft eind 2015 een marktwaarde van totaal €47 miljoen (eind 2014: €51 miljoen) waarvan €34 miljoen huurwoningen boven de huurtoeslaggrens (eind 2014 €36 miljoen).

Op basis van uitgevoerde taxaties is de marktwaarde van het commercieel vastgoed in verhuurde staat gesteld op 80% van de WOZ-waarde voor woningen en op 90% van de WOZ-waarde voor het bedrijfsmatig en overig commercieel vastgoed. De ontwikkeling in de WOZ waarde in relatie tot de marktontwikkelingen als opgegeven door de makelaar hebben niet geleid tot aanpassing van deze percentages voor de waardering balans eind 2015. De gemiddelde marktwaarde van een commerciële huurwoning bedroeg eind 2015 €160.000 per woning (eind 2014: €164.000 per woning).

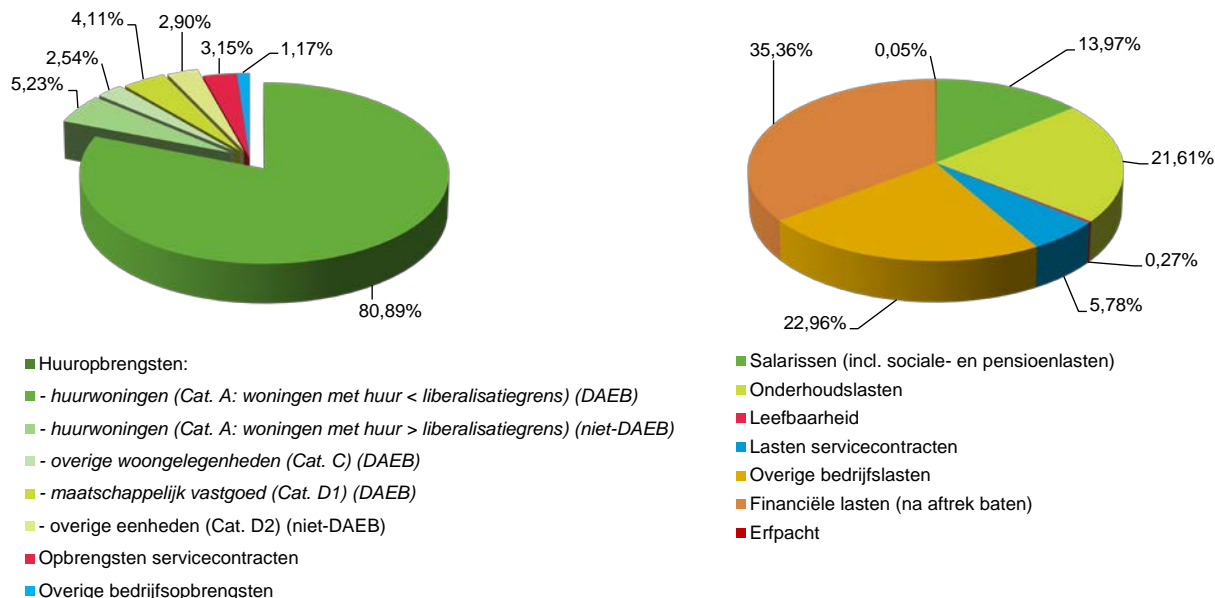
### 3.4.5 Jaarresultaat

Over 2015 is een negatief jaarresultaat behaald van €9,6 miljoen, tegen €6,2 miljoen negatief over 2014. In het volgende overzicht worden de belangrijkste verschillen tussen het resultaat na belastingen over 2015 en 2014 weergegeven:

oorzaak verschillen resultaat 2015 t.o.v. 2014 (x €1.000)	
hogere huuropbrengsten	1.800
lagere opbrengsten servicecontracten	-200
lagere loonkosten	100
sectorspecifieke heffingen	600
lagere leefbaarheidslasten	100
hogere overige bedrijfslasten	-100
lagere rente lasten	700
hogere opbrengste financiële vaste activa	400
per saldo hoger resultaat uit bedrijfsuitoefening voor belastingen (excl. mutaties in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen)	3.400
mutaties in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	0
belastinglast	-7.200
hoger resultaat deelnemingen	400
<b>verschil resultaat t.o.v. voorgaand verslagjaar</b>	<b>-3.400</b>

Het resultaat uit bedrijfsuitoefening voor belastingen, exclusief genoemde waardeveranderingen en direct vastgoed gerelateerde kosten en opbrengsten is met €3,4 miljoen gestegen van € 10,2 miljoen positief over 2014 naar € 13,6 miljoen positief over 2015. In onderstaande taartdiagrammen is de opbouw van de baten en lasten over 2015 uiteengezet.

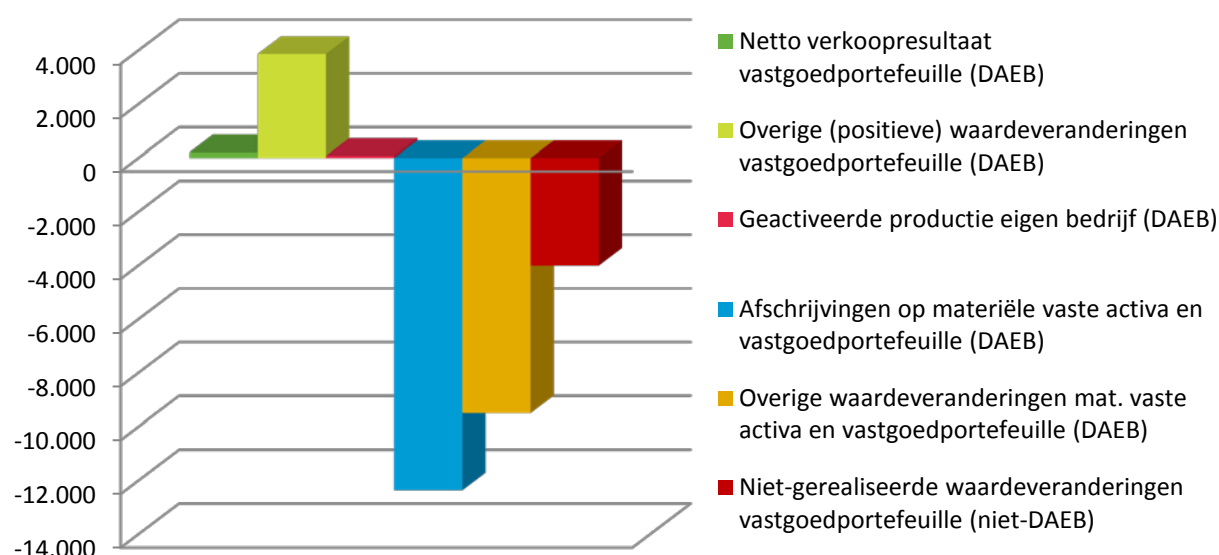
*Bedrijfsopbrengsten en -lasten uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen 2015 (exclusief mutaties in materiële vaste activa en vastgoedportefeuille)*



Mutaties in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

Het jaarresultaat wordt sterk negatief beïnvloed door waardeveranderingen van het vastgoed. In het jaarresultaat is per saldo voor € 21,7 miljoen aan negatieve waardeveranderingen in materiële vaste activa en vastgoedportefeuille verantwoord (2014: eveneens € 21,7 miljoen negatief).

*Mutaties in materiële vaste activa en vastgoedportefeuille in de winst- en verliesrekening 2015*



Belastingen (vennootschapsbelasting)

In 2015 is een belastinglast geboekt van totaal € 1,4 miljoen. Er is nog geen sprake van een acute belastinglast. De verrekenbare verliezen, eind 2015 totaal € 21 miljoen, kunnen worden verrekend met de fiscale winsten van de komende jaren.



### 3.4.6 Ontwikkeling financiële positie

#### Ontwikkeling financiële positie tot en met 2020

In het onderstaande overzicht is het verloop van de geprognoseerde operationele kasstroom van de komende vijf jaar opgenomen. De indeling van het overzicht is gelijk aan die van de jaarlijkse uitvraag door de toezichthouders Waarborgfonds Sociale Woningbouw en Autoriteit woningcorporaties. Deze verantwoording is gebaseerd op het Bedrijfsplan 2016 e.v. Uit het overzicht blijkt dat de kastromen gemiddeld per jaar ruim boven de € 10 miljoen liggen.

Kasstroomoverzicht TI enkelvoudig (bedragen x € 1.000)	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Operationele activiteiten</b>						
Ontvangsten:						
Huren	35.874	36.561	37.319	38.265	39.578	40.641
Vergoedingen	1.483	1.682	1.716	1.750	1.785	1.821
Overige bedrijfsontvangsten	572	99	101	103	105	107
Ontvangsten rente en effecten	547	81	101	111	123	148
Saldo ingaande kasstromen	38.476	38.424	39.238	40.231	41.595	42.720
Uitgaven:						
Erfpacht	16	12	13	13	13	13
Personeelsuitgaven	3.314	3.420	3.193	3.167	3.230	3.295
Onderhoudsuitgaven	6.117	6.480	6.111	7.732	6.719	6.389
Overige bedrijfsuitgaven	4.998	4.773	4.875	5.011	5.146	5.192
Renteuitgaven	9.420	9.125	8.924	8.875	8.384	9.244
Sectorspecifieke heffingen	15	33	376	381	388	384
Verhuurdersheffing	2.256	2.459	2.709	2.745	2.889	2.955
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	118	170	173	175	177	183
Vennootschapsbelasting	0	0	0	3.201	3.034	3.605
Saldo uitgaande kasstromen	26.254	26.471	26.374	31.300	29.981	31.259
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>12.222</b>	<b>11.952</b>	<b>12.864</b>	<b>8.931</b>	<b>11.614</b>	<b>11.461</b>

Voor de financiële meerjarenprognose 2016-2025 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- een jaarlijkse huurverhoging van \*1) :2016: 1,7%, 2017: 2,4%; 2018 e.v. 2,0%
- huurderiving (m.u.v. bedrijfspanden) : 2016 e.v. 1,0%
- huurderiving bedrijfspanden : 2016 e.v. 15,0%
- inflatie variabele lasten : 2016-2020: 2,0%; 2021 e.v. 2,5%
- inflatie onderhoudslasten : 2016-2020: 2,0%; 2021 e.v. 2,5%
- rentevoet leningenportefeuille \*2) : 2016: 2,24%; 2017: 3,06%; 2018: 3,65%; 2019: 4,05%; 2020 e.v.: 5,00%
- onderhoudslasten : op basis van meerjarenonderhoudsplanning
- lasten bedrijfsvoering : op basis van verwachtingen
- zakelijke lasten : op basis van verwachtingen
- tarief vennootschapsbelasting : 25,0%
- verhuurdersheffing : op basis van de gepubliceerde tarieven
- saneringssteun : op basis van de gepubliceerde tarieven
- bijdrage Autoriteit woningcorporaties : op basis van de gepubliceerde tarieven

\*1) 2016-2017 inclusief het effect huurharmonisatie o.b.v. akkoord Aedes en Woonbond

\*2) met uitzondering van het variabel rentende vreemd vermogen

### 3.4.7 Waarborgfonds Sociale Woningbouw

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

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

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

Ratio		Norm	2016	2017	2018	2019	2020	
Kasstromen	korte termijn	Intrest Coverage Ratio	>1,4	2,3	2,43	1,99	2,37	2,22
		Debt Service Coverage Ratio	> 1	1,24	1,29	1,14	1,17	1,13
	lange termijn	Loan to Value	<75%	62%	62%	61%	59%	58%
		Solvabiliteit	> 20%	39%	38%	39%	40%	40%
Onderpand	Dekkingsratio	50% van de Woz-waarde	43%	42%	41%	39%	38%	

Door het WSW wordt geen faciliteringsvolume meer afgegeven maar een borgingsplafond. Evenals de bovenstaande ratio's wordt het borgingsplafond afgeleid uit de cijfers uit de dPi 2014. Het borgingsplafond voor 2015 op basis van de door ons ingevulde dPi 2014 is voldoende voor onze financieringsbehoefte voor het komende jaar. Op basis van de bovenstaande prognosecijfers kunnen wij ook de komende jaren financiering afsluiten met WSW borgstelling.

