

Jaarverslag 2013

Ons Huis

Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag 2013 van Ons Huis. Wij hebben met dit jaarverslag een uiteenzetting gegeven van het door ons gevoerde beleid, de activiteiten en de financiële positie van ons bedrijf.

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

Inhoudsopgave

Pagina

Volkshuisvestingsverslag

1	Bestuursverslag	5
2	Verslag van de raad van commissarissen	13
3	Verslag van de activiteiten	19
3.1	Klant en maatschappij	20
3.2	Kwaliteit van het woningbezit	29
3.3	Organisatie	35
3.4	Financiële middelen	41
3.5	Kengetallen	47

Jaarrekening

4	Financieel verslag	49
4.1	Geconsolideerde balans per 31 december	50
4.2	Geconsolideerde winst- en verliesrekening	53
4.3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	55
4.4	Grondslagen waardering activa, passiva, resultaatbepaling en kasstroomoverzicht	57
4.5	Toelichting op de geconsolideerde balans	65
4.6	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	77
4.7	Enkelvoudige balans per 31 december	84
4.8	Enkelvoudige winst- en verliesrekening	87
4.9	Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	89
4.10	Overige gegevens	95
	• Overzicht van deelnemingen	
	• Overzicht van overige verbindingen	
	• Resultaatbestemming	
	• Gebeurtenissen na balansdatum	
	• Controleverklaring	

1 Bestuursverslag

1.1 Algemeen

Het parlement heeft besloten een parlementaire enquête in te stellen vanwege de incidenten in de corporatiesector. Deze enquête zou antwoord moeten geven op de vraag hoe het zover heeft kunnen komen. De parlementaire enquête past in de huidige tijdgeest, waarbinnen corporaties onder een vergrootglas liggen. Terecht, gezien de excessen die aan het licht zijn gekomen. Tegelijkertijd echter ook zuur voor medewerkers van corporaties die elke dag weer hun beste been voorzetten vanuit grote betrokkenheid bij de huurder en de volkshuisvesting. Medewerkers die niet aangesproken kunnen worden op de enkele corporaties die het vertrouwen in de sector zo verminderd hebben. De niet bij de incidenten betrokken corporaties plukken echter ook de wrange vruchten in de vorm van imagoschade en solidariteitsheffing. Een heffing waaraan alle corporaties, en daarmee ook hun huurders, meebetalen. Voor Ons Huis bedroeg de bijdrage in 2013 maar liefst € 1,1 miljoen.

Naast de saneringsbijdrage is in 2012 besloten tot de verhuurdersheffing, deze is vanaf 2013 verschuldigd en heeft eveneens forse financiële gevolgen voor de corporaties. In 2013 is door Ons Huis € 77.000 betaald. Vanaf 2014 is deze bijdrage aanzienlijk hoger (circa € 2,0 miljoen). Door de heffing kan Ons Huis minder investeren in nieuwbouw en woningverbeteringen.

De passendheid van het woningaanbod is en blijft een belangrijk onderwerp binnen corporatieland. Om de verhuurdersheffing te kunnen betalen, kan de huur boven inflatie verhoogd worden. Dit roept discussie op over de betaalbaarheid van het wonen en de doelgroepen van corporaties. In maart 2014 kwam hier een advies over uit van een bestuursadviescommissie van Aedes. Het advies luidt dat corporaties zorgen voor voldoende, kwalitatief goede woningen onder de aftoppingsgrens (€ 597 per maand peil 2014) en het rijk zorgt er via de huurtoeslag voor dat deze woningen betaalbaar blijven voor onze doelgroep. Ons Huis schaart zich samen met de Enschedese corporaties achter dit advies en beschouwt het als haar basisverantwoordelijkheid om te zorgen voor voldoende goede betaalbare woningen voor de doelgroep.

In vervolg op de discussie over betaalbaarheid ontstaan er ook geluiden dat er bij toewijzing veel meer rekening moet worden gehouden met het inkomen in relatie tot de huurprijs. Met andere woorden: de goedkoopste woningen toewijzen aan de laagste inkomens. Hierin zien wij als Ons Huis geen heil, wij zijn van mening dat de keuzevrijheid van huurders gerespecteerd dient te worden. Keuzevrijheid op het gebied van wonen en de besteding van hun inkomen. Daarnaast zou een dergelijk beleid eenvoudig kunnen leiden tot vermindering van differentiatie in de populatie van de diverse wijken en stigmatisering van huurders.

In 2013 en 2014 heeft minister Blok inzicht gegeven in zijn plannen verwoord in de zogenaamde Novelle. Volgens de Novelle is betere taakafbakening nodig. Corporaties dienen zich te beperken tot hun kerntaak, het bieden van woningen voor mensen die niet in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Dit uitgangspunt past bij de doelstellingen van Ons Huis. De ermee gepaard gaande scheiding tussen diensten van algemeen economisch belang (DAEB) en niet-DAEB, leidt volgens ons echter alleen maar tot ongewenste verdere toename van regeldruk en verantwoordingslast en schiet het doel voorbij. Als reden hiervoor wordt gegeven dat niet-DAEB (commerciële) activiteiten kunnen leiden tot risico's voor het maatschappelijk beschermde vermogen. De ondertoon in de Novelle is het al dan niet verplicht afstoten van niet-DAEB bezit. Dat zal hoe dan ook ten koste gaan van maatschappelijk vermogen. Het risico wordt door toedoen van de minister realiteit. Ons Huis heeft altijd het uitgangspunt gehanteerd dat eventuele niet-DAEB activiteiten, net als alle overige activiteiten, bij dienen te dragen aan onze doelstellingen.

Wij onderstrepen het belang van een goede samenwerking met de gemeente. De in de novelle voorgestelde regierol van de gemeente vinden wij minder gelukkig. Enerzijds door de vele verschillende taken die de gemeente er al bij krijgt. Anderzijds omdat de gemeente vanuit een andere planningshorizon en andere belangen werkt dan een corporatie. Binnen Twente en binnen Enschede wordt al langer, naar tevredenheid, gewerkt met een plaatselijke en regionale woonvisie en samenwerkingsafspraken. Verdere focus op alleen het plaatselijke, kortere termijn belang vinden wij ongewenst en gaat ten koste van het overstijgende belang. Corporaties investeren voor de lange termijn.

Manoeuvrerend in het veranderende speelveld, blijven wij nog steeds dicht bij onze doelstellingen. Wij maken ons hard voor een goede, betaalbare woning in een aantrekkelijke, veilige en schone buurt. In dit kader zijn in 2013 diverse projecten gerealiseerd. Ook de komende jaren worden projecten opgestart die een concrete bijdrage leveren aan de volkshuisvesting in Enschede. Wij houden greep op risico's en zetten ons continu in voor efficiënte bedrijfsvoering waarbij nut en noodzaak worden afgewogen.

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 vanuit onze herkomst 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.

Een goede, betaalbare woning in een aantrekkelijke, veilige en schone buurt, dat is waar onze huurders op mogen rekenen. 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 willen respectvol, open en eerlijk met hen communiceren. Wij willen duidelijk zijn over wat ze van ons mogen verwachten en willen aan deze verwachtingen voldoen. Daarnaast willen wij duidelijk zijn 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. Deze taakopvatting lijkt goed te passen in de toekomstige benadering van de sector en wij zien dan ook geen reden deze koers aan te passen.

Meer nog dan voorheen willen wij onze dienstverlening aan laten sluiten bij het perspectief en de wensen van de huurder. Ook in 2013 hebben wij hier weer stappen in gezet door de inrichting van ons klantencontactcentrum, de verbetering van de mogelijkheden tot digitaal contact, verruiming van de mogelijkheden voor klantgericht onderhoud en meer keuzemogelijkheden voor de huurder.

1.3 *Het bestuur*

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

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

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

De directeurbestuurder legt hierover verantwoording af aan de raad van commissarissen (rvc). Hij richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van Ons Huis, in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van haar stakeholders af. Hij is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van Ons Huis. De directeurbestuurder verschaft de rvc tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van zijn taak en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlemaatregelen met de rvc. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de directeurbestuurder zijn in artikel 7 van de statuten beschreven.

1.4 *Het personeel en de organisatie*

In 2013 is door de medewerkers van Ons Huis weer hard en in goede verhoudingen met elkaar gewerkt om de hoge ambities van Ons Huis waar te maken. Het merendeel van de projecten en activiteiten uit het bedrijfsplan 2013 is afgerond.

De directeurbestuurder is van mening dat de medewerkers van Ons Huis zich ook in 2013 weer ten volle hebben ingezet voor de doelstellingen van Ons Huis. Zij hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan de verdere ontwikkeling van onze dienstverlening en organisatie.

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

Voor wat betreft de in 2013 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 welke ook zijn getoetst op de werking.

Hierna wordt ingegaan op de grootste risico's.

Politiek

De corporatiesector wordt de laatste jaren sterk beïnvloed door landelijke politiek. Er is een brede discussie gaande over de rol van de corporaties. Het rijk ziet zich geconfronteerd met begrotingstekorten en vraagt van de corporaties een aanzienlijke financiële bijdrage (de verhuurdersheffing). De wet- en regelgeving is verder aangescherpt, het toezicht geïntensiveerd en de financiële ruimte is afgenomen. De opeenstapeling van maatregelen leidt tot onzekerheid in de sector en draagt er toe bij dat corporaties minder gaan investeren.

Herziening woningwet

De herziening van de woningwet is op dit moment een belangrijk thema op de politieke agenda. De eerste contouren van de nieuwe woningwet zijn opgenomen in een concept novelle. De hoofdlijn hieruit is meer regulering en striktere taakafbakening.

Maatregelen:

Wij volgen de politieke ontwikkelingen op de voet. Mogelijke financiële scenario's worden doorgerekend. Daarbij kiezen wij ervoor, zoals voorheen, nadrukkelijk binnen de grenzen van de regelgeving te opereren en ons te beperken tot de kerntaken.

Verhuurdersheffing en aanpassingen in het beleid huurverhoging

De verhuurdersheffing is inmiddels een feit. Voor het jaar 2013 en 2014 hebben wij de mogelijkheid gekregen om de huur integraal met 1,5% te verhogen boven de inflatie met hierboven een inkomensafhankelijke verhoging. Het is de vraag in hoeverre dit beleid de komende jaren wordt bestendig. Ook omdat als gevolg van de extra huurverhogingen de betaalbaarheid van het wonen verder onder druk komt te staan.

Maatregelen:

Als de extra huurverhoging ter compensatie voor de verhuurdersheffing wordt geschrapt heeft dit een negatief effect op onze financiële positie. Om ook in de toekomst aan de toetsingscriteria van het WSW te voldoen hebben wij meerdere financiële meerjarensscenario's doorgerekend met verhuurdersheffing, mogelijke huurverhogingen en investeringen. Uit de doorberekeningen blijkt dat wanneer de extra huurverhoging vanaf 2015 vervalt de financiële continuïteit van Ons Huis niet in gevaar komt.

Scheiden van wonen en zorg

Vanaf 1 januari 2013 is de scheiding van wonen en zorg geëffectueerd. Mensen met een lage zorgindicatie dienen zelf te zorgen voor huisvesting. Ons Huis heeft drie verzorgingshuizen in eigendom waarin ook ouderen wonen met een lage zorgindicatie (ZZP 1, 2 en 3). Op dit moment zijn er geen grote problemen bij de betreffende zorgorganisaties omtrent het scheiden van wonen en zorg. Op langere termijn kan het voorkomen dat zorgorganisaties de huur niet meer kunnen betalen, contracten opzeggen of zelfs failliet gaan.

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. Het contact met zorgpartijen is geïntensiveerd de afgelopen periode.

Economie

Algemeen economische omstandigheden bepalen in belangrijke mate de ondernemingsresultaten van Ons Huis.

Renterisico

De algemeen economische risicofactor met de grootste financiële impact voor Ons Huis is de rente. De rente is historisch laag. Hier gaat een keer verandering in komen. Wij verwachten echter niet dat de rente op korte termijn 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.

Waarderisico

De afgelopen jaren is de waarde van vastgoed gedaald. Voor Ons Huis heeft dit nauwelijks directe financiële consequenties in de toekomstige exploitatie omdat wij een zeer beperkt verkoopprogramma hebben. Als gevolg van de in de afgelopen jaren gepleegde investeringen hebben wij relatief veel geleend geld. Hierbij maken wij gebruik van de borging via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. 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 controleren wij het in de WOZ-waardebepaling veronderstelde kwaliteits- en uitrustingsniveau. We verwachten geen verdere daling van de WOZ-waarde. Op dit moment geeft de markt zelfs tekenen van herstel.

Calamiteit/aansprakelijkheid

Ons Huis bezit ruim 5.000 woningen. Er is een reële mogelijkheid dat zich in deze woningen een brand of andere calamiteit voordoet.

Maatregelen:

Wij hebben diverse maatregelen getroffen omtrent preventie van calamiteiten. Zo hebben wij brandmelders geplaatst in de woningen, installaties gecontroleerd op verhoogd koolmonoxidevergiftigingsrisico en hebben wij legionellabeleid vastgesteld. Wij zijn bezig met het uitvoeren van een asbestinventarisatie en een inventarisatie van brandveiligheid in onze hoogbouw. 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.

Investeringsbeslissingen worden per vastgestelde fase van de ontwikkeling geaccordeerd door de directiebestuurder. Verschillende disciplines binnen Ons Huis beoordelen het project op hun eigen verantwoordelijkheden: verhuurbaarheid en wooncomfort, technisch, en financieel.

Wij volgen nadrukkelijk de ontwikkelingen op de woningmarkt en vanuit het strategisch voorraadbeleid zijn duidelijke keuzes gemaakt in 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 VTW/Aedes die in november 2006 is gepubliceerd, is leidend voor de inrichting van het bestuur en toezicht binnen Ons Huis. In maart 2007 is de voor Ons Huis uitgewerkte Governancecode vastgesteld. In 2009 is deze op onderdelen bijgesteld. In 2011 is opnieuw een herziene versie van de Governancecode voor Woningcorporaties uitgebracht. De Governancecode voor Ons Huis is op basis hiervan verder bijgesteld, dit betrof slechts beperkte implicaties. De invulling van governance binnen Ons Huis blijft een continu proces, waarbij zowel de raad van commissarissen als de directiebestuurder kritisch zijn en blijven op de diverse rollen en een optimale vervulling daarvan. Waar nodig worden bestaande afspraken over verantwoording en overleg verder verfijnd.

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 ongeregelde zaken. 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 2013 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 te vinden op de website van Ons Huis.

1.9 Verklaring

In 2013 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 2013 geen sprake geweest is van tegenstrijdige belangen zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode;
- alle middelen in het verslagjaar zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Enschede, 21 mei 2014

B.S.M. Meijer
directeurbestuurder

2 *Verlag van de raad van commissarissen*

2.1 Algemeen

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

De rvc houdt onder andere toezicht op:

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

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

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

2.2 Samenstelling

De rvc bestond op 31 december 2013 uit 5 leden, waarvan twee leden op voordracht van de huurdersvereniging "De Wönners". De leden van de rvc op 31 december 2013 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 A.E. van der Horst MBA QC, vice-voorzitter, op voordracht van de huurdersvereniging

Geboortedatum : 20-08-1960
Beroep : financieel en operationeel directeur Waste Treatment Technologies
Nevenfuncties : geen

Mevrouw mr. J.J.M. Pinnars, lid

Geboortedatum : 06-07-1967
Beroep : advocaat
Nevenfuncties : geen

De heer ing. E.M.H. Schildkamp, lid, op voordracht van de huurdersvereniging

Geboortedatum : 02-10-1962
Beroep : directeur Dusseldorp Infra, sloop en Milieutechniek B.V.
Nevenfuncties : geen

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

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

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

Voor de rvc is het onderstaande rooster van aftreden vastgesteld:

naam	1 ^e benoeming	aftredend	maximaal
G.H.B. Andriol (voorzitter)	2008	2016	2016
A.E. van der Horst (vice-voorzitter)	2007	2015	2015
E.M.H. Schildkamp (lid)	2012	2016	2020
C.M. Sonneveld - Pierik (lid)	2012	2016	2020
J.J.M. Pinnars (lid)	2013	2017	2021

De heer Andriol is per 1 januari 2013 opnieuw benoemd tot voorzitter. Per 1 januari 2013 is mevrouw Pinnars benoemd tot lid van de raad van commissarissen.

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 Woningcorporaties heeft opgesteld. Bovendien is hierin meegenomen dat binnen het kader van de per 1 juli 2011 aangepaste Governancecode alle leden van de rvc onafhankelijk dienen te zijn in plaats van een meerderheid.

2.3 Inhoud van het toezicht

De rvc heeft in 2013 zeven keer vergaderd met de directeurbestuurder. Daarnaast heeft de rvc twee keer met de ondernemingsraad vergaderd. Tijdens de vergadering van 22 mei was de accountant aanwezig voor een toelichting op het jaarverslag 2012.

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

- ontwikkeling van de samenstelling en kwaliteit van het eigen woningbezit;
- investeringsplannen;
- externe ontwikkelingen en de invloed hiervan op Ons Huis;
- risicomangement;
- het aangaan van strategische samenwerking;
- leegstand;
- ontwikkeling vraag naar huurwoningen;
- aantal woningtoewijzingen;
- bijzondere doelgroepen;
- activiteiten en uitgaven ten behoeve van leefbaarheid;
- organisatie en medewerkers;
- leningen, beleggingen en vorderingen;
- overige financiële parameters;
- deelnemingen.

De rvc vervult zijn taak binnen de kaders van de Governancecode voor Ons Huis. Daarnaast beschikt de raad over een toetsingskader Verbindingen en een toetsingskader Investerings.

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 het BBSH en de missie zoals geformuleerd in de statuten van Ons Huis een belangrijk toetsingskader.