### 3.4.8 Centraal Fonds Volkshuisvesting / Autoriteit woningcorporaties

Op grond van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) tot 1 juli 2015 beoordeelde het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) de financiële positie van woningcorporaties. Vanaf 1 juli 2015 houdt de Autoriteit woningcorporatie (Aw) toezicht op alle woningcorporaties. In de Woningwet 2015 is vastgelegd dat de Aw onafhankelijk van het rijksbeleid en de standpunten van de sector een oordeel geeft over het functioneren van alle woningcorporaties. De Aw beoordeelt de financiële situatie van de woningcorporatie en van haar dochtermaatschappijen. Bij de beoordeling van de financiële continuïteit komen in elk geval de solvabiliteit (de verhouding tussen bezittingen en schulden) en liquiditeit (de mate waarin aan lopende betalingsverplichtingen kan worden voldaan) van de woningcorporatie aan de orde. Ook beoordeelt de Aw de kwaliteit van het financieel risicomanagement, het financieel beheer, de financiële aansturing en de financiële verantwoording van de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen.

De door de Aw uitgevoerde beoordeling gaf geen aanleiding tot interventies.

### 3.4.9 Verbindingen

Ons Huis heeft eind 2015 de volgende deelnemingen:

- Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.;
- Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. participeert in V.O.F. Het Ledeboer;
- W.O.M. Laares Beheer B.V.;
- Laares C.V.;
- MFA Velve Lindenhof V.O.F.

In deze vennootschappen werkt Ons Huis al dan niet samen met andere partijen om uitvoering te kunnen geven aan haar volkshuisvestelijke opgaven. De financiële risico's van de verbindingen zijn voor Ons Huis niet substantieel.

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

### 3.5 Kengetallen

Omschrijving	2015	2014	2013	2012	2011
<b>Aantal verhuureenheden in exploitatie:</b>					
- Woningen	5.196	5.147	5.072	5.004	4.913
- Bedrijfspannen	66	66	55	45	42
- Maatschappelijk vastgoed	67	67	67	42	42
- Garages en bergruimten	179	179	179	179	179
- Parkeerplaatsen	75	75	75	75	75
Totaal	5.583	5.534	5.448	5.345	5.251
<b>Mutaties woningbezit in het boekjaar:</b>					
- Opgeleverd	50	76	123	95	162
- Aangekocht	0	0	0	0	0
- Verkocht	1	1	0	4	3
- Gesloopt	0	0	55	0	0
- Omgebouwd naar bedrijfsruimten	0	0	0	0	2
- Herclassificatie bezit (van won. naar ov.objecten)	0	0	0	0	-7
- In aanbouw	0	50	76	148	141
<b>Aantal woningen per huurklasse:</b>					
- Goedkoop ( ≤ € 403 )	940	848	895	1.150	1.270
- Betaalbaar ( > € 403 ≤ € 576 )	2.299	2.245	2.247	2.233	2.222
- Middelduur ( > € 576 ≤ € 710 )	1.618	1.708	1.588	1.336	1.181
- Duur (DAEB) ( > € 710 )	29	29	33	33	4
- Duur (Niet-DAEB) ( > € 710 )	215	222	214	157	141
- Overige woongelegenheden	95	95	95	95	95
<b>Verhuur en incasso:</b>					
- Huurachterstand in % van huren en vergoedingen	0,9	1,1	1,0	0,8	0,7
- Huurdering in % van huren en vergoedingen (geschoond)	1,2	1,3	1,1	1,2	1,8
- Aantal verhuringen	502	488	472	608	408
- Mutatiegraad in %	8,1	7,2	7,7	8,5	7,8
- Leegstandspercentage ongeschoond (december)	1,2	1,4	1,7	2,6	2,7
- Leegstandspercentage geschoond (december)	0,9	1,0	1,2	0,5	0,9
- Gemiddelde kale huurprijs per woning per maand	542	529	498	476	456
- Gemiddelde huurverhoging in %	1,0	4,0	4,1	2,3	1,3
- Huurkapitalisatiefactor *1)	12,5	13,0	13,9	13,4	13,7
- Percentage gemiddelde huurprijs in verhouding tot de gemiddelde maximaal redelijke huurprijs	70	68	67	66	66
- Gemiddeld aantal punten per woning	152	149	148	145	143
- Gemiddelde restant levensduur woningbezit	26,8	27,1	27,5	25,3	24,2

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

Omschrijving	2015	2014	2013	2012	2011
<b>Financiële continuïteit:</b>					
- Liquiditeit (current ratio)	1,2	0,9	1,4	2,0	4,1
- Solvabiliteit in %	35,8	34,1	34,9	30,4	32,7
- Rentabiliteit eigen vermogen in %	-5,8	-3,8	-5,4	-6,1	-9,9
- Rentabiliteit totaal vermogen in %	-0,1	0,8	0,4	0,4	-1,2
- Loan to value *2) *3)	0,6	0,7	0,6	0,6	0,6
- Interest Coverage Ratio (ICR) *4)	2,6	2,1	2,0	2,0	1,7
- Operationele kasstroom per woning	2.691	2.648	1.777	1.622	2.088
<b>Balans en winst- en verliesrekening</b>					
<b>(in € per woning):</b>					
- Eigen vermogen	32.736	31.179	32.433	29.044	30.399
- Voorzieningen	20	72	25	744	109
- Materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen in exploitatie	86.642	86.182	87.184	79.050	76.936
- WOZ-waarde	118.000	119.000	121.000	122.000	118.000
- Langlopende leningen *3)	55.904	57.855	57.404	53.951	51.669
- Totaal opbrengsten (excl. waardeveranderingen)	7.297	7.108	6.731	6.515	6.206
- Personeelskosten	646	667	694	724	771
- Overige bedrijfslasten (excl. sectorspecifieke heffingen)	910	914	902	941	989
- Sectorspecifieke heffingen	434	558	235	0	23
- Jaarresultaat	-1.851	-1.209	-1.669	-1.793	-3.101

\*2) Leningen o/g gedeeld door materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen.

\*3) In 2011, 2012, 2013, 2014 en 2015 gecorrigeerd met tijdelijk overtollige middelen.

\*4) Bedrijfsresultaat (excl. waardeveranderingen) gedeeld door saldo rentelasten

## **4    *Financieel verslag***

### ***(Jaarrekening)***

## 4.1 Geconsolideerde balans per 31 december (vóór resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

<b>Activa</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Vaste activa</b>		
<b>1. Materiële vaste activa</b>		
- Sociaal vastgoed in exploitatie	403.055	393.048
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.185	4.629
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.742	5.820
	<b>409.982</b>	<b>403.497</b>
<b>2. Vastgoedbeleggingen</b>		
- Commercieel vastgoed in exploitatie	47.138	50.533
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	649	649
	<b>47.787</b>	<b>51.182</b>
<b>3. Financiële vaste activa</b>		
- Andere deelnemingen	3.141	1.674
- Latente belastingvordering(en)	5.430	6.827
- Overige effecten	0	908
- Te vorderen BWS-subsidies	0	0
	<b>8.571</b>	<b>9.409</b>
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>	<b>466.340</b>	<b>464.088</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>4. Voorraden</b>		
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	85	85
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	97
- Overige voorraden	124	128
	<b>209</b>	<b>310</b>
<b>5. Onderhanden projecten</b>	<b>414</b>	<b>410</b>
<b>6. Vorderingen</b>		
- Huurdebiteuren	213	249
- Gemeenten	84	134
- Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	8	0
- Overige vorderingen	144	743
- Overlopende activa	121	443
	<b>570</b>	<b>1.569</b>
<b>7. Liquide middelen</b>	<b>7.089</b>	<b>4.978</b>
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>8.282</b>	<b>7.267</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>474.622</b>	<b>471.355</b>

---

**Passiva**

	2015	2014
<b>8. Eigen vermogen</b>		
- Overige reserves	179.711	166.700
- Resultaat boekjaar	-9.616	-6.222
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>170.095</b>	<b>160.478</b>
<b>9. Voorzieningen</b>		
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	271
- Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
- Overige voorzieningen (uitgestelde beloningen)	102	98
<b>TOTAAL VOORZIENINGEN</b>	<b>102</b>	<b>369</b>
<b>10. Langlopende schulden</b>		
- Schulden/Leningen overheid	27.105	27.105
- Schulden/Leningen kredietinstellingen	269.350	274.450
- Overige schulden (Waarborgsommen)	1.021	1.012
<b>TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>297.476</b>	<b>302.567</b>
<b>11. Kortlopende schulden</b>		
- Schulden aan leveranciers	477	531
- Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	50	224
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	251	395
- Schulden ter zake van pensioenen	52	56
- Overige schulden	39	37
- Overlopende passiva	6.080	6.698
<b>TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>6.949</b>	<b>7.941</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>474.622</b>	<b>471.355</b>

---





## 4.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000

	2015	2014
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
12. Huuropbrengsten	35.991	34.182
13. Opbrengsten servicecontracten	1.185	1.431
14. Overheidsbijdragen	0	0
15. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	214	-60
16. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.873	421
17. Geactiveerde productie eigen bedrijf	82	562
18. Overige bedrijfsopbrengsten	442	470
	<b>41.787</b>	<b>37.006</b>
<b>Bedrijfslasten</b>		
19. Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	12.358	12.611
20. Overige waardeveranderingen mat. vaste activa en vastgoedportefeuille	9.497	8.257
21. Erfpacht	11	12
22. Lonen en salarissen	2.572	2.558
23. Sociale lasten	368	442
24. Pensioenlasten	418	435
25. Onderhoudskosten	5.195	5.223
26. Leefbaarheid	64	120
27. Lasten servicecontracten	1.389	1.429
28. Overige bedrijfslasten	5.520	6.016
	<b>37.392</b>	<b>37.103</b>
29. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<b>-4.000</b>	<b>-1.745</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>395</b>	<b>-1.842</b>
30. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	66	85
31. Opbrengsten financiële vaste activa en effecten	476	66
32. Rentelasten en soortgelijke kosten	9.043	9.774
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-8.501</b>	<b>-9.623</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>-8.106</b>	<b>-11.465</b>
33. Belastingen	1.398	-5.764
34. Resultaat deelnemingen	-112	-521
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen</b>	<b>-9.616</b>	<b>-6.222</b>



### 4.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1.000

	2015	2014
Bedrijfsresultaat	395	-1.842
Aanpassingen voor:		
Afschrijvingen	12.358	12.611
Waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	9.624	9.581
Mutatie voorzieningen	4	-7
Veranderingen in werkkapitaal:		
Mutatie operationele vorderingen	999	1.089
Mutatie voorraden	97	3.140
Mutatie operationele schulden	-650	-1.179
	446	3.050
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>	<b>22.827</b>	<b>23.393</b>
Interest	-8.844	-9.763
	-8.844	-9.763
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>13.983</b>	<b>13.630</b>
Investeringsactiviteiten		
Investeringen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	-6.343	-20.336
Desinvesteringen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	233	109
Verwerving groepsmaatschappijen en overige deelnemingen	-1.579	-765
Investeringen in overige financiële vaste activa	0	-27
Desinvesteringen in overige financiële vaste activa	908	914
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-6.781</b>	<b>-20.105</b>
Financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden	13.009	25.909
Aflossingen van langlopende schulden	-18.100	-21.096
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-5.091</b>	<b>4.813</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>2.111</b>	<b>-1.662</b>



## 4.4. Grondslagen waardering activa, passiva, resultaatbepaling en kasstroomoverzicht

### Algemeen

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs of nominale waarde, tenzij hierna anders vermeld. De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving. In artikel 127, tweede lid van het BTIV is bepaald dat het Besluit Beheer Sociale huursector (het BBSH) tot 1 januari van het eerst volgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen. Dit betekent dat voor het verslagjaar 2015, het juridische kader zoals dat volgt uit het BBSH van kracht is gebleven.

### Grondslagen voor de consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van Ons Huis zijn de financiële gegevens verwerkt van Ons Huis en Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Ons Huis.

### Groepsverhoudingen

R.K. Woningstichting Ons Huis te Enschede staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is hieronder opgenomen:

naam	statutaire zetel	aandeel in geplaatst kapitaal
<i>geconsolideerde maatschappijen:</i>		
Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.	Enschede	100,0%
<i>niet-geconsolideerde maatschappijen:</i>		
W.O.M. Laares Beheer B.V.	Enschede	20,0%
Laares C.V.	Enschede	19,0%
M.F.A. Velve Lindenhof V.O.F.	Enschede	50,0%
<i>indirecte kapitaalbelangen:</i>		
V.O.F. Het Ledeboer	Enschede	33,3%

### Stelselwijzigingen

Er zijn geen stelselwijzigingen.

### Model jaarrekening

De Richtlijn 645 biedt naast een categoriaal model tevens een functioneel model als alternatieve optie. Ons Huis kiest voor het categoriale model.

### Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

### Financiële instrumenten en risicobeheersing

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan.

In de toelichting op de verscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde.

#### *Derivaten*

Op grond van het vigerende interne treasury statuut is het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) niet toegestaan.

#### *Prijrisico*

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

#### *Marktrisico*

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

#### *Valutarisico*

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

#### *Renterisico*

Ons Huis loopt renterisico met betrekking tot de rentedragende vorderingen en schulden. Wijzigingen in de rentestanden beïnvloeden toekomstige kasstromen voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken.

Met betrekking tot de reële waarde van rentedragende leningen u/g loopt Ons Huis renterisico als gevolg van wijzigingen in de marktrente.

#### *Kredietrisico/beschikbaarheidsrisico*

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

#### *Liquiditeitsrisico*

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

### Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

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

#### *Waardering sociaal vastgoed in exploitatie*

Ons Huis waardeert haar sociaal vastgoed in exploitatie op actuele waarde, zijnde de bedrijfswaarde. Hierdoor hebben schattingen waarop de bedrijfswaarde is gebaseerd een belangrijke invloed op de waardering van het sociaal vastgoed in exploitatie en het resultaat over het boekjaar.

De kasstromen waarop de bedrijfswaarden zijn gebaseerd hebben in het algemeen een redelijk voorspelbaar trendmatig karakter.

#### *Verwerking fiscaliteit*

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Ons Huis een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2015 en 2014 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- Het treffen van een onderhoudsvoorziening;
- De afwaardering van het vastgoed gebaseerd op een afname van de WOZ waarde.

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

#### Classificatie vastgoed naar typologie

Het sociaal vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens en het maatschappelijk vastgoed.

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

De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister voor Wonen en Rijksdienst wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. De classificatie heeft plaats gevonden naar de stand per 31 december van het verslagjaar.

#### Kwalificatie sociaal vastgoed

Ons Huis legt de nadruk op verhuur van goede en betaalbare woningen voor brede lagen van onze bevolking. De totale sociaal vastgoedportefeuille is op basis van onze gedachte gekwalificeerd als bedrijfsmiddel.

## Balanswaardering

#### Materiële vaste activa

##### *Grond*

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavelprijs. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing. Deze waarde wordt vervolgens contant gemaakt naar ultimo boekjaar. Indien feitelijke dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

##### *Sociaal vastgoed in exploitatie (met bestemming verhuur)*

Het sociaal vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Dit sociaal vastgoed is gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de bedrijfswaarde.

De bedrijfswaarde (ofwel indirecte opbrengstwaarde) van de woningcomplexen is de contante waarde van de aan de investering verbonden toekomstige opbrengsten (huren, vergoedingen en bijdragen) verminderd met de toekomstige uitgaven (onderhoud, algemeen beheer en belastingen en verzekeringen).

Bij de berekening van de bedrijfswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:



	Huidige uitgangspunten	Uitgangspunten vorig jaar
• exploitatieduur	: 50 jaar *1)	50 jaar *1)
• jaarlijkse huurverhoging	: 2016: 1,7%, 2017: 2,4%, 2018 e.v.: 2,0% *2)	2015: 1,5%, 2016-2019: 2,5% 2020 e.v.: 2,0% *3)
• huurderiving (m.u.v. be- drijfspanen)	: 2016 e.v. 1,0%	2015 e.v. 1,0%
• huurderiving bedrijfspanen	: 2016 e.v. 15,0%	2015 e.v. 15,0%
• inflatie variabele lasten	: 2016-2020: 2,0%, 2021 e.v. 2,5%	2015-2019: 2,0%, 2020 e.v. 3,0%
• inflatie onderhoudslasten	: 2016-2020: 2,0%, 2021 e.v. 2,5%	2015-2019: 2,0%, 2020 e.v. 3,0%
• disconteringsvoet	: 5,0%	5,25%
• onderhoudslasten	: o.b.v. meerjarenonderhoudsplanung geen planmatig onderhoudslasten in het eerste jaar en laatste 7 jaar ex- ploitatie	€ 1.090 per wooneenheid onderhoudslasten eerste 7 en laatste 7 jaar exploitatie: € 473 per wooneenheid
• lasten bedrijfsvoering	: o.b.v. verwachtingen	€ 939 per wooneenheid
• zakelijke lasten	: o.b.v. verwachtingen	€ 299 per wooneenheid
• verhuurdersheffing	: o.b.v. gepubliceerde tarieven	per wooneenheid waarvoor de heffing geldt: 2015: € 521, 2016: € 569, 2017-2018: € 622, 2019 e.v. +2,0%
• saneringssteun	: o.b.v. gepubliceerde tarieven	n.v.t.
• bijdrage AW	: o.b.v. gepubliceerde tarieven	n.v.t.
• restwaarde	: actuele grondwaarde (jaarindex 2,0%)	actuele grondwaarde (jaarindex 2,0%)
• contante waarde-methode	: medio numerando	medio numerando

\*1) met verondersteld minimum voor complexen zonder specifiek beleid (SVB): 15 jaar

\*2) 2016-2017 inclusief het effect huurharmonisatie o.b.v. akkoord Woonbond

\*3) incl. additionele effect huurharmonisatie voor de eerste vijf prognosejaren

De bedrijfswaarde wordt per complex berekend. De complexindeling is gebaseerd op de bestaande indeling naar nieuwbouwcomplexen.

Mutaties in de bedrijfswaarde worden als volgt verwerkt:

- Mutaties in de bedrijfswaarde van complexen waarvan de bedrijfswaarde het saldo van de historische kostprijs minus afschrijvingen per complex overstijgt worden als herwaardering rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt.
- Mutaties in de bedrijfswaarde van complexen waarvan de bedrijfswaarde kleiner is dan het saldo van de historische kostprijs minus afschrijvingen worden in de winst en verliesrekening verantwoord: Bij gedaalde bedrijfswaarde ten laste van de overige waardeveranderingen, bij gestegen bedrijfswaarde als overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Over de bedrijfswaarde wordt lineair afgeschreven op basis van de economische levensduur. De onderstaande componenten met bijbehorende economische levensduren worden gehanteerd:

- grond: geen afschrijving
- opstal: 40-50 jaar

#### *Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie*

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

#### *Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie*

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met de afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte levensduur. De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem.

## Vastgoedbeleggingen

### *Commercieel vastgoed in exploitatie*

Het commercieel vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed (bergingen/garages/parkeerplaatsen).

Het totale commercieel vastgoed wordt gewaardeerd tegen de actuele waarde, zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd op een percentage van de WOZ-waarde. Het percentage is bepaald aan de hand van de verhouding taxatiewaarde versus WOZ-waarde voor vergelijkbare getaxeerde objecten. Ter onderbouwing is in 2015 de helft van het commercieel vastgoed getaxeed. Over het commercieel vastgoed wordt niet afgeschreven. Mutaties in de marktwaarde van commercieel vastgoed in exploitatie worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

### *Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie*

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

## Financiële vaste activa

### *Deelnemingen*

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

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

### *Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen*

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

### *Latente belastingvordering*

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en passiva en hun fiscale grondslag en voorwaartse verliescompensatie. De berekening van de latente belastingvorderingen geschiedt tegen de vigerende belastingtarieven. De tijdelijke waarderingsverschillen hebben betrekking op leningen o/g, alsmede op overige activa.

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

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

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. Hierbij wordt de netto rente van 2,2% gehanteerd. Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

### *Leningen u/g*

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

### *Effecten*

De hieronder opgenomen obligaties zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs.