Externe ontwikkelingen spelen ook een rol, onder andere op het gebied van toezicht, overheidsbeleid, de beoordeling van corporaties door de minister en het lokale beleid (onder andere de prioritering en de woonvisie). Dit toetsingskader is door de rvc in 2013 gebruikt bij het nemen van besluiten, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van vastgestelde doelen.

Om zich op de hoogte te houden van wat er gaande is in het speelveld van Ons Huis, heeft de rvc overleg gehad met interne en externe belanghebbenden (o.a. zoals genoemd de ondernemingsraad, accountant en huurdersvereniging).

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 2013 zijn:

- goedkeuring herziening bedrijfsplan 2013;
- goedkeuring overdracht van een perceel grond aan zorginstelling Bruggerbosch;
- goedkeuring voorgenomen verkoop van een perceel grond;
- goedkeuring overheveling vanuit het onderhoudsbudget voor 2014 naar 2013 ten behoeve van woningen in Boswinkel;
- goedkeuring van het bedrijfsplan 2014;
- goedkeuring huurverhoging 2013;
- goedkeuring jaarverslag 2012;
- overheveling deel onderhoudsbudget 2012 naar 2013;
- goedkeuring Treasurystatuut;
- goedkeuring opheffing stichting Amelinksbos Beheer;
- goedkeuring stichtingskosten project 36 appartementen aan het Willem Wilminkplein;
- goedkeuring verstrekking volmacht aan WSW tot vestiging hypotheek;
- goedkeuring aankoop locatie Schreursweg.

2.4 Onafhankelijkheid

De rvc waakt ervoor dat zijn leden onafhankelijk zijn in de zin van de in de Governancecode Woningcorporaties aangeduide criteria. Vanaf 2012 wordt uitgegaan van onafhankelijkheid van alle leden, voorheen was dit een meerderheid van de leden. In 2013 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de rvc of de bestuurder betrokken waren. Tevens vervult geen van de leden van de rvc een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de raad.

2.5 Beoordeling functioneren en bezoldiging bestuurder

De rvc is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. In 2013 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd. De

heer B.S.M. Meijer is sinds april 2006 directieurbestuurder van Ons Huis. Hij heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.

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 jaarlijkse functionerings- en beoordelingsgesprek met de directieurbestuurder heeft in november 2013 plaatsgevonden door de remuneratiecommissie.

Het salaris van de directieurbestuurder is vastgesteld met inachtneming van het advies van de commissie arbeidsvoorwaarden statutair directeur woningcorporaties en valt binnen de bandbreedtes van functiegroep G (commissie Izeboud). Voor de specificatie van de bezoldiging van de bestuurder verwijzen wij naar de toelichting op de jaarrekening.

2.6 Beoordeling functioneren en honorering raad van commissarissen

Conform de governancecode beoordeelt de rvc zijn eigen functioneren en dat van de individuele leden van de raad. Als leidraad voor de evaluatie van het functioneren van individuele leden van de raad werd tijdens de vergadering van 28 november 2007 een evaluatieformulier vastgesteld, dat door de leden van de raad wordt ingevuld. Voor de evaluatie worden ook de vastgestelde profielschetsen en de governancecode gebruikt. Met behulp van het evaluatieformulier heeft in december 2013 opnieuw zelfevaluatie plaatsgevonden. De bevindingen hieruit zijn besproken in 2014.

Het streven is dat alle leden van de rvc jaarlijks tenminste één gerichte cursus of workshop volgen. Vervolgens koppelen zij hun bevindingen hieruit terug naar de raad. In 2013 hebben leden cursussen gevolgd op het gebied van toezicht op financiën, financiële sturing en financieringsvraagstukken van woningcorporaties. Daarnaast zijn bijeenkomsten bijgewoond op het gebied van optimale schaalgrootte van corporaties, samenwerking in de regio en werkgeverstaken van de rvc. Alle leden hebben tenminste één cursus gevolgd of een bijeenkomst bezocht.

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.

2.7 Goedkeuring jaarverslag

De raad heeft kennis genomen van het jaarverslag 2013 alsmede de bevindingen van de accountant. De raad kan zich met het jaarverslag verenigen en heeft in zijn vergadering van 21 mei 2014 het jaarverslag goedgekeurd. Bij deze vergadering was ook de accountant aanwezig.

Enschede, 21 mei 2014

De heer mr. G.H.B. Andriol

De heer A.E. van der Horst MBA QC

Mevrouw mr. J.J.M. Pinners

De heer ing. E.M.H. Schildkamp

Mevrouw C.M. Sonneveld-Pierik

3 *Verslag van de activiteiten*

3.1 Klant en maatschappij

3.1.1 Woningvoorraad

Het aantal woningen van Ons Huis per 31 december 2013 is 5.072. Het aandeel in het goedkope en betaalbare segment van het totale bezit is gedaald van 68% eind 2012 naar 62% eind 2013. De vraag naar woningen onder de huurtoeslaggrens (€ 681) blijft hoog.

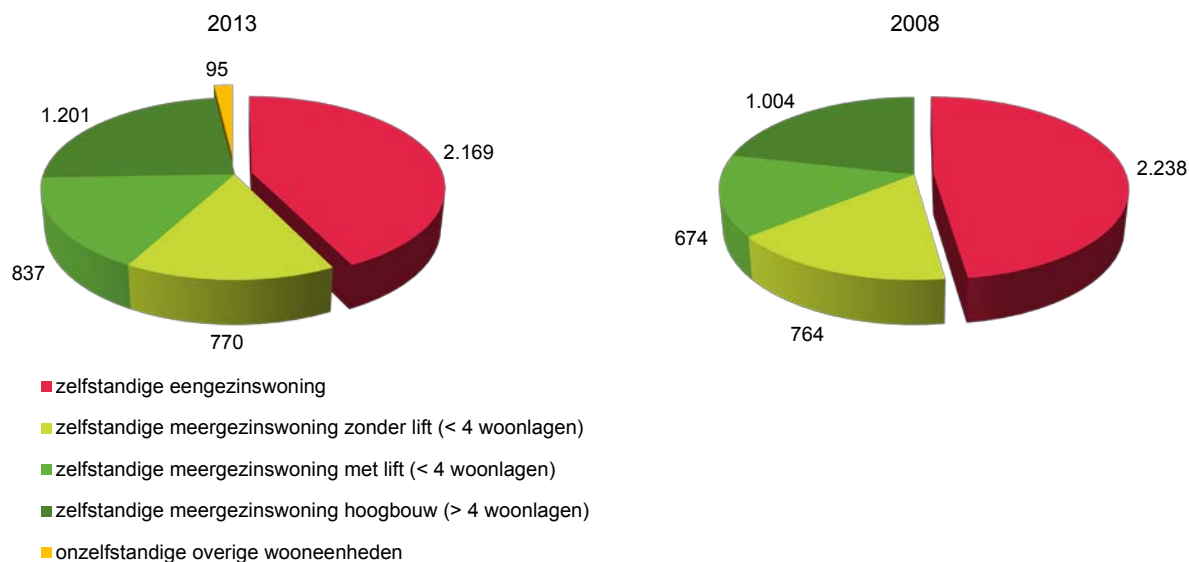
Ontwikkeling voorraad naar prijsklasse

	huurprijs	2013		2012	
		aantal	perc.	aantal	perc.
goedkoop	< € 374	895	18%	1.150	23%
betaalbaar	€ 374 - € 536	2.247	44%	2.233	45%
middelduur	€ 536 - € 681	1.305	26%	1.139	23%
duur DAEB	> € 681	316	5%	230	4%
duur Niet-DAEB	> € 681	214	4%	157	3%
overige woonegelegenheden		95	2%	95	2%
totaal		5.072	99%	5.004	100%

Op basis van het huidige huurbeleid geldt dat als gevolg van huurharmonisatie bij mutatie de huur van woningen stijgt. Wij zien daardoor een toename van het aantal middeldure huurwoningen. In 2014 gaan wij het huurbeleid evalueren.

In de afgelopen vijf jaar is het aandeel meergezinswoningen 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 woonruimteverdelingsstelsel en biedt haar woningen aan via de website. Dit vraagt een actieve rol van de woningzoekende. De woningzoekende dient zelf te reageren op beschikbare woningen. De woning wordt toegekend aan de woningzoekende met de langste woonduur. In 2013 is de website vernieuwd. Hiermee is de informatie over de aangeboden

woning verbeterd. Vanaf 2014 worden woningen uit enkele complexen niet op basis van woonduur, maar op basis van loting aangeboden om ook starters op de woningmarkt een grotere kans te bieden op een huurwoning.

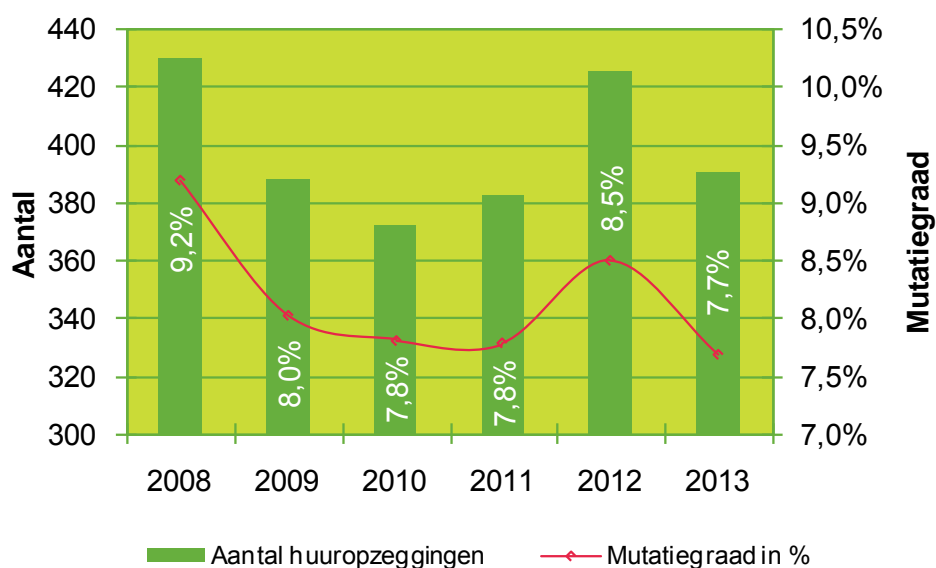
Corporaties moeten minimaal 90% van de vrijkomende woningen met een kale huurprijs tot € 681,02 toewijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 34.229. Op basis van de in 2013 uitgevoerde inkomensstoetsen heeft Ons Huis 96% (2012 95%) toegewezen aan huurders met een inkomen lager dan genoemde grens.

3.1.3 Verhuur

Huuropzeggingen

Ten opzichte van de afgelopen jaren is er sprake van een afname van het aantal huuropzeggingen. Het aantal huuropzeggingen in 2013 exclusief sloop bedroeg 390 tegen 425 in 2012. De geschoonde mutatiegraad 2013 komt uit op 7,7% (2012: 8,5%).

Aantal huuropzeggingen en mutatiegraad 2008-2013



Aantal toewijzingen

In 2013 zijn 466 woningen toegewezen aan reguliere doelgroepen en 6 woningen aan bijzondere doelgroepen. Evenals vorig jaar is 70% van de gehuisveste huishoudens passend toegewezen. Van de gehuisveste huishoudens behoort 11% tot de senioren 65+ (2012: 15%). Tevens zijn in 2013 29 statushouders gehuisvest.

Gehuisveste doelgroepen

leeftijd	inkomen	huurklasse		
		≤ € 374	> 374 ≤ € 536	> € 536
<i>eenpersoonshuishouden</i>				
< 65 jaar	≤ € 21.025	42	52	42
	> € 21.025	13	31	27
≥ 65 jaar	≤ € 21.100	0	14	17
	> € 21.100	0	0	9
<i>tweepersoonshuishouden</i>				
< 65 jaar	≤ € 28.550	14	27	27
	> € 28.550	1	2	38
≥ 65 jaar	≤ € 28.725	0	2	15
	> € 28.725	0	0	7

leeftijd	inkomen	huurklasse		
		≤ € 374	> 374 ≤ € 574	> € 574
<i>drie of meer personen</i>				
< 65 jaar	≤ € 28.550	4	37	21
	> € 28.550	0	4	18
≥ 65 jaar	≤ € 28.725	0	0	2
	> € 28.725	0	0	0
totaal		74	169	223

toewijzing aan bijzondere doelgroepen	6
---------------------------------------	---

Toewijzingen

	2013	2012	2011	2010	2009
binnen inkomensgrenzen Wet huurtoeslag	316	441	276	282	413
buiten inkomensgrenzen Wet huurtoeslag	150	162	111	120	219
totaal	466	603	387	402	632
passend	328	432	311	335	489
te duur	124	147	54	28	99
te goedkoop	14	24	22	39	44
totaal	466	603	387	402	632

Leegstand

Het aantal leegstaande woningen (geschoond) bedraagt eind december 2013 59 (1,1%). Eind 2012 bedroeg de leegstand 27 woningen (0,5%). De leegstand eind 2013 betreft een piekmoment. Wij zien begin 2014 weer een daling van de leegstand.

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 beter 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 we streefhuurpercentages vastgesteld. Bij mutaties worden de streefhuren gehanteerd. Gemiddeld bedroegen de kale huurprijzen in 2013 circa 67% van de maximaal redelijke huurprijs (over 4.286 eenheden).

Op 12 maart 2013 heeft de Eerste Kamer ingestemd met de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2013. Ons Huis heeft ervoor gekozen om de inkomensafhankelijke huurverhoging voor sociale huurwoningen onverkort door te voeren.

In principe hebben alle reguliere huurders een huurverhoging van 4% gekregen. Huurders met een inkomen boven € 34.000 kregen, boven op de 4%, een additionele huurverhoging van 0,5% voor inkomens tot € 43.000 en 2,5% voor inkomens boven de € 43.000. De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2013 bedroeg 4,1%.

Huurderving

In dit verslagjaar bedroeg de geschoonde huurderving € 372.000, tegen € 389.000 over 2012. De geschoonde derving over 2013 is 1,1% van de huren en vergoedingen (2012: 1,2%). De lagere huurderving is vooral een gevolg van het gewijzigde woonruimteverdelingssysteem en een organisatorische aanpassing bij de verhuurafdeling.

Huurcommissie

Wij hebben ons ten doel gesteld dat jaarlijks maximaal tien bezwaarschriften bij de externe, onafhankelijke Huurcommissie worden ingediend. In 2013 ontvingen wij 3 bezwaarschriften (2012: 9) waarvan 2 bezwaarschriften zijn gehonoreerd.

Huurincasso

Onze incassomedewerkers krijgen steeds vaker te horen: "Ik wil wel betalen maar kan het niet". Achtervangvoorzieningen worden door de overheid gematigd en versoberd en de toegang tot deze voorzieningen kent vele drempels.

Oplossing voor deze problematiek is samenwerking. Wij werken meer samen met partijen die iets toevoegen om financiële problemen van mensen in beeld te brengen, te beheersen en waar mogelijk op te lossen. Dit zijn bijvoorbeeld de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling, Stadsbank Oost Nederland, maatschappelijk werk, bewindvoerders, deurwaarder maar ook collega-corporaties.

In 2013 zijn wij gestart met de pilot vroegsignalering huurschulden. Samen met twee collega-corporaties zijn wij een samenwerking aangegaan met de gemeente Enschede en de Stadsbank Oost Nederland. Het streven is vroegtijdig schuldenproblematiek te signaleren en aan te pakken. Wanneer er een huurachterstand ontstaat is het aan de medewerker huurincasso om een inschatting te maken van de problemen. Hierbij gaat het dan uiteraard om huurders die niet reageren op herinneringen.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen niet-willers en niet-kunners, waardoor er gericht hulp aangeboden kan worden. Niet-willers gaan in principe direct door naar het incassobureau. Niet-kunners worden door een budgetcoach handvatten aangereikt om de problemen op te pakken. Uit de praktijk blijkt namelijk dat op het moment dat de huur niet meer betaald wordt, er elders ook al andere schulden ontstaan zijn. Sommige mensen verliezen het overzicht en durven post niet meer open te maken. De budgetcoach geeft mensen inzicht en helpt mensen om vaardigheden te ontwikkelen om op een andere manier om te gaan met de beschikbare financiën.

In de 2^e helft van 2014 wordt het project geëvalueerd.

In 2013 werd 30 keer (2012: 38 keer) een woningontruiming aangezegd. In 4 (2012:8) gevallen is tot daadwerkelijke ontruiming overgegaan. Eén ontruiming was als gevolg van overlast, een ander naar

aanleiding van hennepsteelt. In twee gevallen had de ontruiming betrekking op huurachterstand. Bij één ontruiming waren kinderen betrokken.

Huurachterstand

De huurachterstand is eind 2013 € 100.000, ofwel 40%, hoger dan eind 2012. De huurachterstand bedraagt eind 2013 1,1% van de jaarhuur (inclusief vergoedingen) tegen 0,8% per 31 december 2012. In 2013 is € 11.000 afgeboekt op huurvorderingen (2012: € 6.000).

Huurachterstand

in €	2013	2012	2011	2010	2009
huidige huurders	225.000	157.000	132.000	125.000	106.000
vertrokken huurders	121.000	89.000	81.000	315.000	295.000
totaal	346.000	246.000	213.000	440.000	401.000

3.1.5 Het betrekken van huurders bij beheer en beleid

De Overlegwet

Ons Huis werkt samen met huurders op basis van de Overlegwet. Er is een Huurdersvereniging die de belangen van alle huurders van Ons Huis behartigt. Huurders kunnen tegen een geringe vergoeding ook lid worden van de vereniging. De samenwerking wordt uitgevoerd op basis van een samenwerkingsovereenkomst.