## Vorraden

### *Vastgoed bestemd voor de verkoop*

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

### *Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop*

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkocht vastgoed uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

### *Overige voorraden*

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

## Onderhanden projecten

Onderhanden projecten zijn gewaardeerd tegen de historische kostprijs onder aftrek van bij kopers in rekening gebrachte termijnen. Voor projecten, waarbij de winst op de verrichte prestatie op verantwoorde wijze kan worden bepaald, wordt de winst aan het boekjaar toegerekend naar de mate waarin de verrichte prestaties hun aandeel hebben gehad in het totale resultaat van de voor het project te verrichten prestaties. Als de winst niet op verantwoorde wijze kan worden bepaald wordt deze winst verantwoord in het boekjaar waarin het project wordt opgeleverd.

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

## Vorderingen

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

## Liquide middelen

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

## Voorzieningen

### *Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen*

Investerings in nieuwbouwprojecten voor onze doelgroep zijn niet kostendekkend. Het gevolg is dat een deel van de investering als onrendabele top moet worden afgeboekt. Dit onrendabele deel wordt in aftrek gebracht op de vaste activa in ontwikkeling. Indien de afwaardering hoger is dan de waarde van de activa in ontwikkeling op balansdatum, dan wordt voor het meerdere deel een voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw gevormd. De voorziening is gewaardeerd op nominale waarde.

### *Voorziening latente belastingverplichtingen*

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

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

### *Voorziening deelnemingen*

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

### *Overige voorzieningen*

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

### Langlopende schulden

#### *Schulden/Leningen overheid en kredietinstellingen*

De leningen worden hetzij ineens (fixe-leningen), hetzij in gedeelten afgelost en wel op basis van het annuïteitensysteem.

#### *Overige schulden*

- Waarborgsommen  
De waarborgsommen zijn nominaal gewaardeerd. Over de waarborgsommen wordt maandelijks rente vergoed aan de huurders.

## Resultaatbepaling

### Algemeen

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

### Belastingen

Met ingang van 1 januari 2008 is R.K. Woningstichting Ons Huis integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Woningcorporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Aedes en de Belastingdienst hebben het overleg over de interpretatie en toepassing van de vennootschapsbelastingplicht – waarmee woningcorporaties sinds 1 januari 2008 te maken hebben – afgerond. Eén en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO II). In VSO II zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van winstberekening.

De belasting over het resultaat wordt, tegen het vigerende belastingtarief, berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met fiscaal afwijkende regelgeving. Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening is een aantal standpunten ingenomen dat eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren 2006 tot en met 2015 door de fiscus zal worden getoetst. De fiscale last over 2015 en voorgaande jaren kan nog wijzigingen ondergaan.

## Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangen interest en ontvangen dividenden worden verantwoord als kasstroom uit operationele activiteiten.

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

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

## 4.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

Bedragen x € 1.000

### Activa

	2015	2014
<b>Vaste activa</b>		
<b>1. Materiële vaste activa</b>		
<b>- Sociaal vastgoed in exploitatie</b>		
Aanschafwaarde per 1 januari	362.216	344.045
Af: Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	107.763	90.903
Bij: Herwaardering naar actuele waarde	138.595	142.494
Boekwaarde per 1 januari vóór reclassificatie	393.048	395.636
Reclassificatie bergingen/garages/parkeervoorzieningen naar commercieel vastgoed in exploitatie	-1.090	0
Boekwaarde per 1 januari	391.958	395.636
Mutaties in boekwaarde:		
Bij: Investeringen	1.311	988
Van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.807	11.913
Herwaarderingen	19.232	2.202
Terugnemen waardeverminderingen	3.873	421
Af: Desinvesteringen	57	109
Afschrijvingen	11.971	12.224
Waardeverminderingen	8.468	4.983
Mutaties als gevolg van herclassificatie van vastgoed	370	-796
Boekwaarde per 31 december	403.055	393.048
Cumulatieve herwaarderingen per 31 december	151.120	138.538

Binnen het sociaal vastgoed per ultimo 2015 worden de volgende componenten onderscheiden:

	Bedrijfswaarde	Boekwaarde historisch
Grond	€ 43.076.000	€ 57.316.000
Opstal	€ 359.979.000	€ 194.620.000
	<u>€ 403.055.000</u>	<u>€ 251.936.000</u>

Het sociaal vastgoed betreft:

- woningen t.b.v. sociale verhuur	€ 375.923.000	per vhe: € 75.000	4.981 vhe's
- maatschappelijk vastgoed	€ 27.007.000		
- overige goederen	€ 125.000		
	<u>€ 403.055.000</u>		

In de bedrijfswaardeberekening is rekening gehouden met de verhuurderheffing. De negatieve impact van de verhuurderheffing op de totale bedrijfswaarde ultimo 2015 is € 48,4 miljoen (2014: € 39,7 miljoen).

De desinvestering betreft de verkoop van één woning.

Het sociaal vastgoed is uitgebreid verzekerd tegen het risico van brand-, storm-, water-, inbraakschade en vandalisme. De verzekeraar kan geen beroep doen op onderverzekering.

WOZ-waarde sociaal vastgoed in exploitatie 2015 (peildatum 1-1-'15) vs. 2014 (peildatum 1-1-'14):

	2015		2014	
	x € 1.000	Aantal	x € 1.000	Aantal
- sociaal vastgoed: woningen	572.013	4.981	566.907	4.925
- sociaal vastgoed: maatschappelijk	16.217	67	16.028	67
	<u>588.230</u>	<u>5.048</u>	<u>582.935</u>	<u>4.992</u>
gemiddelde per sociale woning	€ 115.000		€ 115.000	

	2015	2014
<b>- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>		
Boekwaarde per 1 januari	4.629	5.011
Mutaties in boekwaarde:		
Bij: Investerings in nieuwbouw	3.994	14.187
Investerings in verbeteringsprojecten	707	348
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	97	0
Mutatie voorziening i.v.m. afboeking onrendabele investeringen voor komende jaren	0	271
Af: Afboeking onrendabele toppen (via overige waardeveranderingen W&V)	1.029	3.275
Afboeking onrendabele toppen uit voorziening	271	0
Desinvesteringen	135	0
Naar onroerende zaken in exploitatie	6.807	11.913
Boekwaarde per 31 december	1.185	4.629
<b>- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>		
Aanschafwaarde per 1 januari	9.662	9.592
Af: Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	3.842	3.508
Boekwaarde per 1 januari	5.820	6.084
Mutaties in boekwaarde:		
Bij: Investerings	350	123
Af: Desinvesteringen	41	0
Afschrijvingen	387	387
Boekwaarde per 31 december	5.742	5.820

De opstallen ten dienste van de exploitatie zijn eind 2015 voor € 4,2 miljoen verzekerd.

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

	2015	2014
<b>2. Vastgoedbeleggingen</b>		
<b>- Commercieel vastgoed in exploitatie</b>		
Aanschafwaarde per 1 januari	64.772	57.087
Af: Cumulatieve waardeverminderingen	18.062	11.096
Bij: Herwaardering naar actuele waarde	3.823	568
Boekwaarde per 1 januari vóór reclassificatie	50.533	46.559
Reclassificatie bergingen/garages/parkeervoorzieningen van sociaal vastgoed in exploitatie	1.090	0
Boekwaarde per 1 januari	51.623	46.559
Mutaties in boekwaarde:		
Bij: Investerings	-116	525
Van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	4.911
Herwaarderingen	-916	54
Terugnemen waardeverminderingen	246	811
Af: Waardeverminderingen	3.329	2.474
Naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	649
Mutaties als gevolg van herclassificatie van vastgoed	-370	796
Boekwaarde per 31 december	47.138	50.533
Cumulatieve herwaarderingen per 31 december	3.689	3.811

Het commercieel vastgoed betreft:

- woningen t.b.v. comm. verhuur	€ 34.480.000	per vhe: € 160.000	215 vhe's
- bedrijfsmatig vastgoed	€ 11.731.000		
- overig commercieel vastgoed	€ 927.000		
	<u>€ 47.138.000</u>		

De marktwaarde waartegen het commercieel vastgoed is gewaardeerd is gebaseerd op een percentage van de WOZ-waarde (per peildatum 1 januari 2014) dan wel stichtingskosten, wanneer de WOZ-waarde nog niet bekend is. Wij hanteren de volgende percentages:

80% WOZ-waarde voor woningen ten behoeve van de commerciële verhuur;

90% WOZ-waarde voor bedrijfsmatig vastgoed en overig commercieel vastgoed;

70% van de stichtingskosten van commercieel vastgoed bij ontbrekende WOZ-waarde (nieuw bezit).

Deze percentages zijn bepaald op basis van een op het commercieel bezit in verhuurde staat uitgevoerde taxaties. De taxatie van de waarde in verhuurde staat is uitgevoerd door een gecertificeerd taxateur.

De gemiddelde exityield van de uitgevoerde taxaties van woningen is 5,8%,

de gemiddelde exityield van de uitgevoerde taxaties van bedrijfsmatig vastgoed is 7,8%.

Zouden we waarderen op bedrijfswaarde dan is de waarde € 58.196.000. De historische kostprijs na aftrek van afschrijvingen en waardeverminderingen (historische boekwaarde) eind 2015 is € 43.448.000.

Het commercieel vastgoed is uitgebreid verzekerd tegen het risico van brand-, storm-, water-, inbraak-schade en vandalisme. De verzekeraar kan geen beroep doen op onderverzekering.



WOZ-waarde commercieel vastgoed in exploitatie 2015 (peildatum 1-1-'15) vs. 2014 (peildatum 1-1-'14):

	2015		2014	
	x € 1.000	Aantal	x € 1.000	Aantal
- commercieel vastgoed: woningen	41.894	215	43.975	222
- commercieel vastgoed: bedrijfsm.	13.497	67	12.094	66
- commercieel vastgoed: overig	1.028	254	1.030	254
	<u>56.419</u>	<u>536</u>	<u>57.099</u>	<u>542</u>
gemiddelde per woning	€ 195.000		€ 198.000	

	2015	2014
<b>- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>		
Boekwaarde per 1 januari	649	882
Mutaties in boekwaarde:		
Bij: Investerings in nieuwbouw	0	4.087
Investerings in verbeteringsprojecten	0	78
Van commercieel vastgoed in exploitatie	0	649
Af: Afboeking onrendabele toppen (via overige waardeveranderingen W&V)	0	136
Naar commercieel vastgoed in exploitatie	0	4.911
Boekwaarde per 31 december	<u>649</u>	<u>649</u>

#### Waardering vastgoed in exploitatie (sociaal en commercieel) tegen bedrijfswaarde (dVi2015)

bedrijfswaarde toegelaten instelling geconsolideerd (dVi2015) (x € 1.000)	
4.1.1 bedrijfswaarde door te exploiteren woongelegenheden DAEB (sociaal vastgoed)	376.804
4.1.2 woongelegenheden DAEB met bijzondere bestemming en overige in de bedrijfswaarde opgenomen posten (sociaal vastgoed)	0
4.1.3 bedrijfswaarde niet-woongelegenheden DAEB (sociaal vastgoed)	27.007
4.1.4 bedrijfswaarde o.b.v. verhuurexploitatie verhuureenheden niet-DAEB (comm. vastgoed)	56.715
4.1.5 totaal bedrijfswaarde	<u>460.526</u>
<i>aansluiting bedrijfswaarde dVi2015 op bedrijfswaarde jaarrekening:</i>	
bedrijfswaarde sociaal vastgoed in exploitatie (zie 1. Materiële vaste activa)	
- verschuiving DAEB/Niet-DAEB (-/ 7 vhe's)*	-1.448
- bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	567
- overige goederen	125
totaal bedrijfswaarde sociaal vastgoed in exploitatie	403.055
bedrijfswaarde comm. vastgoed in exploitatie (zie 2. Vastgoedbeleggingen)	
- verschuiving DAEB/Niet-DAEB (+ 7 vhe's)*	1.448
- bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	33
totaal bedrijfswaarde commercieel vastgoed in exploitatie	58.196
totaal bedrijfswaarde jaarrekening (sociaal en commercieel vastgoed)	<u>461.251</u>

\*In de jaarrekening is het sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie gesplitst op basis van huurprijs per einde jaar, waarbij woningen met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens tot het commercieel vastgoed gerekend worden. Voor de dVi is de huurtoeslaggrens bij aanvang huidig huurcontract bepalend.

	2015	2014
<b>3. Financiële vaste activa</b>		
<b>- Andere deelnemingen</b>		
Saldo per 1 januari	1.674	1.430
Bij: Storting kapitaal in het boekjaar	1.579	765
Resultaten in het boekjaar	-112	-521
	3.141	1.674
Af: Uitkering vermogen in het boekjaar	0	0
Saldo per 31 december	3.141	1.674

Deelneming in rechtspersoon*	Eigen vermogen rechtspersoon	Jaar-omzet	Aandeel	Aandeel per 1-1	Mutaties in boekjaar	Aandeel per 31-12
V.O.F. Het Ledeboer	861	0	33,3 %	285	146	431
W.O.M. Laares Beheer B.V.	4.558	0	20,0 %	884	28	912
Laares C.V.	21	6.625	19,0 %	0	4	4
MFA Velve Lindenhof V.O.F.	3.588	89	50,0 %	505	1.289	1.794
<b>totaal</b>				1.674	1.467	3.141

\* Al onze deelnemingen hebben als vestigingsplaats de gemeente Enschede.

#### **V.O.F. Het Ledeboer**

Het aandeel in het resultaat over 2015 is € 283.000 negatief (2014: € 27.000 negatief). Verder is in 2015 € 429.000 gestort.

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

Het aandeel van Ons Huis in het positieve resultaat over 2015 van € 28.000 is verwerkt in de nettovermogenswaarde van W.O.M. Laares Beheer B.V.

#### **Laares C.V.**

Het positieve resultaat van € 168.000 komt voor € 147.000 ten gunste van de beherend vennoot W.O.M. Laares beheer B.V. (verliescompensatie). Het restant (€ 21.000) vormt het kapitaal van de Laares C.V. per 31 december 2015. Ons Huis heeft haar aandeel hiervan als resultaat verantwoord in de jaarrekening

#### **MFA Velve Lindenhof V.O.F.**

In 2015 is door beide vennoten, Ons Huis en De Woonplaats, € 1,2 miljoen vermogen ingebracht. Het resultaat van de V.O.F is € 782.000 negatief. Omdat in 2014 de waarderingsgrondslagen van de MFA Velve Lindenhof V.O.F. afweken van de waarderingsgrondslagen van Ons Huis heeft Ons Huis een afwaardering toegepast van € 0,5 miljoen, verantwoord in ons aandeel in het resultaat 2014. Deze afwaardering is in ons aandeel van het resultaat van 2015 teruggenomen, omdat de waarderingsgrondslagen van de M.F.A. Velve Lindenhof eind 2015 gelijk zijn aan die van Ons Huis.

De stortingen aan onze deelnemingen zijn voor 1 juli 2015 geformaliseerd.

In het hoofdstuk "Overige Gegevens" onderdeel "Overzicht van deelnemingen" wordt een nadere toelichting gegeven op de ontwikkelingen bij alle verbindingen.

<b>- Latente belastingvordering</b>	5.430	6.827
-------------------------------------	-------	-------

De latente belastingvordering ultimo 2015 heeft voor € 0,4 miljoen betrekking op tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingsgrondslagen (2014: € 0,5 miljoen) en voor € 5,0 miljoen op toekomstige verliesverrekening (2014: € 6,3 miljoen).

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

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

Voor onroerende en roerende zaken in exploitatie die in de komende jaren naar verwachting blijvend zullen worden verhuurd bedraagt het tijdelijke verschil € 152 miljoen nominaal.

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

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 1,3 miljoen (2014: € 1,9 miljoen) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 0,3 miljoen.

De overige tijdelijke verschillen inzake de waardering bedragen nominaal € 0,4 miljoen (2014 € 0,6 miljoen) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 0,1 miljoen.

Het nominale bedrag van de latentie uit hoofde van verliescompensatie bedraagt € 5,2 miljoen.

	2015	2014
<b>- Leningen u/g</b>		
Saldo per 1 januari	0	62
Bij: Verstrekte geldleningen in het boekjaar	0	0
Af: Terugontvangen gelden	0	62
Saldo per 31 december	0	0
<b>- Overige effecten</b>		
Saldo per 1 januari	908	908
Bij: Aankopen in het boekjaar	0	0
Af: Verkoop in het boekjaar	908	0
Saldo per 31 december	0	908

De staatsobligatie met een jaarlijks rendement van 7,5% en een looptijd t/m 2023 is half 2015 door Ons Huis verkocht tegen een beurswaarde van € 1,4 miljoen (ultimo 2014: € 1,4 miljoen).

<b>- Te vorderen BWS-subsidies</b>		
Saldo per 1 januari	0	825
Bij: Rentetoevoeging	0	27
	0	852
Af: In boekjaar ontvangen	0	257
	0	595
Af: Naar overige vorderingen (Vlottende activa) in verband met afkoop	0	595
Saldo per 31 december	0	0

De te vorderen BWS-subsidie heeft betrekking op de woonzorgcomplexen Tweckelerveld en Broekheurnerstedede.

Met de gemeente Enschede zijn in 2015 afspraken gemaakt over afkoop van de subsidies. De vordering is daarom eind 2014 als kortlopend (< 1 jaar) opgenomen onder de overige vorderingen (Vlottende activa) In 2015 is een bedrag ineens ontvangen van € 611.500 (afkoop en rentevergoeding).

	2015	2014
<b>Vlottende activa</b>		
<b>4. Voorraden:</b>		
<b>- Vastgoed bestemd voor de verkoop</b>		
Beginsaldo	85	85
Bij: Bestede kosten in het boekjaar	0	0
Af: Opbrengst verkopen	0	0
Totaal vastgoed bestemd voor de verkoop	85	85
Het betreft hier een grondkavel aan de Mekkelholtsweg t.b.v. verkoop.		
<b>- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop</b>		
Beginsaldo	97	50
Bij: Bestede kosten in het boekjaar	0	47
Af: Gefactureerde termijnen	0	0
Naar activa in ontwikkeling	97	0
Resultaat (naar W&V rekening)	0	0
Totaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	97

Het betreft hier het project:	Ultimo 2015	Ultimo 2014
- Lipperkerkstraat, opstallen	€ -	€ 97.000
	€ -	€ 97.000

<b>- Overige voorraden</b>		
Onderhoudsmaterialen	124	128
<b>5. Onderhanden projecten:</b>		
Beginsaldo	410	3.593
Bij: Bestede kosten in het boekjaar	4	888
Af: Gefactureerde termijnen	0	4.071
Resultaat (naar W&V rekening)	0	0
Totaal onderhanden projecten	414	410

Het betreft hier de verkoopprojecten:	Ultimo 2015	Ultimo 2014
- Amelinksbos	€ 414.000	€ 410.000
	€ 414.000	€ 410.000

	2015	2014
<b>6. Vorderingen:</b>		
<b>- Huurdebiteuren</b>		
Te vorderen	337	383
Af: Voorzieningen voor dubieuze (ex)huurders	124	134
Totaal	213	249
<b>- Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>	8	0
<b>- Gemeente</b>	84	134
<b>- Overige vorderingen</b>		
Te vorderen	144	743
Af: Voorzieningen oninbare vorderingen	0	0
Totaal	144	743

De vordering is inclusief afkoop in 2015 van onze BWS-subsidies voor €0,6 miljoen.

<b>- Overlopende activa</b>		
- nog te ontvangen rente	22	115
- nog te ontvangen vergoedingen medische aanpassingen	2	0
- nog te ontvangen vergoedingen schades	6	0
- nog te ontvangen kosten Ariëns Zorgpalet	32	38
- nog te ontvangen projectbijdrage	0	5
- overig vooruit betaald	50	59
- diversen	9	226
Totaal	121	443

De looptijd van alle vorderingen is korter dan een jaar.

## 7. Liquide middelen

Kas en rekening courant banken	89	193
Uitgezette gelden	7.000	4.785
Totaal liquide middelen	7.089	4.978

Al onze liquide middelen staan ter vrije beschikking.

## Passiva

### 8. Eigen vermogen

#### - Overige reserves

	2015	2014
Saldo per 1 januari	166.700	172.961
Uit resultaatbestemming respectievelijk 2014 en 2013	-6.222	-8.463
Rechtstreekse mutaties (herwaarderingen)	19.233	2.202
Saldo per 31 december	179.711	166.700

De totale ongerealiseerde herwaarderingen in het vermogen ultimo 2015 bedraagt € 155 miljoen (2014: € 142 miljoen).

De rechtstreekse mutatie in het eigen vermogen bestaat uit:

- Afschrijving op basis van bedrijfswaarde	€	11.971.000
- Afschrijving op basis van historische kostprijs	€	-6.081.000
- Saldo ongerealiseerde herwaarderingen in het jaar	€	13.343.000
	€	19.233.000

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

#### - Resultaat boekjaar

-9.616	-6.222
--------	--------

Specificatie totaal resultaat 2015:

- Resultaat boekjaar (W&V)	€	-9.616.000
- Rechtstreekse mutaties (herwaarderingen)	€	19.233.000
	€	9.617.000

### 9. Voorzieningen

#### - Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Saldo per 1 januari	271	0
Bij: Dotatie in het boekjaar	0	271
	271	271
Af: Onttrekkingen in het boekjaar	271	0
Vrijval voorziening	0	0
Saldo per 31 december	0	271

De onttrekkingen in 2015 uit de voorziening betreffen de projecten renovatie Walstraat/Jacobusgang (€ 194.000) en nieuwbouw 14 woningen Laares (€ 77.000).