Huurdersvereniging De Wönners

In 2013 is vijf keer overleg gevoerd met de Huurdersvereniging. De volgende onderwerpen zijn besproken:

- huurprijsbeleid 2013 / inkomensafhankelijke huurverhoging;
- evaluatie woonruimteverdeling;
- onderhoud op maat;
- voortgang lopende projecten;
- voortgang participatie opzetten klantenraad;
- beleid zelf aangebrachte voorzieningen;
- strategisch voorraadbeleid;
- klantencontactcentrum;
- nieuwe website Ons Huis;
- landelijke ontwikkelingen;
- samenwerking met de gemeente Enschede;
- bedrijfsplan 2014;
- stichting Huurdersbelang Ons Huis.

Heroriëntering de Wönners

In 2013 is een proces gestart van heroriëntering van de Wönners. De Wönners kampt met een teruglopend ledenaantal en zij heeft moeite om de achterban te bereiken. De interesse om zich in te zetten voor een huurdersvereniging neemt af. Van de bestuursleden wordt verwacht dat zij voldoende expertise hebben om een gedegen gesprekspartner te zijn van Ons Huis. Die expertise kan worden verworven, maar dat kost veel tijd en tegenwoordig hebben mensen andere prioriteiten.

Het bestuur van De Wönners vindt dat een klantenraad beter past bij de eisen van deze tijd. Het model van een klantenraad is nieuw en vindt haar oorsprong bij de Woonbond. Het beoogt een professionalisering van de huurdersorganisatie.

Het doel van de klantenraad is om de belangen van huurders te vertegenwoordigen richting Ons Huis. Afhankelijk van het onderwerp kan gekozen worden voor een (schriftelijk) advies met betrekking tot (nieuw of bestaand) beleid van Ons Huis, of er kan gekozen worden voor coproductie. Afhankelijk van de aard van het thema kan de klantenraad besluiten om huurdersparticipatie te organiseren. Dat kan bijvoorbeeld door een enquête, via sociale media of door themabijeenkomsten te organiseren. Huurdersparticipatie kan ook tot stand komen via contacten met de bewonerscommissies.

Het proces om de vereniging om te zetten naar een stichting kent een lange weg van voorbereiding. De verwachting is dat in het 2^e kwartaal van 2014 de omzetting gerealiseerd is.

Bewonerscommissies

In 2013 had Ons Huis contacten met 25 bewonerscommissies. Met deze commissies wordt tenminste eenmaal per jaar een gesprek gevoerd over relevante zaken betreffende het complex. De servicekosten zijn altijd onderwerp van gesprek in verband met de jaarlijkse afrekening en mogelijke aanpassingen van de voorschotbedragen.

In 2013 zijn ongeveer 1.500 huishoudens vertegenwoordigd door een bewonerscommissie.

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 2013 zijn geen klachten behandeld over het functioneren van Ons Huis.

Informatie aan bewoners

Na een enquête onder de bewoners is besloten om het bewonersblad "In Huis" niet meer uit te brengen. Uit de enquête is gebleken dat het blad slecht gelezen werd. Om kosten en het milieu te sparen zijn wij gestopt met het bewonersblad. Voor nieuws en informatie kunnen onze bewoners terecht op onze geheel vernieuwde website.

Herstructurering Boswinkel

In 2013 zijn er contacten onderhouden met de bewonerscommissie Boswinkel. Er zijn door ons vijf bijeenkomsten bijgewoond. De commissie heeft in 2013 diverse wisselingen in de bezetting gekend. Er is in 2013 getracht om meer stabiliteit in het functioneren van de commissie te brengen. Dit is noodzakelijk om in 2014 te starten met de voorbereidingen op het sociaal plan. Voor eind 2015 dient dit plan vastgesteld te zijn.

Dolphia

Het onderhoudsproject in de wijk Dolphia is in 2013 afgerond. In overleg met de bewonerscommissie is een intensieve nazorg georganiseerd. Door het toepassen van energetische voorzieningen in de woning heeft het opnieuw leren gebruiken van de ventilatiemogelijkheden veel aandacht gehad. Er zijn in samenwerking met de GGD verschillende metingen in diverse woningen verricht om inzicht te krijgen in het ventilatiegedrag van de bewoners. Hierop is vervolgens gerichte communicatie ontwikkeld.

3.1.6 Leefbaarheid

Leefbaarheid is het werkgebied van de wijkbeheerder en de woonconsulent. De term leefbaarheid is veelomvattend en kan betrekking hebben op sociale cohesie in een buurt, de fysieke omgeving, problematiek binnen gezinnen en tussen bureaus, participatie en betrokkenheid van bewoners bij hun woonomgeving en maatschappelijke ontwikkelingen op stadsniveau. Ons Huis wil op al deze vlakken een positieve rol spelen en bijdragen aan de leefbaarheid waar dat mogelijk is.

De woonconsulenten onderhouden contacten met diverse sociale partners zoals stadsdeelmedewerkers van de gemeente, wijkagenten, woonconsulenten van de andere corporaties en zorg- en hulpverleners. Ze nemen deel aan wijkfunctionarissenoverleggen en multidisciplinaire overleggen.

Het dagelijkse beheer wordt uitgevoerd door vier wijkbeheerders. Ze werken volgens het principe schoon, heel en veilig. De wijkbeheerders zijn verdeeld over het totale bezit. Er is een nauwe samenwerking met de woonconsulenten.

De kosten voor leefbaarheid bedroegen, inclusief de loonkosten van de wijkbeheerders, in 2013 € 405.000 (2012: € 426.000). Per woning komt dit neer op € 80 (2012: € 85).

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.

Woon-/zorgprojecten

Samen met meerdere partijen in de eerstelijnszorg ontwikkelen wij een “gezondheidshoes” in Enschede-Oost. Dit gezondheidshoes wordt gehuisvest in de plint van een gebouw waarin wij ook 74 appartementen realiseren. De verwachting is dat het gebouw in 2014 in gebruik wordt genomen.

Kwetsbare groepen

Binnen de gemeente Enschede en de regio Twente zijn diverse samenwerkingsverbanden in het leven geroepen die de daklozenproblematiek trachten te beheersen. Samen met de gemeente en een maatschappelijke instelling hebben wij een appartementencomplex ontwikkeld voor kwetsbare groepen. Het appartementencomplex met 25 eenheden aan de rand van het centrum van Enschede is in maart 2013 gereed gekomen.

Samenwerkingsverbanden

In het verleden en ook de laatste jaren heeft Ons Huis voor diverse zorginstellingen op huurbasis woon-zorggebouwen gerealiseerd. Ook 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 2013 waaraan een vorm van zorg verbonden is.

	aantal wooneenheden	percentage van bezit
begeleid wonen, tijdelijk van aard	79	2%
begeleid wonen, 24 uurszorg	169	3%
wonen met zorg, doelgroep senioren	553	11%
	801	16%

Eind 2012 was dit percentage 20%. Deze daling wordt met name veroorzaakt doordat het complex Achtervoort niet meer wordt verhuurd via een zorginstelling. De bewoners kunnen de zorg direct afnemen van de zorginstelling. Wonen en zorg zijn hier gescheiden.

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

- 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;
- Alifa;
- Humanitas;
- Woonkans;
- RIBW.

3.2 Woningbezit

3.2.1 Ontwikkeling samenstelling vastgoed eigen bezit

De woningmarkt

De afgelopen jaren stond de woningmarkt in Enschede onder druk. De huizenprijzen daalden aanzienlijk en van doorstroming was geen sprake. Er zijn momenteel signalen dat het dieptepunt van de woningmarkt bereikt is. Of de woningmarkt zich in positieve zin gaat ontwikkelen zal de komende tijd moeten blijken.

De Enschedese woningmarkt is vooral een huurdersmarkt. Dat laat ook een recent onderzoek zien. In het landelijke onderzoek WoOn 2012 is voor Enschede geconcludeerd dat een groot verschil bestaat tussen vraag en aanbod in de huursector. De vraag is groter dan het aanbod. Er is voornamelijk vraag naar eengezinshuurwoningen met een huurprijs lager dan de liberalisatiegrens.

In de koopsector is geen sprake meer van een vraagoverschot, terwijl dat in 2009 (het vorige WoOn onderzoek) wel het geval was.

In de huurvoorraad onder de liberalisatiegrens heeft Ons Huis geen leegstand. De verhuur van woningen boven de € 700,- verloopt moeilijker. Gemiddeld krijgt Ons Huis ongeveer 60 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.

Door extra heffingen van het Rijk en toenemende financiële eisen van het WSW en het CFV zijn wij, ondanks doorgevoerde kostenbesparingen, genoodzaakt de huren tot boven inflatie te verhogen.

Woonvisie Twentse woningcorporaties

In 2012 is de eerste Twentse woonvisie verschenen onder de naam "Routekaart Twentse woonopgaven". De 17 Twentse woningcorporaties, verenigd in de vereniging "Woon", hebben gezamenlijk nagedacht over de gevolgen van de demografische ontwikkelingen en de daaruit voortvloeiende veranderingen in de woningvraag. De uitvoering van de routekaart vraagt om nauwe samenwerking tussen de corporaties, de gemeenten en de provincie Overijssel. In 2013 hebben genoemde partijen de samenwerking opgezocht wat begin 2014 heeft geresulteerd in de contourennota regionale woonvisie Twente.

Woonvisie Enschede 2025

Vanaf het begin in 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. De Enschedese woningcorporaties hebben het voortouw genomen door een aantal harde kaders uit de woonvisie te definiëren en een voorstel te doen voor een betere onderlinge afstemming. Dit is de basis geweest voor het proces samenwerkingsafspraken tussen gemeente en corporaties die in 2013 door alle partijen is ondertekend. Kenmerkend voor deze samenwerkingsafspraken is het dynamisch karakter waarbij bijsturen van de koers mogelijk is. In goed overleg zijn een aantal strategische thema's benoemd die de komende jaren worden uitgeschreven tot concrete samenwerkingsafspraken zoals betaalbaarheid, duurzaamheid, prioritering huur- en koopwoningen en terugbouw na sloop.

Beide visies zijn het kompas voor ons voorraadbeleid. De komende jaren zal Ons Huis haar bestaande nieuwbouwplannen grotendeels realiseren. Daarna zal de focus liggen op herstructurering van de bestaande wijken.

Positie Ons Huis op de huurmarkt

Enschede had in 2013 circa 69.000 woningen, waarvan 48% huurwoningen. Van de huurwoningen is 82% in eigendom bij de corporaties en 18% bij particuliere verhuurders. Ons Huis exploiteert 5.000 huurwoningen in Enschede en heeft een marktaandeel van 15% van de huurmarkt.

Beleid ontwikkeling samenstelling vastgoed

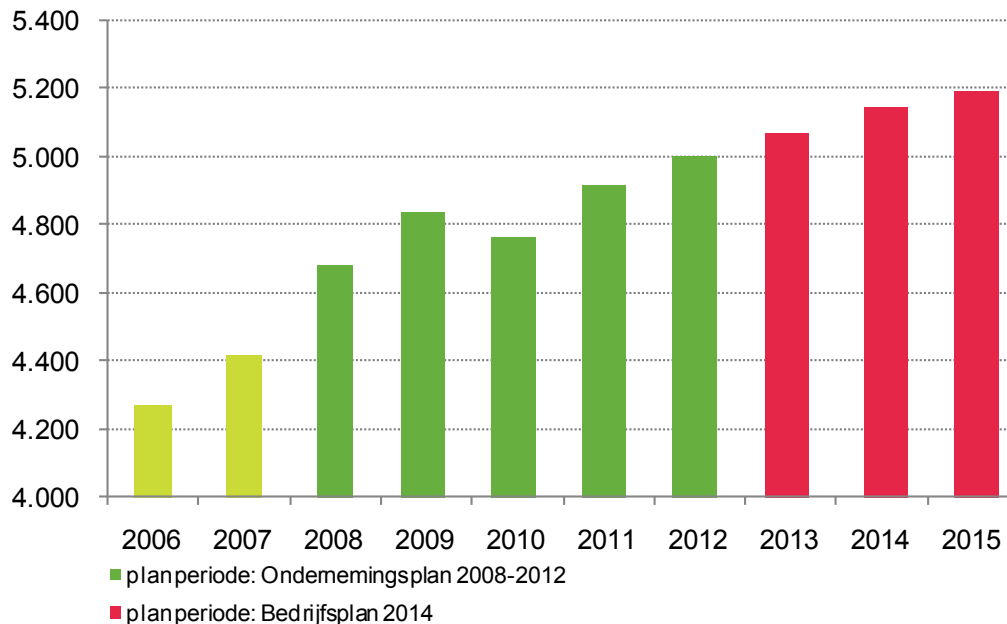
Algemeen

De zorg voor een goede huisvesting en een goed beheer van de eigendommen bepalen voor een belangrijk deel onze volkshuisvestelijke koers. Ons motto is “wonen doen we samen”. Dit betekent dat wij in overleg met onze huurders sturen op het bieden van kwalitatief goede en aantrekkelijke woningen in verschillende prijsklassen en dit in een prettige en veilige woonomgeving. Wij richten ons in eerste instantie op de huurders met een lager inkomen of specifieke woonbehoeften. Een schone en veilige woonomgeving met goede faciliteiten en beschikbaarheid van zorgvoorzieningen achten wij van groot belang. Deze primaire taakopvatting was de basis voor beleidsvorming in het verleden en vormt ook nu nog het uitgangspunt voor het toekomstig beleid.

Ontwikkeling Woningbezit Ons Huis

De groei van de vastgoedportefeuille was in het ondernemingsplan 2008-2012 een belangrijk resultaatgebied van Ons Huis. De groei-doelstelling van 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.

Verloop woningbezit



De bereikte resultaten in 2013

In 2013 hebben wij 123 woningen toegevoegd aan onze woningvoorraad. Er zijn 55 woningen gesloopt. Er zijn geen woningen uit de bestaande voorraad verkocht. In totaal is het aantal wooneenheden met 68 gestegen naar 5.072 eind 2013.

Opgeleverde projecten

De volgende projecten zijn in 2013 opgeleverd:

- nieuwbouw 25 maatschappelijke wooneenheden Leger des Heils;
- nieuwbouw 18 appartementen Hoogwaard in het dure segment en commerciële ruimten Nouverture;
- nieuwbouw 77 appartementen in het middeldure en dure segment en commerciële ruimten De Lienen;
- nieuwbouw 28 appartementen in het middeldure en dure segment en commerciële ruimten In Accent.

De commerciële ruimten projecten De Lienen en In Accent zijn verkocht.

Projecten in uitvoering

De volgende projecten zijn eind 2013 in uitvoering:

- nieuwbouw 74 appartementen in het middeldure segment en maatschappelijke ruimten De Blaken;
- renovatie 8 appartementen en nieuwbouw 2 appartementen en commerciële ruimte Walstraat;

Deze projecten worden opgeleverd in 2014. De totale investering van deze projecten bedraagt € 23 miljoen waarvan ruim € 11 miljoen eind 2013 is uitgegeven.

Projecten in voorbereiding

In voorbereiding is een tweetal projecten met totaal 50 nieuw te bouwen woningen. De totaal geraamde investering bedraagt € 10 miljoen. Deze projecten worden in 2014 in uitvoering genomen. Oplevering zal in 2015 plaatsvinden.

Het betreffen de projecten:

- 14 eengezinswoningen Laares
In de wijk Laares worden 14 grondgebonden woningen in het middeldure segment ontwikkeld; 5 van deze worden energieneutrale woningen, gebouwd volgens het zogenaamde "passiefhuisconcept".
- 36 appartementen Willem Wilminkplein

Tegenover het in 2013 opgeleverde complex 28 appartementen In Accent in het centrum van Enschede wordt in de loop van 2014 gestart met de bouw van 36 middeldure appartementen met parkeerplaats, berging en lift.

Overige ontwikkelingen

- Velve-Lindenhof

Het sluitstuk van het wijkactieplan Velve-Lindenhof is de multifunctionele accommodatie (MFA) in het "Hart van de Velve". In dit project waarin een brede school, kinderopvang en wijkvoorzieningen worden ontwikkeld, is Ons Huis samen met De Woonplaats en de gemeente betrokken. De exploitatie van de MFA vindt plaats door Ons Huis samen met De Woonplaats. De voorgenomen investering van Ons Huis in dit project bedraagt € 2.150.000. De bouw start in 2014.

- Boswinkel Oost

Ons Huis heeft 98 kleine eengezinswoningen en 286 appartementen zonder lift in de wijk Boswinkel. Enige jaren geleden heeft de planontwikkeling voor deze wijk geleid tot het, samen met de gemeente Enschede en de andere betrokken corporaties, ondertekenen van een tweetal intentieovereenkomsten.

De eerste overeenkomst betreft het gezamenlijk ontwikkelen en vaststellen van een integrale toekomstvisie en projectenprogramma voor geheel Boswinkel, met als doel het geven van een positieve sociaal-maatschappelijke, economische en fysieke impuls aan de wijk. De Gemeenteraad heeft deze toekomstvisie goedgekeurd.

De tweede overeenkomst betreft het verkennen van de haalbaarheid van de herstructurering van Boswinkel Oost.

Het is, ondanks langdurig overleg, niet gelukt om concrete afspraken met de gemeente te maken. Ons Huis heeft hierom in 2012 de ontwikkeling voorlopig opgeschort. Er vindt geen herstructurering plaats voor 2018. De komende jaren gaat Ons Huis opnieuw bekijken op welke wijze ze haar woningen in Boswinkel Oost gaat herstructureren. Aspecten die hierbij een rol spelen zijn de financiële mogelijkheden die vanuit de overheid nog worden geboden aan corporaties en de verhouding tussen vraag en aanbod van het aantal betaalbare woningen in Enschede.

Aan de huurders van Boswinkel Oost is wel toegezegd dat Ons Huis voor 2016 een sociaal plan zal opstellen en dat de eengezinswoningen per 1 januari 2018 uit exploitatie zijn om vervolgens te worden gesloopt.

Verkoop

Van de bestaande woningvoorraad zijn in 2013 geen woningen verkocht.