	2015	2014
<b>- Voorziening latente belastingverplichtingen</b>		
Saldo per 1 januari	0	20
Mutatie in het boekjaar	0	-20
Saldo per 31 december	0	0

De voorziening voor latente belastingverplichtingen heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen betreffende onroerende en roerende zaken in exploitatie die naar verwachting in de komende vijf jaar worden verkocht. De voorziening is vrijgevallen.

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

De nominale waarde op basis van het huidige belastingtarief (25%) is € 7,5 miljoen.

	2015	2014
<b>- Overige voorzieningen (uitgestelde beloningen)</b>		
Saldo per 1 januari	98	105
Bij: Dotatie in het boekjaar	5	2
Af: Onttrekkingen in het boekjaar	1	9
Saldo per 31 december	102	98

## 10. Langlopende schulden

### - *Schulden/Leningen overheid*

Saldo per 1 januari	27.105	23.280
Bij: Nieuwe leningen	0	3.825
Af: Aflossingen	0	0
Saldo per 31 december	27.105	27.105

### - *Schulden/Leningen kredietinstellingen*

Saldo per 1 januari	274.450	273.546
Bij: Nieuwe leningen	13.000	22.000
Af: Aflossingen	18.100	21.096
Saldo per 31 december	269.350	274.450

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

Van de leningen heeft circa € 272,5 miljoen een looptijd langer dan 1 jaar en € 191,1 miljoen een looptijd langer dan 5 jaar.

De gewogen gemiddelde rentevoet van de langlopende schulden bedraagt 2,9% (2014: 3,1%).

Het aflossingsbestanddeel in 2016 is € 24,0 miljoen.

De reële waarde (ofwel de tegen geldende marktrente contant gemaakte waarde van rente en aflossingsbedragen) van de langlopende schulden is € 329 miljoen (2014: € 336 miljoen). De geldende marktrente ultimo 2015 is 1,09% op basis van 8 jaar fixe (2014: 1,03%; 8 jaar fixe).

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

	2015	2014
<b>- Overige schulden (Waarborgsommen)</b>		
Saldo per 1 januari	1.012	928
Mutatie in het boekjaar	9	84
Saldo per 31 december	1.021	1.012

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

## 11. Kortlopende schulden

<b>- Schulden aan leveranciers</b>	477	531
<b>- Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>	50	224
<b>- Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
- BTW	106	257
- loonheffing	106	96
- premies sociale verzekeringen	39	42
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	251	395
<b>- Schulden ter zake van pensioenen</b>	52	56
<b>- Overige schulden</b>	39	37
<b>- Overlopende passiva</b>		
- niet vervallen rente geldleningen	4.642	4.984
- overig nog te betalen bedragen	1.065	1.366
- vooruitontvangen bedragen huurders	325	282
- overige vooruitontvangen bedragen	48	66
	6.080	6.698

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

## Niet uit de balans blijvende verplichtingen

### WSW

Ons Huis heeft een obligo aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) uit hoofde van door het WSW geborgde leningen, die opeisbaar wordt indien blijkt dat het aan WSW betaalde disagio en achtergestelde leningen bij elkaar niet voldoende zijn om de aanspraken op het WSW te dekken. Het obligo voor Ons Huis komt ultimo 2015 uit op € 10,6 miljoen (2014: € 10,8 miljoen).

Voor de door het WSW geborgde leningen is in de dVi 2014 € 610 miljoen aan WOZ-waarde (peildatum 1-1-'14) als onderpand ingezet. € 29,1 miljoen aan WOZ-waarde is niet als onderpand ingezet. In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hier toe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.



### **Onderhoud**

Voor onderhoudswerkzaamheden zijn verplichtingen aangegaan voor € 0,9 miljoen.

### **Nieuw-/verbouw en overige investeringen**

Voor nieuw- en verbouwwerkzaamheden zijn verplichtingen aangegaan voor € 0,5 miljoen.

### **Leaseverplichtingen**

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

De in de winst- en verliesrekening van 2015 verwerkte leasebetalingen bedragen € 80.000. De toekomstige minimale leasebetalingen bedragen € 149.000, waarvan € 78.000 binnen een jaar en € 71.000 over één tot vijf jaar verschuldigd is.

### **Pensioenregeling**

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

Met betrekking tot deze pensioenregeling is het volgende van belang:

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

De dekkingsgraad bedroeg per 31 december 2015 108%, waar deze minimaal 125% dient te zijn.

### **Fiscale eenheid**

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

### **Wet ketenaansprakelijkheid**

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

### **Aansprakelijkheid samenwerkingsverbanden**

Ons Huis is hoofdelijk aansprakelijk voor alle schulden van de V.O.F.'s waarin ze participeert.

### **Verstreckte zekerheden**

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

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

## 4.6 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000

### Bedrijfsopbrengsten

	2015	2014
<b>12. Huuropbrengsten</b>		
Woningen en woongebouwen	33.775	32.697
Overige ruimten	2.734	1.966
	36.509	34.663
Af: huurderiving	518	481
Per saldo	<b>35.991</b>	<b>34.182</b>
<b>13. Opbrengsten servicecontracten</b>		
Overige zaken, leveringen en diensten	1.223	1.461
Af: Vergoedingsderiving	38	30
Per saldo	<b>1.185</b>	<b>1.431</b>
<b>15. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	412	98
Af: Boekwaarde	191	109
Overige verkoopkosten	7	1
Verkoopresultaat bestaand bezit	214	-12
Opbrengst verkopen projecten voor derden	0	1.781
Af: Kostprijs verkopen voor derden	0	1.829
Verkoopresultaat projecten voor derden	0	-48
Totaal resultaat verkopen	<b>214</b>	<b>-60</b>
<b>16. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Terugname van geboekte waardeverminderingen (Sociaal vastgoed)	<b>3.873</b>	<b>421</b>
<b>17. Geactiveerde productie eigen bedrijf</b>		
Toegerekende rente en toezichtskosten	<b>82</b>	<b>562</b>
<b>18. Overige bedrijfsopbrengsten</b>		
Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie	299	194
Doorberekening interne kosten	82	80
Overige opbrengsten	61	196
	<b>442</b>	<b>470</b>

Van de toegerekende rente en toezichtskosten heeft een bedrag van € 30.000 (2014: € 268.000) betrekking op rente en € 52.000 (2014: € 294.000) betrekking op toezichtskosten.

## Bedrijfslasten

	2015	2014
<b>19. Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille</b>		
Sociaal vastgoed in exploitatie	11.971	12.224
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	387	387
	<b>12.358</b>	<b>12.611</b>
<b>20. Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille</b>		
Afboeking in verband met lagere bedrijfswaarde	<b>9.497</b>	<b>8.257</b>

De afboeking heeft betrekking op:

### **Sociaal vastgoed in exploitatie**

Waardeverminderingen diverse complexen a.g.v. nieuwe bedrijfswaarde	€ 8.468.000
	€ 8.468.000

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: sociaal vastgoed**

10 lofts Fabrieksschool	€ 535.000
Bijstelling 18 renovatie appartementen Walstraat/Jacobusgang	€ -226.000
Bijstelling 14 woningen Laares	€ 73.000
Bijstelling 36 appartementen De Parallel	€ 641.000
Oude plankosten	€ 6.000
	€ 1.029.000

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop**

-	€ -
	€ -
	€ 9.497.000

<b>21. Erfpacht</b>	<b>11</b>	<b>12</b>
<b>22. Lonen en salarissen</b>		
Salarissen	2.577	2.551
Personeel derden	4	7
	2.581	2.558
Ontvangen ziekengeld /Arbeidsongeschiktheidsuitkering	9	0
	<b>2.572</b>	<b>2.558</b>
<b>23. Sociale lasten</b>	<b>368</b>	<b>442</b>
<b>24. Pensioenlasten</b>	<b>418</b>	<b>435</b>

Het totaal aantal werknemers ultimo 2015 is 56 (2014: 54).

Het gemiddeld aantal fte's van 2015 is 45,8 (2014: 47,4).

### Bezoldiging bestuurder en commissarissen

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

Per 1 januari 2013 is de WNT in werking getreden. Voor de uitvoering van de WNT hebben wij ons gehouden aan de Beleidsregels toepassing WNT. We hebben de beleidsregels, waaronder het wetsvoorstel Aanpassingswet WNT, als normenkader bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerd. De directiebestuurder wordt op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens gemeld:

Naam: de heer B.S.M. Meijer /Functie: directiebestuurder	2015	2014
Beloning	€ 181.500	€ 190.100
Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	€ 800	-
Voorzieningen t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies)	€ 25.800	€ 42.200
Totaal bezoldiging WNT	€ 208.100	€ 232.300
Duur van het dienstverband in het boekjaar (in dagen)	365	365
Omvang van het dienstverband in het boekjaar (in fte)	1	1
Einde dienstverband	n.v.t.	n.v.t.
Jaar waarin het dienstverband is geëindigd	n.v.t.	n.v.t.
In het boekjaar verrichte uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	n.v.t.	n.v.t.

Op grond van de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instelling volkshuisvesting 2014, Artikel 3, bedraagt de maximale bezoldiging voor 2015 € 148.800 (bezoldigingsklasse F). De directeur valt in de overgangsregeling van de WNT, nu de met hem gemaakte bezoldigingsafpraak (ruim) voor 1 januari 2013 is overeengekomen. Dat betekent dat de bezoldiging overeenkomstig de wettelijke regeling in zeven jaar zal worden aangepast.

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van commissarissen aan dat deze per 1 januari 2015 maximaal 15% (voorzitter) of 10% (lid) mag bedragen van de hiervoor genoemde maximale bezoldiging van de bestuurder van € 148.800. Voor voorzitter en lid is dit respectievelijk € 22.320 en € 14.880. Een commissaris die voor 1 januari 2013 is benoemd en wiens vergoeding hoger is dan de WNT aangeeft, kan deze hogere vergoeding blijven ontvangen tot het moment van herbenoeming op basis van overgangsrecht. Het overgangsrecht is van toepassing op al onze commissarissen.

De bezoldiging van de commissarissen (excl. BTW) in 2015 is als volgt:

Naam	Duur functievervulling in boekjaar	Bezoldiging	Vorig boekjaar
Dhr. Mr. G.H.B. Andriol (voorzitter)	365 dagen	€ 12.700	(2014: 365 dagen; € 12.700)
Dhr. E.M.H. Schildkamp (vice-voorzitter)	365 dagen	€ 11.300	(2014: 365 dagen; € 9.200)
Mevr. J.J.M. Pinners (lid)	365 dagen	€ 9.200	(2014: 365 dagen; € 9.200)
Mevr. C.M. Sonneveld - Pierik (lid)	365 dagen	€ 9.200	(2014: 365 dagen; € 9.200)
Dhr. A.J. Voskamp (lid)	365 dagen	€ 9.200	(2014: n.v.t.)
Totaal		€ 51.600	

#### Bezoldiging volgens Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ):

De bezoldiging van de commissarissen op basis van BW 2 titel 9 bedraagt voor 2015 € 62.500 incl. BTW (2014: € 62.500 incl. BTW).