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 kwalitatief goede staat. Ter ondersteuning van de goede staat van de woningen wordt op basis van technische inspecties, de uitgevoerde reparaties, het SVB en de NEN-normen de meerjarenonderhoudsbegroting opgesteld. Ook de vanuit het energiebeleid te nemen maatregelen worden hierin geïntegreerd.

Daarnaast dienen wij steeds meer rekening te houden met wettelijke 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 2013 is de bezitsinventarisatie inzake asbest vorm gegeven. In de komende periode worden bij mutatie de woningen geïnspecteerd. Mochten deze inspecties hiertoe aanleiding geven dan worden maatregelen getroffen.

Daarnaast zijn brandveiligheidsonderzoeken uitgevoerd in onze hoogbouw.

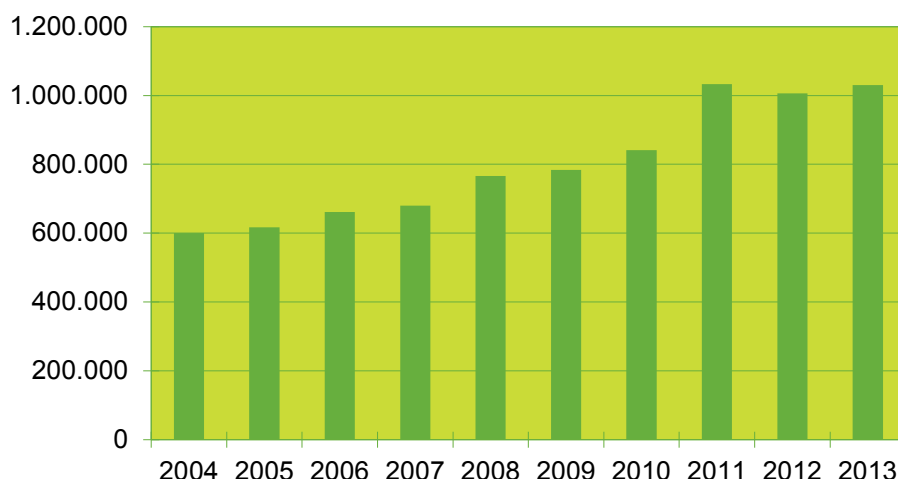
Bij projecten groot onderhoud en woningverbetering worden in overleg met de bewoners in de voorbereidingsfase de woonwensen besproken en voor zover mogelijk in de uitvoering meegenomen. Met ingang van 2013 kunnen bewoners opteren voor onderhoud op maat. Binnen deze regeling kunnen huurders zelf het moment bepalen waarop onderhoud aan hun woning wordt uitgevoerd.

Dagelijks onderhoud

Klachtenonderhoud

Klachtenonderhoud is onderhoud als gevolg van een reparatieverzoek (klacht). De afgelopen jaren worden kleine individuele woningverbeteringen steeds vaker uitgevoerd naar aanleiding van reparatieverzoeken en als klachtenonderhoud verantwoord. Daardoor en door toename van het bezit, is het klachtenonderhoud toegenomen. De afgelopen jaren zijn de kosten voor klachtenonderhoud redelijk stabiel gebleven.

Kostenverloop klachtenonderhoud



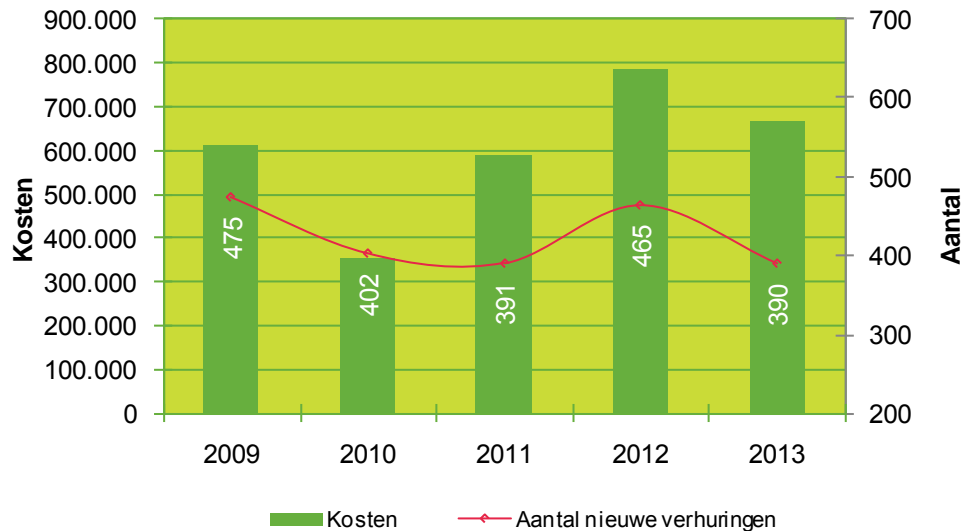
Mutatieonderhoud

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 tijdens leegstand verzorgd te

laten ogen. Kleine individuele woningverbeteringen bij mutatie worden ook onder mutatieonderhoud verantwoord.

De kosten van mutatieonderhoud in 2013 waren € 0,7 miljoen tegen € 0,8 miljoen in 2012. Deze daling houdt met name verband met de afname van het aantal mutaties in 2013.

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 2013 € 0,7 miljoen (2012 € 0,8 miljoen).

Individuele woningverbetering

In 2013 zijn 44 woningen (2012: 43) voor een totaalbedrag van € 0,9 miljoen individueel verbeterd (2012: € 0,6 miljoen). De gemiddelde kosten per woning bedroegen circa € 20.000 (2012: € 13.000). De kosten per verbetering zijn toegenomen. Dit is het gevolg van relatief weinig kleine individuele woningverbeteringen in 2013.

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 2013 € 2,0 miljoen exclusief de bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren. Begroot was een bedrag van € 2,2 miljoen.

Bijdrage aan Verenigingen van Eigenaren

Ons Huis heeft totaal 392 woningen die onderdeel zijn van een negental Verenigingen van Eigenaren (VvE's). De totale bijdrage van Ons Huis aan de Verenigingen van Eigenaren van deze woningen in 2013 bedroeg € 328.000 (2012: 318.000).

Verenigingen van Eigenaren

Ons Huis verrichtte in 2013 voor acht VvE's beheeractiviteiten. Het beheer en onderhoud heeft betrekking op ruim 800 woningen. Het beheer van VvE's is kostendekkend.

Medische aanpassingen

Op verzoek van huurders met een lichamelijke handicap zijn er in 2013 in 48 woningen (2012: 68) 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 2013 € 33.000 (2012: € 93.000) en worden grotendeels bekostigd vanuit de WMO. Vanwege bezuinigingen op de WMO zijn de WMO aanpassingen afgelopen jaren aanzienlijk gedaald.

Milieu en duurzaamheid

Energielasten vormen een substantieel deel van de vaste lasten van onze huurders. De verwachting is dat deze lasten in de toekomst zullen toenemen. Om deze reden is in het energiebeleidsplan 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 voor de investering. Ook wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van subsidies. Bovendien streven wij na, dat bewoners van Ons Huis minder gas verbruiken door het bevorderen van de bewustwording omtrent het individuele gedrag in relatie tot energieverbruik. Voor de realisatie van deze bewustwording gaan wij in de loop van 2014 een energieconsulent inzetten. De taak van deze energieconsulent is het opzetten van een plan van aanpak betreffende de energiebesparingsdoelstelling. Met hulp van de nog te werven energiecoaches (vrijwilligers) zal de energieconsulent aan deze doelstelling werken. Daarnaast is de consulent verantwoordelijk voor het verzamelen van de gegevens van het individuele energieverbruik, de monitoring en het analyseren van de verkregen informatie.

Reductie gasverbruik

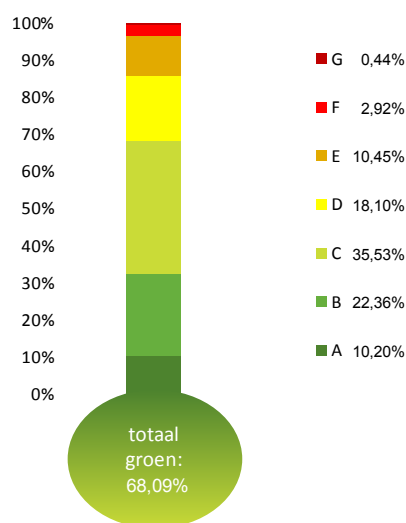
Aan de hand het rekenkundig model wat ten grondslag ligt aan de energielabeling kan het theoretische gasverbruik worden bepaald. Sinds een aantal jaren investeren wij in energiebesparende maatregelen. Wij zien dat het theoretisch gasverbruik in de loop der jaren is verminderend. Vanaf 1 januari 2009 tot eind 2013 hebben wij een gasreductie gerealiseerd van in totaal 11,45%.

overzicht berekend gasverbruik	ultimo 2012	ultimo 2013	besparing
totaal jaarverbruik gas m3 per vhe	898	889	1,00%

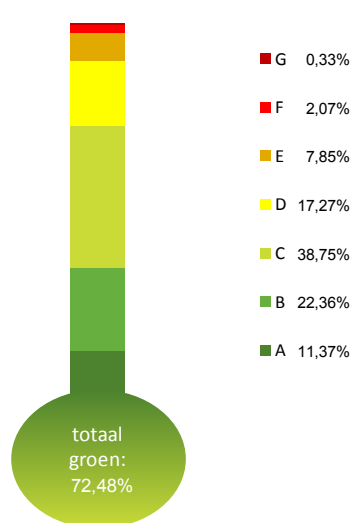
Energietabel

In 2013 is het volgende resultaat geboekt met betrekking tot energielabels van het bestaande bezit:

Verdeling energielabels 01-01-2013



Verdeling energielabels 01-01-2014



Het aandeel "groene labels" is gestegen van 68% begin 2013 naar 72% eind 2013.

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

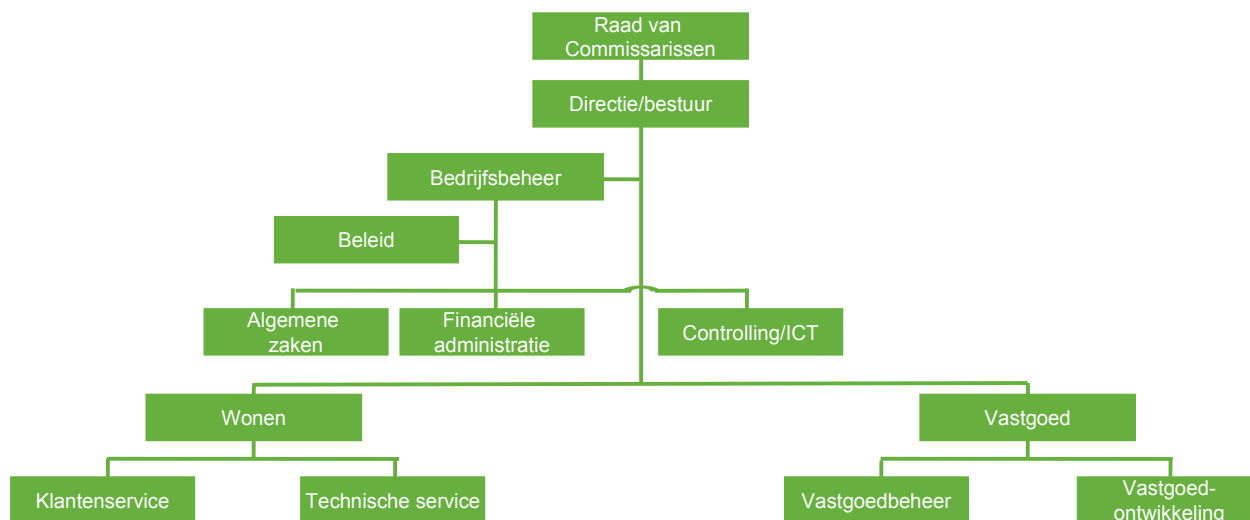
Ons Huis is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Veluwe en Twente te Enschede in het Stichtingenregister d.d. 18 oktober 1993 onder nr. S031347 en in het Handelsregister d.d. 1 september 1965 onder nr. 06032993. Als statutair directeur is ingeschreven de heer B.S.M. Meijer.

3.3.2 Interne organisatie

Inrichting organisatie

Het organogram van Ons Huis ziet er eind 2013 als volgt uit:

Organisatieschema eind 2013



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

Ondernemingsplan

In 2012 is een nieuw ondernemingsplan opgesteld voor de jaren 2013 tot en met 2017.

In het ondernemingsplan zijn de ambities van onze organisatie voor de komende jaren uiteengezet, rekening houdend met de huidige tijdsgeest. Voor de organisatie betekent de koers voor de komende jaren vooral nog meer werken vanuit klantperspectief en meer toe naar onderhoud op maat.

Daarnaast minder focus op projectontwikkeling en meer op verbetering van de bestaande woningvoorraad. Energiebesparing is eveneens een belangrijk speerpunt.

Communicatie

Er is een communicatieplan opgesteld door een eind 2012 samengestelde projectgroep communicatie. Dit communicatieplan omvat uitgangspunten voor de communicatie, zowel in- als extern en een aantal actiepunten, waarvan enkele al zijn afgerond.

In juni is intranet beschikbaar gesteld, gericht op verbetering van de interne communicatie en het delen van documenten. De inzet van intranet vraagt enige gewenning, inmiddels wordt over steeds meer zaken via intranet gecommuniceerd. Alle medewerkers hebben een huisstijlwijzer gekregen met richtlijnen voor professionele communicatie. Daarnaast is de cursus schriftelijke communicatie gegeven en is er een presentatie geweest over de in- en externe communicatie.

De website van Ons Huis is vernieuwd, zowel qua uiterlijk als qua inhoud. Hierbij is gebruik gemaakt van de input van de huurders advies groep (HAG). Doel van de nieuwe website is verbetering van de informatievoorziening aan huurders en woningzoekenden en vergemakkelijking van de digitale communicatie met Ons Huis. De nieuwe website is 1 december live gegaan.

De projectgroep heeft voorgesteld om het gebruik van sociale media namens Ons Huis gefaseerd in te voeren. De eerste fase, waarin sociale media namens Ons Huis worden ingezet vanuit het cluster Algemene zaken, wordt geïmplementeerd in 2014. Na evaluatie zal worden bezien of in een volgende fase inzet van sociale media namens Ons Huis door individuele medewerkers gewenst is.

Vorbereiding klantencontactcentrum

De laatste maanden van 2013 zijn de voorbereidingen getroffen voor de invoering van een Klantencontactcentrum (KCC) per 1 januari 2014. In het KCC worden de werkzaamheden van de medewerkers Klantenservice en van de Administratief technische medewerkers samengevoegd. Doel van het KCC is een verbetering van de telefonische bereikbaarheid van Ons Huis en snellere en meer klantgerichte afhandeling van klantencontacten. Medewerkers van het KCC zullen op termijn 80% van de binnenkomende klantencontacten moeten kunnen afhandelen.

In verband met het steeds vaker digitaal afhandelen van onze diensten hebben wij besloten de openingstijden van het kantoor te beperken.

Archief

Het fysieke archief op het kantoor van Ons Huis is in 2013 grondig opgeschoond. In 2014 zal dit een vervolg krijgen, met name voor het bouwkundige deel van het archief.

3.3.3 Personeel

Eind 2013 zijn 57 personeelsleden (49,29 fte) in loondienst, als volgt te specificeren:

Personeel onderverdeeld naar afdelingen per 31 december 2013

afdeling	aantal personen			full-time equivalent (fte)		
	ultimo 2013	ultimo 2012	begr. 2013	ultimo 2013	ultimo 2012	begr. 2013
Directie/management	4	4	4	4,00	4,00	4,00
Bedrijfsbeheer:						
- Beleidsmedewerker	1	1	1	0,67	0,67	0,67
- Controlling en ICT	4	4	4	3,56	3,56	3,56
- Financiële administratie	5	5	5	4,21	4,32	4,32
- Algemene Zaken	5	5	5	4,06	4,06	4,06
Vastgoed:						
- Vastgoedontwikkeling	6	6	6	5,67	5,83	5,67
- Vastgoedbeheer	5	5	5	5,00	5,00	5,00
Wonen:						
- Klantenservice	13	14	14	8,68	10,12	10,02
- Technische service	14	15	15	13,44	14,44	14,45
Totaal vaste formatie	57	59	59	49,29	52,00	51,75
Tijdelijke formatie	-	1	1	0,00	0,56	0,56
Totaal medewerkers in loondienst	57	60	60	49,29	52,56	52,31

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage tot en met december 2013 bedroeg 3,8% exclusief zwangerschapsverlof, inclusief zwangerschapsverlof 4,2%.

Verzuimpercentage	2013	2012	2011	2010	2009
Gemiddeld ziekteverzuim	4,2	4,1	9,8	6,5	5,1
Exclusief zwangerschapsverlof	3,8	4,1	9,1	5,8	3,7

Het lage ziekteverzuim vanaf 2012 ten opzichte van voorgaande jaren is met name veroorzaakt door vermindering van het aantal langdurig zieken, al zijn in de laatste maanden van 2013 drie personen langdurig ziek geweest. Het kortdurend ziekteverzuim is beperkt. Er is geen sprake van arbeid gerelateerd verzuim. De taken in de ziektebegeleiding conform Wet Poortwachter worden in eigen beheer uitgevoerd. Sinds 1 januari 2013 wordt gewerkt met een andere arbodienst, waarbij een bedrijfsarts op afroep wordt ingezet voor advisering over het te volgen re-integratietraject. Dit heeft als voordelen een meer gerichte inzet en een forse kostenbesparing.

Arbobeleid

Eind 2013 heeft een actualisatie van de Risico-inventarisatie en -evaluatie (RIE) plaatsgevonden. Door middel van een rondgang en interviews met medewerkers zijn de stand van zaken van het arbobeleid en eventuele risico's en aandachtspunten op het gebied van arbobeleid in kaart gebracht. Conclusie was dat het arbobeleid binnen Ons Huis goed op orde is. Risico's die zijn benoemd worden opgenomen in een aangepast arbobeleidsplan voor de jaren 2014-2018. Dit betreft met name aandacht voor agressiepreventie en aanpassing van het calamiteitenplan.

Opleidingen

Ons Huis vindt het belangrijk dat medewerkers zich blijven ontwikkelen en goed inzetbaar blijven. Hierbij hoort het op peil houden van een goed kennisniveau binnen onze organisatie. Er zijn diverse opleidingen en cursussen gevolgd door de medewerkers. Twee medewerkers van de financiële administratie volgen een meerjarige SPD opleiding. Binnen de afdeling Wonen hebben diverse medewerkers cursussen gevolgd op het gebied van huurrecht en huurtoeslag. Tevens hebben woonconsulenten een introductiecursus gevolgd op het gebied van vastgoedontwikkeling, om hun kennis van nieuwbouwprojecten te verbreden. Een medewerker van de Klantenservice is gestart met een cursus reparatieverzoeken. Verder zijn cursussen gevolgd op het gebied van ICT en VvE-beheer.

In november is een cursus schriftelijke communicatie gevolgd door alle medewerkers die klantencontacten hebben.

Flexibeler werken bij Ons Huis

In november 2013 is een enquête gehouden onder het personeel van Ons Huis over de wensen van medewerkers met betrekking tot thuiswerken en flexibele werktijden. Uitkomst van de enquête was dat aan beide vormen van flexibeler arbeidsvoorwaarden behoefte is onder medewerkers. De uitkomsten zijn meegenomen in een voorstel voor meer flexibele werktijden en incidenteel thuiswerken. Dit is, na overleg met de ondernemingsraad, begin 2014 vastgesteld.

Maatschappelijke stage

Ons Huis biedt middelbare scholieren de mogelijkheid om bij onze organisatie ervaring op te doen met werk met een maatschappelijke doelstelling. Ons Huis sluit aan bij de binnen Enschede bestaande vrijwilligerscoördinatie en een speciaal hiervoor in het leven geroepen, op de betreffende jongeren gerichte website www.vetvrijwillig.nl. In 2013 hebben drie jongeren bij ons hun maatschappelijke stage gedaan, met name in het wijkbeheer.

Ondernemingsraad

In 2013 kwamen de ondernemingsraad en de directiebestuurder zes keer bijeen.

De belangrijkste onderwerpen van bespreking tijdens de overlegvergaderingen waren:

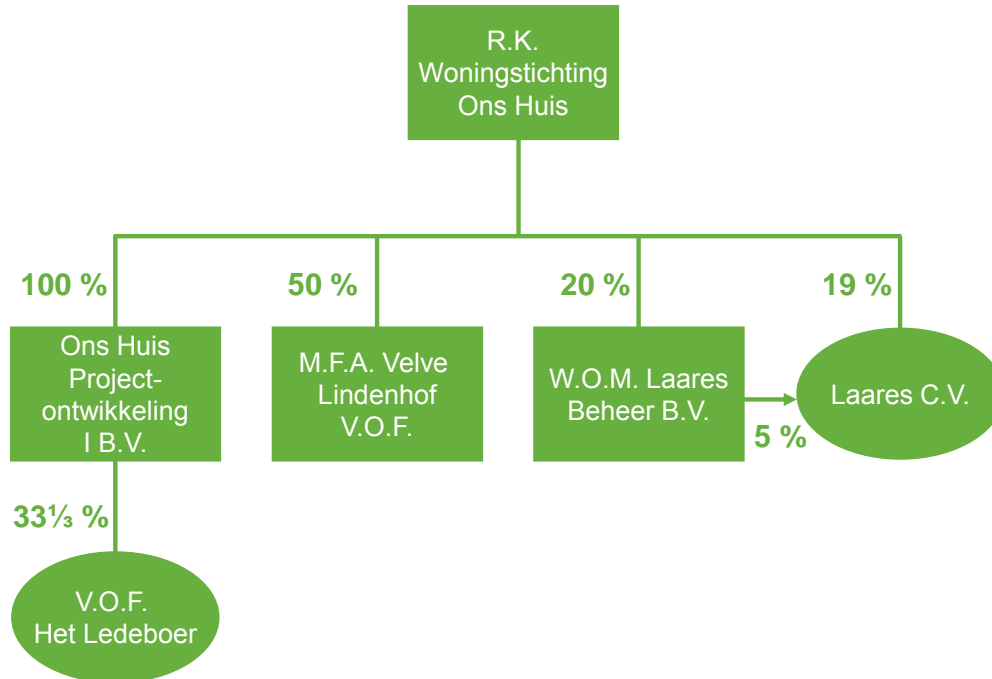
- inrichting KCC;
- arbo: onder andere uitvoering Risico-inventarisatie en -evaluatie;
- wijze van werving en selectie;
- communicatiebeleid;
- omgaan met verlofuren en extra gewerkte uren;
- toekomst Ons Huis;
- opleidingsbeleid;
- enquête flexibeler werken;
- algemene zaken betreffende de organisatie.

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

3.3.4 Juridische structuur

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

Juridische structuur



In 2013 zijn V.O.F. In de Groene Bogen en stichting Amelinksbos Beheer geliquideerd.

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. Algemeen kan worden gesteld dat een current ratio groter dan één aangeeft dat in voldoende mate aan de verplichtingen op korte termijn kan worden voldaan.

Onze current ratio komt eind 2013 uit op 1,4 (eind 2012: 2,0). De afname van de current ratio wordt veroorzaakt door afname van tijdelijk overtollige liquide middelen (€ 6,6 miljoen eind 2013 ten opzichte van per saldo € 26,9 miljoen eind 2012).

3.4.2 Vermogenspositie

Het eigen vermogen eind 2013 bedraagt € 164 miljoen tegen € 145 miljoen eind 2012.

De solvabiliteit van Ons Huis, uitgedrukt als het eigen vermogen in een percentage van het geconsolideerde balanstotaal, komt per 31 december 2013 uit op 34,9% (31 december 2012: 30,4%). 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 rekening courant van € 10 miljoen. Jaarlijks beoordelen wij of deze faciliteit moet worden bijgesteld. Per 31 december 2013 werd de faciliteit niet gebruikt. Per 1 april 2014 is de faciliteit op nul gezet in verband met een vaste provisie voor de maximale faciliteit. Ons Huis heeft geen derivaten.

In 2013 is ter herfinanciering een bedrag van € 15,3 miljoen aan kapitaalmarktleningen aangetrokken. De gewogen gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen is eind 2013 3,3% (eind 2012 3,4%). De interest coverage ratio in 2013 bedraagt mede hierdoor 1,9 een verbetering van 0,1 ten opzichte van 2012. De loan to value eind 2013 is met 0,64 nagenoeg ongewijzigd ten opzichte van 2012 (eind 2012 0,63).

Ons Huis heeft tijdelijk overtollige middelen. Het beleggingsbeleid is deze middelen risicomijdend te beleggen. Eind 2013 is in totaal € 6,6 miljoen gestort op spaarrekeningen (rente 31 december 2013 1,0%).

Daarnaast heeft Ons Huis een belegging in staatsobligaties. De nominale waarde van deze belegging bedroeg eind 2013 € 0,9 miljoen (eind 2012: idem). De koerswaarde bedroeg per die datum circa € 1,3 miljoen (eind 2012: € 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 (m.u.v. de te verkopen woningen in de eerste 5 jaar: taxatiewaarde) 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 2013

vastgoed Ons Huis in exploitatie ultimo 2013	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	2	229	1	155	3	384
woningen t.b.v. sociale verhuur (DAEB)	4.856	375.708	-	-	4.856	375.708
woningen t.b.v. commerciële verhuur (Niet-DAEB)	-	-	213	35.524	213	35.524
maatschappelijk vastgoed (DAEB)	n.v.t.	19.666	-	-	n.v.t.	19.666
bedrijfsmatig vastgoed (Niet-DAEB)	-	-	n.v.t.	10.880	n.v.t.	10.880
overige	n.v.t.	33	-	-	n.v.t.	33
totaal	4.858	395.636	214	46.559	5.072	442.195

De totale actuele waarde van het sociaal vastgoed in exploitatie bedroeg eind 2013 € 396 miljoen tegen € 361 miljoen eind 2012. Het gemiddelde van een sociale huurwoning komt hiermee eind 2013 op € 77.000. Eind 2012 was de gemiddelde waarde € 71.000.

De waardestijging van sociale huurwoningen is met name het gevolg van de toegenomen restant levensduur (€ 3.000 per woning) en lagere bedrijfslasten ten opzichte van de voorgaande bedrijfswaardeberekening € 2.000.

Het commercieel vastgoed in exploitatie heeft eind 2013 een marktwaarde van totaal € 47 miljoen (eind 2012: € 35 miljoen) waarvan € 36 miljoen huurwoningen boven de huurtoeslaggrens (eind 2012 € 27 miljoen).

Op basis van uitgevoerde taxaties van ruim 50% van het commercieel vastgoed in verhuurde staat is de marktwaarde van de woningen aangepast van 90% WOZ-waarde eind 2012 naar 80% van de WOZ-waarde eind 2013. Het bedrijfsmatig vastgoed blijft ook na de uitgevoerde taxaties gewaardeerd op 90% WOZ-waarde.

De gemiddelde marktwaarde van een commerciële huurwoning bedroeg eind 2013 € 167.000 per woning (eind 2012: € 175.000 per woning).

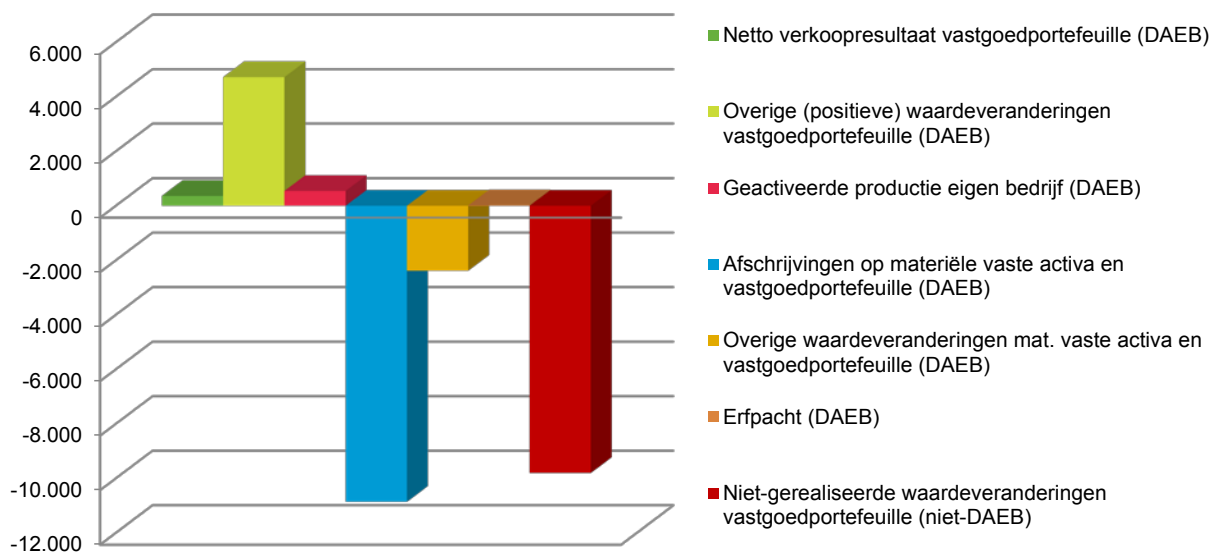
3.4.5 Jaarresultaat

Over 2013 werd een negatief jaarresultaat behaald van € 8,5 miljoen, tegen € 9,0 miljoen negatief over 2012. In het volgende overzicht worden de belangrijkste verschillen tussen het resultaat na belastingen over 2013 en 2012 weergegeven:

oorzaak verschillen resultaat 2013 t.o.v. 2012 (x €1.000)	
hogere huuropbrengsten	2.100
lagere opbrengsten servicecontracten	-200
hogere overige bedrijfsopbrengsten	100
lagere loonkosten	100
hogere onderhoudslasten	-400
sectorspecifieke heffingen	-1.200
lagere overige bedrijfslasten	200
per saldo hoger resultaat uit bedrijfsuitoefening voor belastingen (excl. mutaties in materiële vaste activa en vastgoedbelegging)	700
lagere belastinglast	-200
hoger resultaat deelnemingen	300
mutaties in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	-300
per saldo hoger resultaat	500

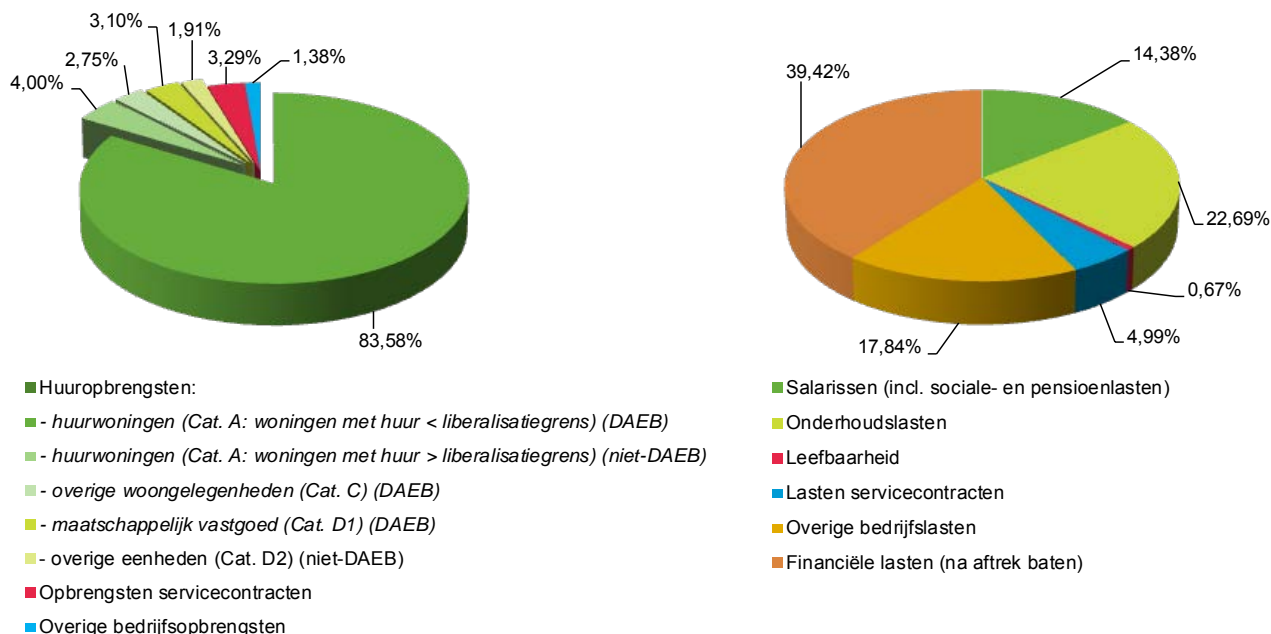
Het jaarresultaat wordt sterk negatief beïnvloed door waardeveranderingen van het vastgoed. In het jaarresultaat is per saldo voor € 17,4 miljoen aan negatieve waardeveranderingen in materiële vaste activa en vastgoedportefeuille verantwoord (2012: € 17,1 miljoen negatief).

Mutaties in materiële vaste activa en vastgoedportefeuille in de winst- en verliesrekening 2013



Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen, exclusief genoemde waardeveranderingen en direct vastgoed gerelateerde kosten en opbrengsten is gestegen van € 8,0 miljoen positief over 2012 tot € 8,7 miljoen positief over 2013.

Bedrijfsopbrengsten en -lasten uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen 2013 (exclusief mutaties in materiële vaste activa en vastgoedportefeuille; zie hiervoor)



Beheerkosten

Ons Huis heeft de laatste jaren diverse bezuinigingen doorgevoerd op de beheerkosten. Ook in 2013 zijn de beheerkosten gedaald. Deze daling heeft vooral betrekking op personeelskosten (minder personeel) en lagere kosten automatisering. De beheerkosten per woning bedragen in 2013 € 915 (2012 € 952). Uit de bedrijfsvergelijking Corporatie in Perspectief (CIP) over 2012 blijkt dat de netto bedrijfslasten van Ons Huis 23% lager zijn dan het landelijk gemiddelde.

3.4.6 Ontwikkeling financiële positie

Ontwikkeling financiële positie tot en met 2018

De rijksmaatregelen waar wij de komende jaren mee geconfronteerd worden zoals de verhuurdersheffing en de saneringsheffing beïnvloeden de financiële positie van Ons Huis negatief en beperken de financiële mogelijkheden aanzienlijk. Hierna wordt een overzicht gegeven van het verloop van de operationele kasstroom in de komende 5 jaar.

Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- een huurverhoging van *1) : 2014 en 2015: 4%; 2016: 3,3%; 2017 e.v.: 2,0%
- een huurderiving van : 2014 e.v. 1,0%
- inflatie variabele lasten : 2014 e.v. 2,0%
- inflatie onderhoudslasten : 2014 e.v. 2,0%
- rentevoet nieuwe leningen : 2014: 3,5%; 2015: 3,75%; 2016: 4,0%; 2017: 4,25%; 2018: 4,5%; 2019 e.v. 5,25%
- onderhoudslasten : op basis van meerjarenonderhoudsbegroting
- lasten bedrijfsvoering : op basis van verwachtingen
- zakelijke lasten : op basis van verwachtingen
- verhuurdersheffing : op basis van door het WSW/CFV gepubliceerde tarieven
- saneringssteun : op basis van door het WSW/CFV gepubliceerde tarieven

*1) incl. additionele (inkomensafhankelijke) huurverhoging en effect huurharmonisatie voor de eerste drie prognosejaren

Kasstroomoverzicht TI enkelvoudig (bedragen x € 1.000)	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Operationele activiteiten						
Ontvangsten:						
Huren	31.518	33.969	36.288	37.867	39.077	40.015
Vergoedingen	1.218	1.430	1.459	1.488	1.518	1.548
Overige bedrijfsontvangsten	188	172	175	179	183	186
Renteontvangsten	514	155	97	89	83	79
Saldo ingaande kasstromen	33.438	35.726	38.019	39.623	40.861	41.828
Uitgaven:						
Erfpacht	12	12	12	12	13	13
Personeelsuitgaven	3.655	3.695	3.843	3.997	4.156	4.323
Onderhoudsuitgaven	6.489	5.698	5.730	6.204	5.464	6.474
Overige bedrijfsuitgaven	4.202	4.537	4.653	4.760	4.865	4.968
Renteuitgaven	10.272	10.553	10.645	10.758	11.198	11.359
Saneringsbijdrage CFV	1.115	1.005	612	618	315	315
Verhuurdersheffing	77	2.061	2.456	2.794	3.164	3.164
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	125	153	156	159	162	166
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	25.947	27.714	28.107	29.302	29.337	30.782
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.491	8.012	9.912	10.321	11.524	11.046

Het bovenstaande kasstroomoverzicht operationele activiteiten 2013-2018 is gebaseerd op onze opgave dPi2013.

3.4.7 Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Ons Huis is aangesloten bij de Stichting 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.

In 2013 is het beoordelingskader van het WSW ingrijpend gewijzigd. Er zijn 5 beoordelingsnormen bepaald. Wij voldoen aan de vijf gestelde financiële ratio's:

financiële ratio's WSW op basis van dPi 2013 en jaarrekening 2013				
beoordeling	ratio	norm	gerealiseerd	geprognotiseerd
kasstromen korte termijn	Intrest Coverage Ratio (ICR)	> 1,4	1,65	1,89
	Debt Service Ratio (DSCR)	> 1	1,03	1,11
kasstromen lange termijn	loan to value	< 75%	68%	66%
	solvabiliteit	>20%	34%	35%
onderpand	dekkingsratio	< 50%	45%	n.v.t.

Door het WSW is begin 2014 een faciliteringsvolume voor het jaar 2014 toegekend van € 26 miljoen voor herfinanciering en investeringen. Dit 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

Op grond van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) beoordeelt het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) de financiële positie van woningcorporaties. In haar toezichtbrief 2013 concludeert het CFV dat het volkshuisvestelijke vermogen van Ons Huis eind 2013 en de vier opvolgende jaren hoger is dan het minimaal noodzakelijk vermogen.

3.4.9 Verbindingen

Ons Huis heeft eind 2013 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

Naar aanleiding van stelselwijzigingen in de jaarrekening 2012 zijn de hieronder vermelde kengetallen vanaf 2011 waar nodig aangepast. De kengetallen van de jaren hiervoor zijn nog op basis van de oude grondslagen.

Omschrijving	2013	2012	2011	2010	2009
Aantal verhuureenheden in exploitatie:					
- Woningen en woongebouwen:					
vooorlogse	533	588	591	592	594
naoorlogse	4.539	4.416	4.322	4.171	4.241
- Garages	171	171	171	166	167
- Overige objecten	205	170	167	154	152
Totaal	5.448	5.345	5.251	5.083	5.154
Mutaties woningbezit in het boekjaar:					
- Opgeleverd	123	95	162	0	36
- Aangekocht	0	0	0	0	121
- Verkocht	0	4	3	2	2
- Gesloopt	55	0	0	70	0
- Omgebouwd naar bedrijfsruimten	0	0	2	0	0
- Herclassificatie bezit (van won. naar ov.objecten)	0	0	-7	0	0
- In aanbouw	76	148	141	112	0
Aantal woningen per huurklasse:					
- Goedkoop (< € 374)	895	1.150	1.270	1.318	1.500
- Betaalbaar (> € 374 < € 536)	2.247	2.233	2.222	2.181	2.471
- Middelduur (> € 536 < € 681)	1.305	1.139	989	910	715
- Duur (> € 681)	530	387	337	342	137
- Overige woongelegenheden	95	95	95	12	12
Verhuur en incasso:					
- Huurachterstand in % van huren en vergoedingen	1,0	0,8	0,7	1,6	1,3
- Huurdering in % van huren en vergoedingen (geschoond)	1,1	1,2	1,8	1,5	1,7
- Aantal verhuringen	472	608	408	402	632
- Mutatiegraad in %	7,7	8,5	7,8	7,8	8,0
- Leegstandspercentage ongeschoond (december)	1,7	2,6	2,7	2,4	3,8
- Leegstandspercentage geschoond (december)	1,2	0,5	0,9	1,3	1,5
- Gemiddelde netto huurprijs per maand	527	500	479	477	445
- Gemiddelde huurverhoging in %	4,1	2,3	1,3	1,2	2,5
- Huurkapitalisatiefactor *1)	14,0	13,4	13,7	13,2	13,3
- Percentage gemiddelde huurprijs in verhouding tot de gemiddelde maximaal redelijke huurprijs	67	66	66	68	69
- Gemiddeld aantal punten per woning	148	145	143	134	133
- Gemiddelde restant levensduur woningbezit	27,5	25,3	24,2	24,5	23,3

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

Omschrijving	2013	2012	2011	2010	2009
Financiële continuïteit:					
- Liquiditeit (current ratio)	1,4	2,0	4,1	1,5	0,5
- Solvabiliteit in %	34,9	30,4	32,7	38,2	36,7
- Rentabiliteit eigen vermogen in %	-5,5	-6,1	-9,9	13,3	8,2
- Rentabiliteit totaal vermogen in %	0,4	0,4	-1,2	7,4	5,6
- Loan to value *2) *3)	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
- Interest Coverage Ratio (ICR) *4)	1,9	1,8	1,6	1,7	1,6
- Cashflow per woning	1.947	1.984	1.025	1.214	2.209
Balans en winst- en verliesrekening					
(in € per woning):					
- Eigen vermogen	32.433	29.044	30.399	32.979	28.423
- Voorzieningen	25	744	109	747	264
- Materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen in exploitatie	87.184	79.050	76.936	74.377	69.535
- WOZ-waarde	121.000	122.000	118.000	125.000	130.000
- Langlopende leningen *3)	57.404	53.951	51.669	50.781	45.466
- Totaal opbrengsten (excl. waardeveranderingen)	6.731	6.515	6.206	6.097	5.592
- Personeelskosten	694	724	771	767	712
- Overige bedrijfslasten (excl. sectorspecifieke heffingen)	902	941	989	942	995
- Sectorspecifieke heffingen	235	0	23	0	0
- Jaarresultaat	-1.669	-1.793	-3.101	4.126	2.241

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

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

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

4 *Financieel verslag*

(Jaarrekening)

4.1 Geconsolideerde balans per 31 december

Bedragen x € 1.000

Activa	2013	2012
Vaste activa		
1. Materiële vaste activa		
- Sociaal vastgoed in exploitatie	395.636	360.846
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.011	9.807
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.084	6.289
	406.731	376.942
2. Vastgoedbeleggingen		
- Commercieel vastgoed in exploitatie	46.559	34.720
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	882	16.167
	47.441	50.887
3. Financiële vaste activa		
- Andere deelnemingen	1.430	1.086
- Latente belastingvordering(en)	1.083	881
- Leningen u/g	62	122
- Overige effecten	908	908
- Te vorderen BWS-subsidies	825	1.047
	4.308	4.044
TOTAAL VASTE ACTIVA	458.480	431.873
Vlottende activa		
4. Voorraden		
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	85	85
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	50	2.203
- Overige voorraden	132	120
	267	2.408
5. Onderhanden projecten	3.593	5.794
6. Vorderingen		
- Huurdebiteuren	236	148
- Gemeenten	170	97
- Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	967	811
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	10	0
- Overige vorderingen	277	40
- Overlopende activa	998	505
	2.658	1.601
7. Liquide middelen	6.640	36.444
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	13.158	46.247
TOTAAL ACTIVA	471.638	478.120

Passiva

	2013	2012
8. Eigen vermogen		
- Overige reserves	172.961	154.307
- Resultaat boekjaar	-8.463	-8.971
<i>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</i>	<u>164.498</u>	<u>145.336</u>
9. Voorzieningen		
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	3.599
- Voorziening latente belastingverplichtingen	20	20
- Overige voorzieningen (uitgestelde beloningen)	105	103
<i>TOTAAL VOORZIENINGEN</i>	<u>125</u>	<u>3.722</u>
10. Langlopende schulden		
- Schulden/Leningen overheid	23.280	20.000
- Schulden/Leningen kredietinstellingen	273.546	285.496
- Overige schulden (Waarborgsommen)	928	889
<i>TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN</i>	<u>297.754</u>	<u>306.385</u>
11. Kortlopende schulden		
- Schulden aan kredietinstellingen	0	9.590
- Schulden aan gemeenten	60	1
- Schulden aan leveranciers	2.034	2.761
- Schulden aan groepsmaatschappijen	0	137
- Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	432
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	127	1.360
- Schulden ter zake van pensioenen	59	72
- Overige schulden	38	22
- Overlopende passiva	6.943	8.302
<i>TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN</i>	<u>9.261</u>	<u>22.677</u>
TOTAAL PASSIVA	<u>471.638</u>	<u>478.120</u>

4.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000

	2013	2012
Bedrijfsopbrengsten		
10. Huuropbrengsten	31.687	29.581
11. Opbrengsten servicecontracten	1.092	1.250
12. Overheidsbijdragen	0	0
13. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	361	374
14. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.717	2.967
15. Geactiveerde productie eigen bedrijf	543	1.037
16. Overige bedrijfsopbrengsten	459	357
	38.859	35.566
Bedrijfslasten		
17. Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	10.863	12.311
18. Overige waardeveranderingen mat. vaste activa en vastgoedportefeuille	2.384	9.241
19. Erfpacht	12	12
20. Lonen en salarissen	2.661	2.726
21. Sociale lasten	466	437
22. Pensioenlasten	394	462
23. Onderhoudslasten	5.556	5.190
24. Leefbaarheid	165	170
25. Lasten servicecontracten	1.223	1.218
26. Overige bedrijfslasten	4.369	3.310
	28.093	35.077
27. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.806	95
Bedrijfsresultaat	960	584
28. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	507	1.149
29. Opbrengsten financiële vaste activa en effecten	67	67
30. Rentelasten en soortgelijke kosten	10.226	10.907
Saldo financiële baten en lasten	-9.652	-9.691
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-8.692	-9.107
31. Belastingen	-202	-364
32. Resultaat deelnemingen	27	-228
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	-8.463	-8.971

4.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1.000

	2013	2012
Bedrijfsresultaat	960	584
Aanpassingen voor:		
Afschrijvingen	10.863	12.311
Waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	7.473	6.179
Mutatie voorzieningen	2	8
Veranderingen in werkkapitaal:		
Mutatie operationele vorderingen	-1.057	579
Mutatie voorraden	4.247	-2.936
Mutatie operationele schulden	-3.840	989
	-650	-1.368
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	18.648	17.714
Interest	-9.637	-9.599
	-9.637	-9.599
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.011	8.115
Investeringsactiviteiten		
Investeringen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	-20.570	-39.106
Desinvesteringen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	11	550
Verwerving groepsmaatschappijen en overige deelnemingen	-330	-675
Vervreemding groepsmaatschappijen en overige deelnemingen	12	4.809
Investeringen in overige financiële vaste activa	-34	-44
Desinvesteringen in overige financiële vaste activa	317	320
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-20.594	-34.146
Financieringsactiviteiten		
Mutatie rekening-courantschuld kredietinstellingen	-9.590	9.590
Ontvangsten uit langlopende schulden	15.319	35.020
Aflossingen van langlopende schulden	-23.950	-23.187
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-18.221	21.423
Mutatie geldmiddelen	-29.804	-4.608

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 jaarverslaggeving van toegelaten instellingen volkshuisvesting is op grond van het BBSH onderworpen aan bijna alle bepalingen van BW2, titel 9. In aansluiting hierop heeft de Raad voor de Jaarverslaggeving een richtlijn (Richtlijn 645) opgesteld voor de jaarverslaggeving van toegelaten instellingen. Deze richtlijn is bij het opstellen van de jaarrekening 2013 in acht genomen.

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.

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 en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken

en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

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	: 2014 en 2015: 4,0%, 2016: 3,3%; 2017 e.v.: 2,0% *2)	2013-2017: 2,5% *3); 2018 e.v.: 2,0%
• verwachte huurderiving	: 2014 e.v. 1,0%	2013 e.v. 1,0%
• inflatie variabele lasten	: 2014 e.v. 2,0%	2013 e.v. 2,0%
• inflatie onderhoudslasten	: 2014 e.v. 2,0%	2013 e.v. 2,0%
• disconteringsvoet	: 5,25%	5,25%
• onderhoudslasten	: € 1.181 per wooneenheid	€ 1.129 per wooneenheid
• onderhoudslasten eerste 7 en laatste 7 jaar exploitatie	: € 564 per wooneenheid	€ 501 per wooneenheid
• lasten bedrijfsvoering	: € 960 per wooneenheid	€ 1.006 per wooneenheid
• zakelijke lasten	: € 268 per wooneenheid	€ 263 per wooneenheid
• verhuurdersheffing	: 2014 e.v. € 591 per wooneenheid	2014 e.v. € 260 per wooneenheid
• 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) incl. additionele (inkomensafhankelijke) huurverhoging en effect huurharmonisatie voor de eerste drie prognosejaren

*3) incl. 0,5% effect huurharmonisatie

De ingecalculerde inflatieparameters voor de onderhouds- en variabele lasten vanaf 2018 (beide 2,0%) wijken af van de door het Centraal Fonds Volkshuisvesting gehanteerde percentages (beide 3,0%; inflatie+1,0%). Wij gaan er van uit dat de ontwikkeling van de lasten op lange termijn in lijn zal liggen met de ontwikkeling van de verwachte inflatie.

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

Sociaal vastgoed in exploitatie (met bestemming verkoop)

Het sociaal vastgoed dat bestemd is voor verkoop is gewaardeerd tegen actuele waarde. Voor het deel met verwachte verkoop in de eerste vijf jaar wordt de taxatiewaarde gehanteerd. De waardebepaling is enerzijds gebaseerd op taxatierapporten van vergelijkbare, recent verkochte woningen en anderzijds op de verkoopwaarde van recent opgeleverde huurwoningen die op ieder moment door de huurder gekocht kunnen worden.

De overige te verkopen woningen (na vijf jaar) worden gewaardeerd tegen bedrijfswaarde (zie sociaal vastgoed in exploitatie met bestemming verhuur).

Mutaties tussen de actuele waarde en historische kostprijs worden via het resultaat verrekend.

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.

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 ruim 50% 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 vlottende activa, of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. Hierbij wordt een disconteringsvoet van 4% 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. De obligaties blijven in principe in bezit tot einde looptijd.

Te vorderen BWS-subsidies

Waardering van de te vorderen BWS-subsidies vindt plaats door aan de contante waarde van de subsidie jaarlijks rente toe te rekenen tegen het subsidierendement onder aftrek van de ontvangen bijdrage.

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 latente belastingverplichtingen hebben betrekking op tijdelijke verschillen van de balansposten materiële vaste activa in exploitatie (Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.) en materiële vaste activa bestemd voor de verkoop binnen vijf

jaar. 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 waarderinggrondslagen. 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 2012 door de fiscus zal worden getoetst. De fiscale last over 2013 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

	2013	2012
Vaste activa		
1. Materiële vaste activa		
- Sociaal vastgoed in exploitatie		
Aanschafwaarde per 1 januari	325.407	302.162
Af: Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	84.099	77.413
Bij: Herwaardering naar actuele waarde	119.538	120.730
Boekwaarde per 1 januari	360.846	345.479
Mutaties in boekwaarde:		
Bij: Investerings	-322	629
Van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	14.374	21.265
Herwaarderingen	27.625	4.959
Terugnemen waardeverminderingen	4.717	2.967
Af: Desinvesteringen	0	536
Afschrijvingen	10.450	11.748
Waardeverminderingen	1.075	1.766
Mutaties als gevolg van herclassificatie van vastgoed	-79	-403
Boekwaarde per 31 december	395.636	360.846
Cumulatieve herwaarderingen per 31 december	142.494	119.538

Binnen het sociaal vastgoed per ultimo 2013 worden de volgende componenten onderscheiden:

	Bedrijfswaarde	Boekwaarde historisch
Grond	€ 40.401.000	€ 52.045.000
Opstal	€ 355.235.000	€ 201.097.000
	<u>€ 395.636.000</u>	<u>€ 253.142.000</u>

Het sociaal vastgoed betreft:

- woningen t.b.v. sociale verhuur	€ 375.708.000	per vhe: € 77.000	4.856 vhe's
- woningen t.b.v. verkoop (1e 5 jaar)	€ 229.000	per vhe: € 115.000	2 vhe's
- maatschappelijk vastgoed	€ 19.666.000		
- overige goederen	€ 33.000		
	<u>€ 395.636.000</u>		

In de bedrijfswaardeberekening is rekening gehouden met sectorspecifieke heffingen van € 591 per verhuureenheid per jaar. De negatieve impact van de sectorspecifieke heffingen op de totale bedrijfswaarde ultimo 2013 is ruim € 37 miljoen.

Ons Huis heeft een verkoopplan opgesteld waarvan per ultimo 2013 nog 122 woningen voor verkoop zijn aangewezen. Voor de actuele waardeberekening wordt rekening gehouden met verkoop in de eerste 5 jaar.