	2015	2014
<b>25. Onderhoudslasten</b>		
Dagelijks onderhoud	2.667	2.353
Planmatig onderhoud (incl. bijdragen VvE's)	1.578	1.036
Groot onderhoud	96	1.233
Onderhoud op maat	396	284
Woningverbeteringen	639	474
Af: ter zake reeds verantwoord onder "personeelslasten"	-181	-157
	<b>5.195</b>	<b>5.223</b>
<b>26. Leefbaarheid</b>	<b>64</b>	<b>120</b>
<b>27. Lasten servicecontracten</b>	<b>1.389</b>	<b>1.429</b>
<b>28. Overige bedrijfslasten</b>		
Kosten bedrijfsvoering:		
- Overige personeelskosten	178	198
- Huisvestingskosten	191	193
- Kosten raad van commissarissen	77	72
- Algemene kosten	757	771
Bedrijfslasten:		
- Belastingen	1.530	1.442
- Verzekeringen	137	95
- Branchelidmaatschappen	41	47
- Bijdrageheffing saneringssteun	0	1.015
- Bijdrage Autoriteit woningcorporaties (voorheen CFV)	15	0
- Verhuurderheffing	2.241	1.857
- Diverse bedrijfslasten	104	166
Overige lasten:		
- Diversen	249	160
	<b>5.520</b>	<b>6.016</b>

Toelichting accountantshonoraria 2015 (onderdeel "Algemene kosten"):

a. onderzoek van de jaarrekening	€ 32.000
b. andere controleopdrachten	€ 7.000
	<u>€ 39.000</u>

	2015	2014
<b>29. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-4.000</b>	<b>-1.745</b>

De mutatie heeft betrekking op:

**Commercieel vastgoed in exploitatie**

Waardeveranderingen diverse complexen a.g.v. nieuwe marktwaarde	€ -4.000.000
	<u>€ -4.000.000</u>

**Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: commercieel vastgoed**

-	€ -
	<u>€ -</u>
	<u>€ -4.000.000</u>

## Financiële baten en lasten

	2015	2014
<b>30. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>66</b>	<b>85</b>
<b>31. Opbrengst financiële vaste activa en effecten:</b>		
Opbrengst effecten	477	68
Kosten effecten	1	2
	<b>476</b>	<b>66</b>
<b>32. Rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>9.043</b>	<b>9.774</b>

## Belastingen/resultaat deelnemingen

<b>33. Belastingen</b>	<b>1.398</b>	<b>-5.764</b>
------------------------	--------------	---------------

De belastinglast is als volgt opgebouwd:

### Belastinglast 2015:

- verschuldigde vennootschapsbelasting over het fiscale resultaat 2015	€	-
- afbouw actieve latentie uit hoofde van toekomstige verliesverrekening	€	1.254.000
- afbouw actieve latentie uit hoofde van waarderingsverschillen commercieel/fiscaal	€	144.000
- vrijval voorziening latente belastingverplichting uit hoofde van waarderingsverschillen commercieel/fiscaal	€	-
Per saldo last	€	<u>1.398.000</u>

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

De acute belastingen zijn als volgt bepaald:

Resultaat voor belastingen commercieel:	€	-8.118.000
Verschillen commercieel/fiscaal:		
- bijdrage AW	€	15.000
- afwijkende afschrijvingen	€	8.144.000
- overige waardeveranderingen en herwaarderingen	€	9.624.000
- dotatie onderhoudsvoorziening	€	-4.010.000
- overige	€	<u>-492.000</u>
	€	<u>13.281.000</u>
Fiscaal resultaat 2015	€	<u>5.163.000</u>

Actieve latentie i.v.m. het verlies 2015 à 25% vennootschapsbelasting € -1.291.000

Na het contant maken van de latente belastingvordering is het fiscale resultaat 2015 in het boekjaar 2015 -/- € 1.254.000.

### 34. Resultaat deelnemingen

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

2015	2014
-283	-27
28	38
4	0
139	-532
<b>-112</b>	<b>-521</b>

Zie voor nadere toelichting hoofdstuk "Toelichting op de geconsolideerde balans", post deelnemingen en hoofdstuk "Overige gegevens", onderdeel Overzicht van deelnemingen.

---





## 4.7 Enkelvoudige balans per 31 december (vóór resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

<b>Activa</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Vaste activa</b>		
<b>1. Materiële vaste activa</b>		
- Sociaal vastgoed in exploitatie	403.055	393.048
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.185	4.629
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.742	5.820
	<b>409.982</b>	<b>403.497</b>
<b>2. Vastgoedbeleggingen</b>		
- Commercieel vastgoed in exploitatie	47.138	50.533
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
	<b>47.138</b>	<b>50.533</b>
<b>3. Financiële vaste activa</b>		
- Deelnemingen in groepsmaatschappijen	743	0
- Andere deelnemingen	2.710	1.389
- Latente belastingvordering(en)	5.429	6.827
- Leningen u/g	377	980
- Overige effecten	0	908
- Te vorderen BWS-subsidies	0	0
	<b>9.259</b>	<b>10.104</b>
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>	<b>466.379</b>	<b>464.134</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>4. Voorraden</b>		
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	85	85
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	97
- Overige voorraden	124	128
	<b>209</b>	<b>310</b>
<b>5. Onderhanden projecten</b>	<b>414</b>	<b>410</b>
<b>6. Vorderingen</b>		
- Huurdebiteuren	213	249
- Gemeenten	84	134
- Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	8	0
- Overige vorderingen	102	694
- Overlopende activa	121	443
	<b>528</b>	<b>1.520</b>
<b>7. Liquide middelen</b>	<b>7.089</b>	<b>4.978</b>
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>8.240</b>	<b>7.218</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>474.619</b>	<b>471.352</b>

---

**Passiva**

	2015	2014
<b>8. Eigen vermogen</b>		
- Overige reserves	179.711	166.700
- Resultaat boekjaar	-9.616	-6.222
<i>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</i>	<u>170.095</u>	<u>160.478</u>
<b>9. Voorzieningen</b>		
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	271
- Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
- Overige voorzieningen (uitgestelde beloningen)	102	98
<i>TOTAAL VOORZIENINGEN</i>	<u>102</u>	<u>369</u>
<b>10. Langlopende schulden</b>		
- Schulden/Leningen overheid	27.105	27.105
- Schulden/Leningen kredietinstellingen	269.350	274.450
- Overige schulden (Waarborgsommen)	1.018	1.009
<i>TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN</i>	<u>297.473</u>	<u>302.564</u>
<b>11. Kortlopende schulden</b>		
- Schulden aan leveranciers	477	531
- Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	50	224
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	251	395
- Schulden ter zake van pensioenen	52	56
- Overige schulden	39	37
- Overlopende passiva	6.080	6.698
<i>TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN</i>	<u>6.949</u>	<u>7.941</u>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<u><b>474.619</b></u>	<u><b>471.352</b></u>



## 4.8 Enkelvoudige winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000

	2015	2014
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
12. Huuropbrengsten	35.991	34.182
13. Opbrengsten servicecontracten	1.185	1.431
14. Overheidsbijdragen	0	0
15. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	214	-60
16. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.873	421
17. Geactiveerde productie eigen bedrijf	82	562
18. Overige bedrijfsopbrengsten	399	421
	<b>41.744</b>	<b>36.957</b>
<b>Bedrijfslasten</b>		
19. Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	12.358	12.611
20. Overige waardeveranderingen mat. vaste activa en vastgoedportefeuille	9.497	8.257
21. Erfpacht	11	12
22. Lonen en salarissen	2.572	2.558
23. Sociale lasten	368	442
24. Pensioenlasten	418	435
25. Onderhoudskosten	5.195	5.223
26. Leefbaarheid	64	120
27. Lasten servicecontracten	1.389	1.429
28. Overige bedrijfslasten	5.520	6.016
	<b>37.392</b>	<b>37.103</b>
29. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<b>-4.000</b>	<b>-1.744</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>352</b>	<b>-1.890</b>
30. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	97	130
31. Opbrengsten financiële vaste activa en effecten	476	66
32. Rentelasten en soortgelijke kosten	9.043	9.774
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-8.470</b>	<b>-9.578</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>-8.118</b>	<b>-11.468</b>
33. Belastingen	1.398	-5.764
34. Resultaat deelnemingen	-100	-518
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen</b>	<b>-9.616</b>	<b>-6.222</b>



## 4.9 Toelichting enkelvoudige jaarrekening

### Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening van R.K. Woningstichting Ons Huis. Ten aanzien van de enkelvoudige jaarrekening maakt Ons Huis gebruik van de vrijstelling ingevolge artikel 2:402 BW.

Voor zover posten uit de enkelvoudige balans en enkelvoudige winst- en verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

### Grondslagen enkelvoudige jaarrekening

De grondslagen voor de enkelvoudige jaarrekening wijken in geen enkel opzicht af van de grondslagen bij de geconsolideerde jaarrekening. Voor de grondslagen verwijzen we dan ook naar hoofdstuk 4.4 "Grondslagen waardering, passiva, resultaatbepaling en kasstroomoverzicht".

### Toelichting op de enkelvoudige balans

Bedragen x € 1.000

#### Activa

	2015	2014
<b>Vaste activa</b>		
<b>2. Vastgoedbeleggingen</b>		
<b>- Commercieel vastgoed in exploitatie</b>		
Aanschafwaarde per 1 januari	64.772	56.437
Af: Cumulatieve waardeverminderingen	18.062	11.096
Bij: Herwaardering naar actuele waarde	3.823	567
Boekwaarde per 1 januari vóór reclassificatie	50.533	45.909
Reclassificatie bergingen/garages/parkeervoorzieningen van sociaal vastgoed in exploitatie	1.090	0
Boekwaarde per 1 januari	51.623	45.909
Mutaties in boekwaarde:		
Bij: Investerings	-116	526
Van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	4.911
Herwaarderingen	-916	54
Terugnemen waardeverminderingen	246	811
Af: Waardeverminderingen	3.329	2.474
Mutaties als gevolg van herclassificatie van vastgoed	-370	796
Boekwaarde per 31 december	47.138	50.533
Cumulatieve herwaarderingen per 31 december	3.689	3.811

	2015	2014
<b>- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>		
Boekwaarde per 1 januari	0	882
Mutaties in boekwaarde:		
Bij: Investerings in nieuwbouw	0	4.087
Investerings in verbeteringsprojecten	0	78
Af: Afboeking onrendabele toppen (via overige waardeveranderingen W&V)	0	136
Naar commercieel vastgoed in exploitatie	0	4.911
Boekwaarde per 31 december	0	0
<b>3. Financiële vaste activa</b>		
<b>- Deelnemingen in groepsmaatschappijen</b>		
Saldo per 1 januari	0	0
Omzetting lening in kapitaal	1.102	0
Bij: Resultaten in het boekjaar	-271	-24
In mindering op vorderingen	-88	24
Saldo per 31 december	743	0
<b>- Andere deelnemingen</b>		
Saldo per 1 januari	1.389	1.146
Bij: Storting kapitaal in het boekjaar	1.150	737
Bij: Resultaten in het boekjaar	171	-494
	2.710	1.389
Af: Uitkering vermogen in het boekjaar	0	0
Saldo per 31 december	2.710	1.389

Deelneming in rechtspersoon*	Eigen vermogen rechtspersoon	Jaar-omzet	Aandeel	Aandeel per 1-1	Mutaties in boekjaar	Aandeel per 31-12
<i>Groepsmaatschappijen:</i>						
Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.	743	42	100,0 %	-88	831	743
<i>Andere deelnemingen:</i>						
W.O.M. Laares Beheer B.V.	4.558	0	20,0 %	884	28	912
Laares C.V.	21	6.625	19,0 %	0	4	4
MFA Velve Lindenhof V.O.F.	3.588	89	50,0 %	505	1.289	1.794
totaal				1.301	2.152	3.453
in mindering gebracht op vordering (financiële vaste activa)				-88	88	0
opgenomen onder deelnemingen				1.389	2.064	3.453

\* Al onze deelnemingen hebben als vestigingsplaats de gemeente Enschede.

#### **Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.**

Het vermogen van Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. bedraagt ultimo 2015 € 743.000 positief. In 2015 is een informele kapitaalstorting gedaan van € 1,1 miljoen (zie ook "Leningen u/g" hierna). Hiermee is een positief kapitaalsaldo ontstaan waardoor Ons Huis haar verliesvoorziening (€ 88.000) op de leningen u/g kan laten vrijvallen.

	2015	2014
<b>- Leningen u/g</b>		
Saldo per 1 januari	1.068	1.095
Bij: Verstrekte geldleningen in het boekjaar	460	87
Af: Terugontvangen gelden	49	114
Af: Omzetting in kapitaal	1.102	0
Saldo per 31 december (bruto)	377	1.068
Af: Negatieve nettovermogenswaarde deelneming Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.	0	88
Saldo per 31 december	377	980

Aan Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. zijn t/m 2014 leningen verstrekt groot € 1.068.000. In 2015 zijn opnieuw leningen verstrekt, samen groot € 460.000. Hiervan is in 2015 € 49.000 terug ontvangen. De leningen zijn met een informele kapitaalstorting van € 1.101.000 omgezet in kapitaal.

## 6. Vorderingen:

### - Overige vorderingen

Te vorderen	102	694
Af: Voorzieningen oninbare vorderingen	0	0
Totaal	102	694

## Passiva

### 10. Langlopende schulden

#### - Overige schulden (Waarborgsommen)

Saldo per 1 januari	1.009	925
Mutatie in het boekjaar	9	84
Saldo per 31 december	1.018	1.009



## Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000

### Bedrijfsopbrengsten

	2015	2014
<b>18. Overige bedrijfsopbrengsten</b>		
Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie	299	194
Doorberekening interne kosten	82	80
Overige opbrengsten	18	147
	<b>399</b>	<b>421</b>

### Financiële baten en lasten

<b>30. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>97</b>	<b>130</b>
---	-----------	------------

### Belastingen/resultaat deelnemingen

<b>34. Resultaat deelnemingen</b>		
- Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.	-271	-24
- W.O.M. Laares Beheer B.V.	28	38
- Laares C.V.	4	0
- M.F.A. Velve-Lindenhof V.O.F.	139	-532
	<b>-100</b>	<b>-518</b>

Enschede, 18 mei 2016,

De raad van commissarissen:

De directeurbestuurder:

De heer mr. G.H.B. Andriol

B.S.M. Meijer

Mevrouw C.M. Sonneveld-Pierik

Mevrouw mr. J.J.M. Pinnars

De heer A.J. Voskamp RA

## 4.10 Overige gegevens

### Overzicht van deelnemingen

Hierna wordt een overzicht gegeven van de participatie van Ons Huis in andere rechtspersonen waar in samenwerking met andere partijen uitvoering wordt gegeven aan onze volkshuisvestelijke opgaven. De directeurbestuurder is namens Ons Huis bestuurder in de deelnemingen. Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen netto vermogenswaarde. Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Waardedalingen worden in acht genomen, mits deze duurzaam zijn.

#### *Laares C.V./W.O.M. Laares Beheer B.V.*

Eind 2003 is de Laares C.V. opgericht. De commanditaire vennoten van de C.V. zijn naast Ons Huis, Woningstichting Domijn, Woningcorporatie De Woonplaats, Nijhuis/Hegeman V.O.F. en Amstelland Deelnemingen Noord-Oost B.V. Beherend vennoot in deze C.V. is W.O.M. Laares Beheer B.V.

De aandeelhouders van deze B.V. zijn gelijk aan de vennoten in de C.V.

De vestigingsplaats van zowel de C.V. als de B.V. is Enschede. De C.V. heeft ten doel om voor rekening en risico van de C.V. de wijk 'De Laares' in Enschede te (her)ontwikkelen. Zij doet dit door het in gesloopte staat verwerven van percelen in 'De Laares', het daarop (doen) realiseren van circa 539 woningen (waarvan 225 huurwoningen uit te nemen door de corporaties, inclusief 82 bestemd voor Ons Huis) en het aanleggen van wegen en groenvoorzieningen, alsmede het verkopen van de gerealiseerde woningen.

De zeggenschap en de risico's in de B.V. zijn gelijkelijk verdeeld. Omdat de corporaties als toegelaten instelling deelnemen in de C.V. hebben de moeders van de combinatie Nijhuis/Hegeman V.O.F. een concerngarantie afgegeven. Amstelland heeft een zogenaamde 403-verklaring afgegeven, waarin zij zich garant stelt voor alle dochtermaatschappijen.

Het nadelige resultaat op de gebiedsexploitatie van € 7,1 miljoen zal naar verwachting niet geheel kunnen worden gecompenseerd door voordelige resultaten op de opstalexloitatie. Voor het per saldo verwachte tekort is in de balans van de C.V. per 31 december 2015 een voorziening gevormd van € 2,6 miljoen (31 december 2014: € 2,7 miljoen).

In de opstalexloitatie wordt een totale omzet verwacht van bijna € 100 miljoen met een rendementsverwachting van 6,9%. Eind 2015 zijn 418 woningen opgeleverd. Er zijn nog 121 nog te ontwikkelen woningen welke zijn bestemd voor de koopsector. Het onderhanden werk bedraagt eind 2015 € 2,5 miljoen en het eigen vermogen van de C.V. is € 21.000.

Het eigen vermogen van W.O.M. Laares Beheer B.V. bedraagt per 31 december 2015 € 4.558.000 (aandeel Ons Huis € 912.000). Over 2015 heeft W.O.M. Laares Beheer B.V. een winst geboekt van € 139.000 (aandeel Ons Huis € 28.000), inclusief het aandeel in het resultaat van de Laares C.V. van € 148.000 positief (waarvan € 147.000 uit verliescompensatie). Naar verwachting zal het totale project met een positief resultaat worden afgesloten. Jaarlijks vindt accountantscontrole plaats door een onafhankelijke accountant.

#### *MFA Velve Lindenhof V.O.F.*

Ons Huis en De Woonplaats participeren gezamenlijk in de realisatie van een Hart van de wijk Velve, bestaande uit een schoolgebouw (inclusief de bestaande school De Kubus), een gymlokaal, een kinderopvang/BSO en een maatschappelijke ruimte. Voor dit project is in 2011 een vennootschap onder firma opgericht (MFA Velve Lindenhof V.O.F.) waarin het onroerend goed en de exploitatie worden ondergebracht. Medio 2015 is het pand in gebruik genomen. Eind 2015 bedraagt het totale eigen vermogen € 3.588.000. Het resultaat over 2015 was € 782.000 negatief. De netto vermogenswaarde van de deelneming op basis van de grondslagen van Ons Huis is € 1.794.000.

#### *Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.*

Op 30 oktober 2001 is door R.K. Woningstichting Ons Huis de besloten vennootschap Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. opgericht met als vestigingsplaats Enschede. Het doel is het verwerven van gronden en/of opstallen gericht op de (her)ontwikkeling van deze gronden; daarnaast het realiseren (doen bouwen) van de in het gebied te stichten woningen en dergelijke en daarna vervreemden van deze woningen.

Eind 2015 heeft R.K. Woningstichting Ons Huis het totale geplaatste aandelenkapitaal van € 18.000 in handen.

Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. heeft in 2007 samen met een projectontwikkelaar een locatie gekocht aan de Deurningerstraat, beiden voor 50% rekening en risico. Het gaat hier om een strategische verwerving met als doel realisatie van wonen, een en ander in combinatie met aanliggend bestaand bezit van Ons Huis. De boekwaarde (50%) van de locatie bedraagt eind 2015 € 649.000. De voorlopige exploitatie laat een positief beeld zien.

Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. kent per 31 december 2015 één deelneming:

- een belang van 33,3% in V.O.F. Het Ledeboer

Per 11 maart 2003 is de vennootschap onder firma opgericht met de naam V.O.F. Het Ledeboer. DB Projectrealisatie III B.V. te Hardenberg, Thoduvast B.V. te Hengelo (Ov) en Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. vormen de vennoten in deze V.O.F. De drie partijen zijn gelijkmatig risicodragers in het project. Het doel van de vennootschap is het (her)ontwikkelen van momenteel nog gedeeltelijk bebouwd stedelijk gebied in het centrum van Enschede, gelegen tussen de Ledeboerstraat en de Spelbergsweg, tot een woonfunctie en het realiseren van woningen en inrichten van de woonomgeving, met onder meer overdekte en niet overdekte parkeerfaciliteiten. Alle benodigde locaties zijn aangekocht.

De moedervenootschappen van de deelnemende vennoten zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van rente en aflossing van het door de financier beschikbaar gestelde krediet van maximaal € 1,95 miljoen. De getaxeerde waarde van de grond bedraagt € 2,65 miljoen.

Met de gemeente Enschede is eind 2015 overeenstemming bereikt over het woningbouwprogramma van ongeveer 100 wooneenheden.

De waarde van de deelneming in de balans van Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. bedraagt eind 2015 € 431.000 (eind 2014: € 285.000) zijnde de netto vermogenswaarde van de vennootschap.

## Resultaatbestemming

Het jaarresultaat 2015 wordt in mindering gebracht op de overige reserves.

## Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen bijzondere gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die niet in deze jaarrekening zijn verwerkt.

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2015 van R.K. Woningstichting 'Ons Huis' te Enschede gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2015 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestigingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen door de accountant. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen.

### *Verantwoordelijkheid van het bestuur*

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de Wet van normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

### *Verantwoordelijkheid van de accountant*

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT, en het controleprotocol in rubriek A van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

### *Oordeel betreffende de jaarrekening*

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van R.K. Woningstichting 'Ons Huis' per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g BW bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Hengelo, 25 mei 2016

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

w.g. R.W. van Hecke RA



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

wonen doen we samen