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 2013 (peildatum 1-1-'13) vs. 2012 (peildatum 1-1-'12):

	2013		2012	
	x € 1.000	Aantal	x € 1.000	Aantal
- sociaal vastgoed: woningen	570.735	4.858	579.751	4.847
- sociaal vastgoed: maatschappelijk	16.573	67	13.288	42
	<u>587.308</u>	<u>4.925</u>	<u>593.039</u>	<u>4.889</u>
gemiddelde per sociale woning	€ 117.000		€ 120.000	

	2013	2012
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Boekwaarde per 1 januari	9.807	10.398
Mutaties in boekwaarde:		
Bij: Investerings in nieuwbouw	13.169	16.605
Investerings in verbeteringsprojecten	1.223	10.044
Mutatie voorziening i.v.m. afboeking onrendabele investeringen voor komende jaren	0	3.600
Af: Afboeking onrendabele toppen (via overige waardeveranderingen W&V)	1.658	7.516
Afboeking onrendabele toppen uit voorziening	3.156	0
Overboeking naar onderhanden werk (voorraad en projecten)	0	2.059
Naar onroerende zaken in exploitatie	14.374	21.265
Boekwaarde per 31 december	5.011	9.807
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Aanschafwaarde per 1 januari	9.449	9.388
Af: Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	3.160	2.705
Boekwaarde per 1 januari	6.289	6.684
Mutaties in boekwaarde:		
Bij: Investerings	219	182
Af: Desinvesteringen	11	14
Afschrijvingen	413	563
Boekwaarde per 31 december	6.084	6.289

De opstallen ten dienste van de exploitatie zijn ultimo 2013 voor € 4,4 miljoen verzekerd. De afschrijvingspercentages bedragen 3,3% en 5% voor gebouwen en 20% voor de overige bedrijfsmiddelen.

	2013	2012
2. Vastgoedbeleggingen		
- Commercieel vastgoed in exploitatie		
Aanschafwaarde per 1 januari	37.079	34.243
Af: Cumulatieve waardeverminderingen	3.200	3.645
Bij: Herwaardering naar actuele waarde	840	1.911
Boekwaarde per 1 januari	34.720	32.509
Mutaties in boekwaarde:		
Bij: Investerings	29	86
Van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.782	1.627
Herwaarderingen	537	-322
Terugnemen waardeverminderingen	244	1.109
Af: Waardeverminderingen	2.832	692
Mutaties als gevolg van herclassificatie van vastgoed	79	403
Boekwaarde per 31 december	46.559	34.720
Cumulatieve herwaarderingen per 31 december	3.756	3.220

Het commercieel vastgoed betreft:

- woningen t.b.v. comm. verhuur	€ 35.524.000	per vhe: € 167.000	213 vhe's
- woningen t.b.v. verkoop (1e 5 jaar)	€ 155.000	per vhe: € 155.000	1 vhe's
- bedrijfsmatig vastgoed	€ 10.880.000		
	<u>€ 46.559.000</u>		

De marktwaarde waartegen het commercieel vastgoed is gewaardeerd is gebaseerd op een percentage van de WOZ-waarde per peildatum 1 januari 2012) 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;

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 taxatie. Ruim 50% van het commercieel vastgoed ultimo 2013 is getaxeerd.

De waarde in verhuurde staat is door een gecertificeerd taxateur bepaald door een BAR per complex voor woningen en een NAR voor bedrijfsmatig vastgoed. Het gemiddelde BAR voor woningen van de uitgevoerde taxaties is 6%, het gemiddelde NAR van de uitgevoerde taxaties is 7,4%.

Een toename van het marktrendement van 0,5 procentpunt houdt in dat de waarde van het commerciële vastgoed € 3,4 miljoen afneemt.

Zouden we waarden op bedrijfswaarde dan is de waarde € 50.608.000. De historische boekwaarde is ultimo 2013 € 42.802.000.

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 2013 (peildatum 1-1-'13) vs. 2012 (peildatum 1-1-'12):

	2013		2012	
	x € 1.000	Aantal	x € 1.000	Aantal
- commercieel vastgoed: woningen	41.503	214	31.438	157
- bedrijfsmatig vastgoed	12.873	309	8.057	299
	<u>54.376</u>	<u>523</u>	<u>39.495</u>	<u>456</u>

gemiddelde per woning € 194.000 € 200.000

	2013	2012
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Boekwaarde per 1 januari	16.167	4.438
Mutaties in boekwaarde:		
Bij: Investerings in nieuwbouw	6.104	11.560
Investerings in verbeteringsprojecten	148	0
Overboeking van onderhanden werk	0	2.136
Af: Afboeking onrendabele toppen (via overige waardeveranderingen W&V)	7.755	-41
Overboeking naar onderhanden werk (voorraad en projecten)	0	381
Naar commercieel vastgoed in exploitatie	13.782	1.627
Boekwaarde per 31 december	<u>882</u>	<u>16.167</u>
3. Financiële vaste activa		
- Andere deelnemingen		
Saldo per 1 januari	1.086	5.813
Bij: Storting kapitaal in het boekjaar	330	675
Resultaten in het boekjaar	26	-228
	<u>1.442</u>	<u>6.260</u>
Af: Uitkering vermogen in het boekjaar	12	4.809
Naar voorziening deelnemingen	0	365
Saldo per 31 december	<u>1.430</u>	<u>1.086</u>

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	853	0	33,3 %	283	1	284
V.O.F. In de Groene Bogen	0	0	25,0 %	9	-9	0
W.O.M. Laares Beheer B.V.	4.231	0	20,0 %	794	52	846
Laares C.V.	0	5.122	19,0 %	0	0	0
MFA Velde Lindenhof V.O.F.	600	0	50,0 %	0	300	300
totaal				1.086	344	1.430

* Al onze deelnemingen hebben als vestigingsplaats de gemeente Enschede.

V.O.F. Het Ledeboer

Het resultaat over 2013 is € 28.000 negatief (2012: € 27.000 negatief). Verder is in 2013 € 29.000 gestort.

V.O.F. In de Groene Bogen

Per 1 oktober 2013 is V.O.F. In de Groene Bogen geliquideerd. Het resultaat over 2013 is € 3.000 positief. Ons Huis heeft haar aandeel in het vermogen (€ 12.000) uitgekeerd gekregen.

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

Het aandeel van Ons Huis in het positieve resultaat over 2013 van € 52.000 is verwerkt in de nettovermogenswaarde van W.O.M. Laares Beheer B.V.

Laares C.V.

Het vermogen van de Laares C.V. per 31 december 2013 is € 432.000 negatief. Het positieve resultaat van € 268.000 gaat volledig ten gunste van de beherend vennoot W.O.M. Laares beheer B.V. Ons Huis, commanditair vennoot, heeft de deelneming per 31 december 2013 gewaardeerd op nihil.

MFA Velve Lindenhof V.O.F.

Deze V.O.F. is opgericht ten behoeve van de bouw/exploitatie van een multifunctionele accommodatie. In 2013 is door beide vennoten, Ons Huis en De Woonplaats, € 300.000 vermogen ingebracht. In de loop van 2014 zal gestart worden met de bouw.

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

	2013	2012
- Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
- Latente belastingvordering	1.083	881

De latente belastingvordering ultimo 2013 heeft voor € 0,6 miljoen betrekking op tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen (2012: € 0,7 miljoen) en voor € 0,5 miljoen op toekomstige verliesverrekening (2012: € 0,2 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 (exclusief verkopen) bedraagt het tijdelijke verschil € 158 miljoen (2012: € 140 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 € 2,6 miljoen (2012: € 3,4 miljoen) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 0,5 miljoen.

De overige tijdelijke verschillen inzake de waardering bedragen nominaal € 0,6 miljoen (2012 € 0,5 miljoen) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 0,1 miljoen.

	2013	2012
- Leningen u/g		
Saldo per 1 januari	122	185
Bij: Verstrekte geldleningen in het boekjaar	0	0
Af: Terugontvangen gelden	60	63
Saldo per 31 december	62	122

Aan de vereniging van eigenaren Bentelobrink is een lening verstrekt ad € 185.000 met als maximum € 200.000. In 2013 is € 60.000 terugontvangen (totaal t/m 2013 € 123.000 terugontvangen). De lening loopt tot uiterlijk 30 juni 2015.

- Overige effecten		
Saldo per 1 januari	908	908
Bij: Aankopen in het boekjaar	0	0
Af: Aflossingen in het boekjaar	0	0
Saldo per 31 december	908	908

De beurswaarde van de effecten per ultimo 2013 bedraagt € 1,3 miljoen (ultimo 2012: € 1,4 miljoen). Het saldo ultimo 2013 betreft een staatsobligatielening met een jaarlijks rendement van 7,5% en een looptijd t/m 2023.

- Te vorderen BWS-subsidies		
Saldo per 1 januari	1.047	1.260
Bij: Rentetoevoeging	35	44
	1.082	1.304
Af: In boekjaar ontvangen	257	257
Saldo per 31 december	825	1.047

De te vorderen BWS-subsidie heeft betrekking op de woonzorgcomplexen Tweekelerveld en Broekheurnerstedde. Van het saldo ultimo 2013 is € 257.000 als kortlopend (< 1 jaar) aan te merken.

Vlottende activa		
4. Voorraden:		
- Vastgoed bestemd voor de verkoop		
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.		

	2013	2012
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		
Beginsaldo	2.203	3.075
Bij: Bestede kosten in het boekjaar	2	0
Van activa in ontwikkeling	0	2.059
Af: Gefactureerde termijnen	2.000	0
Naar onderhanden projecten	0	795
Naar activa in ontwikkeling	0	2.136
Afwaardering	96	0
Resultaat (naar W&V rekening)	-59	0
Totaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	50	2.203

Het betreft hier de verkoopprojecten:	Ultimo 2013	Ultimo 2012
- Lipperkerkstraat, opstallen	€ 50.000	€ 144.000
- Bruggerbosch	€ -	€ 2.059.000
	<u>€ 50.000</u>	<u>€ 2.203.000</u>

- Overige voorraden		
Onderhoudsmaterialen	132	120
5. Onderhanden projecten:		
Beginsaldo	5.794	1.696
Bij: Bestede kosten in het boekjaar	2.836	3.408
Van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop (Projecten)	0	795
Van activa in ontwikkeling	0	381
Af: Gefactureerde termijnen	5.451	841
Resultaat (naar W&V rekening)	414	355
Totaal onderhanden projecten	3.593	5.794

Het betreft hier de verkoopprojecten:	Ultimo 2013	Ultimo 2012
- Amelinksbos	€ 421.000	€ 381.000
- Akkerstraat, nieuwbouw commerciële ruimten	€ -	€ 2.891.000
- Muziekkwartier, nieuwbouw commerciële ruimten	<u>€ 3.172.000</u>	<u>€ 2.522.000</u>
	<u>€ 3.593.000</u>	<u>€ 5.794.000</u>

Het project Akkerstraat is opgeleverd in 2013. De commerciële ruimten Muziekkwartier zijn in 2014 opgeleverd.

	2013	2012
6. Vorderingen:		
- Huurdebiteuren		
Te vorderen	346	246
Af: Voorzieningen voor dubieuze (ex)huurders	110	98
Totaal	236	148
- Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	967	811
- Gemeente	170	97
- Belastingen en premies sociale verzekeringen		
- BTW	10	0
	10	0
- Overige vorderingen		
Te vorderen	277	40
Af: Voorzieningen oninbare vorderingen	0	0
Totaal	277	40
- Overlopende activa		
- nog te ontvangen rente	138	305
- nog te ontvangen vergoedingen medische aanpassingen	16	0
- nog te ontvangen vergoedingen schades	75	20
- nog te ontvangen kosten Ariëns Zorgpalet	48	83
- nog te ontvangen projectbijdrage	598	0
- vooruit betaalde kosten inzake samenwerkingsverbanden	11	0
- overig vooruit betaald	81	76
- diversen	31	21
Totaal	998	505
De looptijd van alle vorderingen is korter dan een jaar.		
7. Liquide middelen		
Kas en rekening courant banken	40	31
Uitgezette gelden	6.600	36.413
Totaal liquide middelen	6.640	36.444

Passiva

	2013	2012
8. Eigen vermogen		
- <i>Overige reserves</i>		
Saldo per 1 januari	154.307	164.583
Uit resultaatbestemming respectievelijk 2012 en 2011	-8.971	-15.235
Rechtstreekse mutaties (herwaarderingen)	27.625	4.959
Saldo per 31 december	172.961	154.307

De totale ongerealiseerde herwaarderingen in het vermogen ultimo 2013 bedraagt € 146 miljoen (2012: € 123 miljoen).

De rechtstreekse mutatie in het eigen vermogen bestaan uit:

- Afschrijving op basis van bedrijfswaarde	€	10.450.000
- Afschrijving op basis van historische kostprijs	€	-5.782.000
- Saldo ongerealiseerde herwaarderingen in het jaar	€	22.957.000
	€	<u>27.625.000</u>

- <i>Resultaat boekjaar</i>	-8.463	-8.971
9. Voorzieningen		
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		
Saldo per 1 januari	3.599	0
Bij: Dotatie in het boekjaar	0	3.599
	3.599	3.599
Af: Onttrekkingen in het boekjaar	3.155	0
Vrijval voorziening	444	0
Saldo per 31 december	0	3.599

In 2012 is voor het project Diekman voor een bedrag van € 3.416.000 een voorziening gevormd. Het overige deel (€ 2.016.000) is van de activa in ontwikkeling afgeboekt. Verder is er een voorziening gevormd voor het project Binnentuin In de Hagen (€ 183.000). Van de activa in ontwikkeling is € 52.000 afgeboekt. Ultimo 2013 overstijgen de gepleegde investeringen de onrendabele waarde.

- Voorziening latente belastingverplichtingen		
Saldo per 1 januari	20	77
Mutatie in het boekjaar	0	-57
Saldo per 31 december	20	20

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 overwegend kortlopend van aard.

	2013	2012
- Voorziening deelnemingen		
Saldo per 1 januari	0	365
Bij: Dotatie in het boekjaar	0	0
Af: Onttrekkingen in het boekjaar	0	0
Bijstelling voorziening i.v.m. storting kapitaal	0	365
Saldo per 31 december	0	0
- Overige voorzieningen (uitgestelde beloningen)		
Saldo per 1 januari	103	95
Bij: Dotatie in het boekjaar	2	13
Af: Onttrekkingen in het boekjaar	0	5
Saldo per 31 december	105	103
10. Langlopende schulden		
- Schulden/Leningen overheid		
Saldo per 1 januari	20.000	20.000
Bij: Nieuwe leningen	3.280	0
Af: Aflossingen	0	0
Saldo per 31 december	23.280	20.000
- Schulden/Leningen kredietinstellingen		
Saldo per 1 januari	285.496	273.683
Bij: Nieuwe leningen	12.000	35.000
Af: Aflossingen	23.950	23.187
Saldo per 31 december	273.546	285.496

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 € 275,8 miljoen een looptijd langer dan 1 jaar en € 196,8 miljoen een looptijd langer dan 5 jaar.

De gewogen gemiddelde rentevoet van de langlopende schulden bedraagt 3,3% (2012: 3,4%).

Het aflossingsbestanddeel in 2014 is € 21,1 miljoen.

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

	2013	2012
- Overige schulden (Waarborgsommen)		
Saldo per 1 januari	889	869
Mutatie in het boekjaar	39	20
Saldo per 31 december	928	889

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

11. Kortlopende schulden

- Schulden aan kredietinstellingen

- rekening courant	0	9.590
Totaal schulden aan kredietinstellingen	0	9.590

Voor de schulden in rekening courant zijn aan de bank zekerheden verstrekt in de vorm van verpanding van de effecten genoemd onder de financiële vaste activa met een verzekerde waarde van € 1,3 miljoen.

- Schulden aan gemeenten	60	1
- Schulden aan leveranciers	2.034	2.761
- Schulden aan groepsmaatschappijen	0	137
- Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	432
- Belastingen en premies sociale verzekeringen		
- BTW	0	1.209
- loonheffing	103	112
- premies sociale verzekeringen	24	39
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	127	1.360
- Schulden ter zake van pensioenen	59	72
- Overige schulden	38	22
- Overlopende passiva		
- niet vervallen rente geldleningen	5.124	5.109
- nog te verrekenen inzake WAP Velve	582	500
- overig nog te betalen bedragen	951	2.329
- vooruitontvangen bedragen huurders	262	201
- overige vooruitontvangen bedragen	24	163
	6.943	8.302

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

Niet uit de balans blijkende verplichtingen

WSW

Ons Huis heeft een obligo aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) uit hoofde van door het WSW geborgde leningen, die opeisbaar wordt indien blijkt dat het aan WSW betaalde disagio en achtergestelde leningen bij elkaar niet voldoende zijn om de aanspraken op het WSW te dekken. Het obligo voor Ons Huis komt ultimo 2013 uit op € 10,7 miljoen (2012: € 11,0 miljoen).

Voor de door het WSW geborgde leningen is in de dVi 2012 € 616 miljoen aan WOZ-waarde (peildatum 1-1-'12) als onderpand ingezet. € 16,0 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- en verbouw

Voor nieuw- en verbouwwerkzaamheden zijn verplichtingen aangegaan voor € 8,5 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 2013 verwerkte leasebetalingen bedragen € 89.000. De toekomstige minimale leasebetalingen bedragen € 324.000, waarvan € 85.000 binnen een jaar en € 239.000 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 2013 114%, waar deze minimaal 105% 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.

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 € 2,6 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

	2013	2012
10. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	30.333	28.563
Overige ruimten	1.759	1.451
	32.092	30.014
Af: huurderiving	405	433
Per saldo	31.687	29.581
11. Opbrengsten servicecontracten		
Overige zaken, leveringen en diensten	1.118	1.308
Af: Vergoedingsderiving	26	58
Per saldo	1.092	1.250
13. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	0	435
Af: Boekwaarde	0	410
Overige verkoopkosten	1	6
Verkoopresultaat bestaand bezit	-1	19
Opbrengst verkopen projecten voor derden	8.885	2.523
Af: Kostprijs verkopen voor derden	8.523	2.168
Verkoopresultaat projecten voor derden	362	355
Totaal resultaat verkopen	361	374
14. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Terugname van geboekte waardeverminderingen (Sociaal vastgoed)	4.717	2.967
15. Geactiveerde productie eigen bedrijf		
Toegerekende rente en toezichtskosten	543	1.037
16. Overige bedrijfsopbrengsten		
Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie	177	203
Doorberekening interne kosten	86	96
Overige opbrengsten	196	58
	459	357

Van de toegerekende rente en toezichtskosten heeft een bedrag van € 345.000 (2012: € 714.000) betrekking op rente en € 198.000 (2012: € 323.000) betrekking op toezichtskosten.

Bedrijfslasten

	2013	2012
17. Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille		
Sociaal vastgoed in exploitatie	10.450	11.748
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	413	563
	10.863	12.311
18. Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille		
Afboeking in verband met lagere bedrijfswaarde	2.384	9.241
De afboeking heeft betrekking op:		
Sociaal vastgoed in exploitatie		
Waardeverminderingen diverse complexen a.g.v. nieuwe bedrijfswaarde		€ 1.075.000
		€ 1.075.000
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: sociaal vastgoed		
8 renovatie en nieuwbouw 2 appartementen Walstraat		€ 819.000
8 van 28 appartementen In Accent		€ 507.000
5 appartementen Oikos		€ -1.000
Bijstelling 74 appartementen De Blaken (Diekman)		€ -433.000
Bijstelling Binnentuin In de Hagen		€ -11.000
Bijstelling 65 van 77 appartementen De Lienen (Akkerstraat)		€ 332.000
		€ 1.213.000
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		
Afwaardering Lipperkerkstraat		€ 96.000
		€ 96.000
		€ 2.384.000
19. Erfpacht	12	12
20. Lonen en salarissen		
Salarissen	2.627	2.675
Personeel derden	68	61
	2.695	2.736
Ontvangen ziekgeld /Arbeidsongeschiktheidsuitkering	34	10
	2.661	2.726
21. Sociale lasten	466	437
22. Pensioenlasten	394	462

Het totaal aantal werknemers ultimo 2013 is 57 (2012: 60).

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. Dit wetsvoorstel mag op grond van de mededeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 12 februari 2014 worden toegepast als ware de wettekst reeds in werking getreden.

De directeur 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	directeurbestuurder
Beloning	€ 190.100
Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	€ -
Voorzieningen t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies)	€ 53.000
Totaal bezoldiging WNT	€ 243.100
Duur van het dienstverband in het boekjaar (in maanden)	12
Omvang van het dienstverband in het boekjaar	36
Einde dienstverband	n.v.t.
Jaar waarin het dienstverband is geëindigd	n.v.t.
In het boekjaar verrichte uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband	n.v.t.

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 2013 maximaal 5% (lid) of 7,5% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de bestuurder. 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.

De bezoldiging van de commissarissen (excl. BTW) in 2013 is als volgt:

Naam	Bezoldiging
Dhr. Mr. G.H.B. Andriol (voorzitter)	12.700
Dhr. A.E. van der Horst (vice-voorzitter)	11.300
Mevr. J.J.M. Pinnars (lid)	9.200
Dhr. E.M.H. Schildkamp (lid)	9.200
Mevr. C.M. Sonneveld - Pierik (lid)	9.200
Totaal	51.600

Bezoldiging volgens Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ):

De bezoldiging van de commissarissen op basis van BW 2 titel 9 bedraagt voor 2013 € 62.500 incl. BTW (2012: € 51.500; geen BTW van toepassing).

23. Onderhoudslasten

Dagelijks onderhoud
Planmatig onderhoud (incl. bijdragen VvE's)
Groot onderhoud
Onderhoud op maat
Woningverbeteringen
Af. ter zake reeds verantwoord onder "personeelslasten"

2013	2012
2.399	2.606
2.221	1.988
142	229
64	0
898	559
-168	-192
5.556	5.190

	2013	2012
24. Leefbaarheid	165	170
25. Lasten servicecontracten	1.223	1.218
26. Overige bedrijfslasten		
Kosten bedrijfsvoering:		
- Overige personeelskosten	205	258
- Huisvestingskosten	194	191
- Kosten raad van commissarissen	77	60
- Algemene kosten	1.959	640
Bedrijfslasten:		
- Belastingen	1.268	1.127
- Verzekeringen	68	61
- Branchelidmaatschappen	74	81
- Uitgaven leefbaarheid wijk Velve Lindenhof	198	619
- Diverse bedrijfslasten	140	69
Overige lasten:		
- Diversen	186	204
	4.369	3.310

Toelichting sectorspecifieke heffing (onderdeel "Algemene kosten"):

- Saneringsbijdrage CFV	€ 1.115.000
- Verhuurdersheffing	€ 77.000
	<u>€ 1.192.000</u>

Toelichting accountants honoraria 2013:

a. onderzoek van de jaarrekening	€ 36.000
b. andere controleopdrachten	€ 6.000
c. adviesdiensten op fiscaal terrein	€ -
d. andere niet-controlediensten	€ -
	<u>€ 42.000</u>

27. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	-9.806	95
--	---------------	-----------

De mutatie heeft betrekking op:

Commercieel vastgoed in exploitatie

Waardeveranderingen diverse complexen a.g.v. nieuwe bedrijfswaarde	€ -2.051.000
	<u>€ -2.051.000</u>

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: commercieel vastgoed

20 van 28 appartementen In Accent	€ -1.626.000
12 van 77 appartementen De Lienen (Akkerstraat)	€ -870.000
18 appartementen Hoogwaerd	€ -1.590.000
12 commerciële ruimten Nouverture	€ -1.820.000
10 commerciële ruimten De Blaken (Diekman)	€ -1.786.000
1 commerciële ruimte Walstraat	€ -63.000
	<u>€ -7.755.000</u>

Financiële baten en lasten

	2013	2012
28. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	507	1.149
29. Opbrengst financiële vaste activa en effecten:		
Opbrengst effecten	68	68
Kosten effecten	1	1
	67	67
30. Rentelasten en soortgelijke kosten	10.226	10.907

Belastingen/resultaat deelnemingen

31. Belastingen	-202	-364
------------------------	-------------	-------------

De belastingbaten is als volgt opgebouwd:

Belastingbaten 2013:

- verschuldigde vennootschapsbelasting over het fiscale resultaat 2013	€	-
- opbouw actieve latentie uit hoofde van toekomstige verliesverrekening	€	301.000
- opbouw actieve latentie uit hoofde van waarderingsverschillen commercieel/fiscaal	€	-99.000
- vrijval voorziening latente belastingverplichting uit hoofde van waarderingsverschillen commercieel/fiscaal	€	-
Per saldo baten	€	<u>202.000</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:	€	-8.685.000
Verschillen commercieel/fiscaal:		
- saneringsbijdrage CFV	€	1.115.000
- afwijkende afschrijvingen	€	6.970.000
- overige waardeveranderingen en herwaarderingen	€	2.250.000
- aanpassing voorgaand jaar	€	-2.676.000
- overige	€	-176.000
		<u>€ 7.483.000</u>
Fiscaal resultaat 2013	€	<u>-1.202.000</u>
Actieve latentie i.v.m. het verlies 2013 à 25% vennootschapsbelasting	€	301.000

32. Resultaat deelnemingen

- V.O.F. In de Groene Bogen
- Hoge Bothof Ontwikkeling B.V.
- V.O.F. Het Ledeboer
- W.O.M. Laares Beheer B.V.
- Laares C.V.
- M.F.A. Velve-Lindenhof V.O.F.

	2013	2012
	3	98
	0	-297
	-28	-27
	52	-2
	0	0
	0	0
	27	-228

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

Bedragen x € 1.000

Activa	2013	2012
Vaste activa		
1. Materiële vaste activa		
- Sociaal vastgoed in exploitatie	395.636	360.846
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.011	9.807
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.084	6.289
	406.731	376.942
2. Vastgoedbeleggingen		
- Commercieel vastgoed in exploitatie	45.909	34.070
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	882	16.167
	46.791	50.237
3. Financiële vaste activa		
- Andere deelnemingen	1.146	803
- Latente belastingvordering(en)	1.083	881
- Leningen u/g	1.031	1.113
- Overige effecten	908	908
- Te vorderen BWS-subsidies	825	1.047
	4.993	4.752
TOTAAL VASTE ACTIVA	458.515	431.931
Vlottende activa		
4. Voorraden		
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	85	85
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	50	2.203
- Overige voorraden	132	120
	267	2.408
5. Onderhanden projecten	3.593	5.794
6. Vorderingen		
- Huurdebiteuren	236	148
- Gemeenten	170	97
- Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	967	811
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	10	0
- Overige vorderingen	241	6
- Overlopende activa	998	505
	2.622	1.567
7. Liquide middelen	6.638	36.417
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	13.120	46.186
TOTAAL ACTIVA	471.635	478.117

Passiva

	2013	2012
8. Eigen vermogen		
- Overige reserves	172.961	154.307
- Resultaat boekjaar	-8.463	-8.971
<i>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</i>	<u>164.498</u>	<u>145.336</u>
9. Voorzieningen		
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	3.599
- Voorziening latente belastingverplichtingen	20	20
- Overige voorzieningen (uitgestelde beloningen)	105	103
<i>TOTAAL VOORZIENINGEN</i>	<u>125</u>	<u>3.722</u>
10. Langlopende schulden		
- Schulden/Leningen overheid	23.280	20.000
- Schulden/Leningen kredietinstellingen	273.546	285.496
- Overige schulden (Waarborgsommen)	925	886
<i>TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN</i>	<u>297.751</u>	<u>306.382</u>
11. Kortlopende schulden		
- Schulden aan kredietinstellingen	0	9.590
- Schulden aan gemeenten	60	1
- Schulden aan leveranciers	2.034	2.761
- Schulden aan groepsmaatschappijen	0	137
- Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	432
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	127	1.360
- Schulden ter zake van pensioenen	59	72
- Overige schulden	38	22
- Overlopende passiva	6.943	8.302
<i>TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN</i>	<u>9.261</u>	<u>22.677</u>
TOTAAL PASSIVA	<u>471.635</u>	<u>478.117</u>

4.8 Enkelvoudige winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000

	2013	2012
Bedrijfsopbrengsten		
10. Huuropbrengsten	31.687	29.581
11. Opbrengsten servicecontracten	1.092	1.250
12. Overheidsbijdragen	0	0
13. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	361	374
14. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.717	2.967
15. Geactiveerde productie eigen bedrijf	543	1.037
16. Overige bedrijfsopbrengsten	422	322
	38.822	35.531
Bedrijfslasten		
17. Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	10.863	12.311
18. Overige waardeveranderingen mat. vaste activa en vastgoedportefeuille	2.384	9.241
19. Erfpacht	12	12
20. Lonen en salarissen	2.661	2.726
21. Sociale lasten	466	437
22. Pensioenlasten	394	462
23. Onderhoudskosten	5.556	5.190
24. Leefbaarheid	165	170
25. Lasten servicecontracten	1.223	1.218
26. Overige bedrijfslasten	4.369	3.310
	28.093	35.077
27. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.806	95
Bedrijfsresultaat	923	549
28. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	551	1.185
29. Opbrengsten financiële vaste activa en effecten	67	67
30. Rentelasten en soortgelijke kosten	10.226	10.907
Saldo financiële baten en lasten	-9.608	-9.655
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-8.685	-9.106
31. Belastingen	-202	-364
32. Resultaat deelnemingen	20	-229
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	-8.463	-8.971

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

2. Vastgoedbeleggingen

- Commercieel vastgoed in exploitatie

	2013	2012
Aanschafwaarde per 1 januari	36.430	33.593
Af: Cumulatieve waardeverminderingen	3.200	3.645
Bij: Herwaardering naar actuele waarde	840	1.910
Boekwaarde per 1 januari	34.070	31.859
Mutaties in boekwaarde:		
Bij: Investerings	29	86
Van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.782	1.627
Herwaarderingen	537	-322
Terugnemen waardeverminderingen	244	1.109
Af: Waardeverminderingen	2.832	692
Mutaties als gevolg van herclassificatie van vastgoed	79	403
Boekwaarde per 31 december	45.909	34.070
Cumulatieve herwaarderingen per 31 december	3.756	3.220

Het commercieel vastgoed betreft:

- woningen t.b.v. comm. verhuur	€ 35.524.000	per vhe: € 167.000	213 vhe's
- woningen t.b.v. verkoop (1e 5 jaar)	€ 155.000	per vhe: € 155.000	1 vhe's
- bedrijfsmatig vastgoed	€ 10.230.000		
	<u>€ 45.909.000</u>		

De marktwaarde waartegen het commercieel vastgoed is gewaardeerd is gebaseerd op een percentage van de WOZ-waarde per peildatum 1 januari 2012) 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;

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 taxatie. Ruim 50% van het commercieel vastgoed ultimo 2013 is getaxeerd.

De waarde in verhuurde staat is door een gecertificeerd taxateur bepaald door een BAR per complex voor woningen en een NAR voor bedrijfsmatig vastgoed. Het gemiddelde BAR voor woningen van de uitgevoerde taxaties is 6%, het gemiddelde NAR van de uitgevoerde taxaties is 7,4%.

Een toename van het marktrendement van 0,5 procentpunt houdt in dat de waarde van het commerciële vastgoed € 3,4 miljoen afneemt.

Zouden we waarden op bedrijfswaarde dan is de waarde € 49.958.000. De historische boekwaarde is ultimo 2013 € 42.152.000.

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 2013 (peildatum 1-1-'13) vs. 2012 (peildatum 1-1-'12):

	2013		2012	
	x € 1.000	Aantal	x € 1.000	Aantal
- commercieel vastgoed: woningen	41.503	214	31.438	157
- bedrijfsmatig vastgoed	12.431	309	7.655	299
	<u>53.934</u>	<u>523</u>	<u>39.093</u>	<u>456</u>
gemiddelde per woning	€ 194.000		€ 200.000	

3. Financiële vaste activa

- Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2013	2012
Saldo per 1 januari	0	0
Bij: Resultaten in het boekjaar	-35	-29
In mindering op vorderingen	35	29
Saldo per 31 december	0	0
- Andere deelnemingen		
Saldo per 1 januari	803	5.813
Bij: Storting kapitaal in het boekjaar	300	0
Bij: Resultaten in het boekjaar	55	-201
	1.158	5.612
Af: Uitkering vermogen in het boekjaar	12	4.809
Saldo per 31 december	1.146	803

Deelneming in rechtspersoon*	Eigen vermogen rechtspersoon	Jaar-omzet	Aandeel	Aandeel per 1-1	Mutaties in boekjaar	Aandeel per 31-12
<i>Groepsmaatschappijen:</i>						
Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.	-64	37	100,0 %	-29	-35	-64
<i>Andere deelnemingen:</i>						
V.O.F. In de Groene Bogen	0	0	25,0 %	9	-9	0
W.O.M. Laares Beheer B.V.	4.231	0	20,0 %	794	52	846
Laares C.V.	0	5.122	19,0 %	0	0	0
MFA Velve Lindenhof V.O.F.	600	0	50,0 %	0	300	300
totaal				774	308	1.082
in mindering gebracht op vordering (financiële vaste activa)				-29	-35	-64
opgenomen onder deelnemingen				803	343	1.146

* 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 2013 € 64.000 negatief.

Het negatieve vermogen wordt veroorzaakt door de negatieve resultaten van 2012 en 2013.

De negatieve waarde is in mindering gebracht op de door Ons Huis verstrekte lening.

In 2007 heeft Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. voor 50% rekening en risico een locatie aangekocht aan de Deurmingerstraat. Voor meer informatie hierover verwijzen we naar het hoofdstuk "Overige gegevens".

V.O.F. In de Groene Bogen

Per 1 oktober 2013 is V.O.F. In de Groene Bogen geliquideerd. Het resultaat over 2013 is € 3.000 positief. Ons Huis heeft haar aandeel in het vermogen (€ 12.000) uitgekeerd gekregen.

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

Het aandeel van Ons Huis in het positieve resultaat over 2013 van € 52.000 is verwerkt in de nettovermogenswaarde van W.O.M. Laares Beheer B.V.

Laares C.V.

Het vermogen van de Laares C.V. per 31 december 2013 is € 432.000 negatief. Het positieve resultaat van € 268.000 gaat volledig ten gunste van de beherend vennoot W.O.M. Laares beheer B.V.

Ons Huis, commanditair vennoot, heeft de deelneming per 31 december 2013 gewaardeerd op nihil.

MFA Velve Lindenhof V.O.F.

Deze V.O.F. is opgericht ten behoeve van de bouw/exploitatie van een multifunctionele accommodatie.

In 2013 is door beide vennoten, Ons Huis en De Woonplaats, € 300.000 vermogen ingebracht.

In de loop van 2014 zal gestart worden met de bouw.

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

- Leningen u/g

	2013	2012
Saldo per 1 januari	1.142	631
Bij: Verstrekte geldleningen in het boekjaar	13	574
Af: Terugontvangen gelden	60	63
Saldo per 31 december (bruto)	1.095	1.142
Af: Negatieve nettovermogenswaarde deelneming Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.	64	29
Saldo per 31 december	1.031	1.113

	2013	2012
6. Vorderingen:		
- Overige vorderingen		
Te vorderen	241	6
Af: Voorzeningen oninbare vorderingen	0	0
Totaal	241	6
7. Liquide middelen		
Kas en rekening courant banken	38	4
Uitgezette gelden	6.600	36.413
Totaal liquide middelen	6.638	36.417

Passiva

	2013	2012
9. Voorzeningen		
- Voorziening latente belastingverplichtingen		
Saldo per 1 januari	20	77
Mutatie in het boekjaar	0	-57
Saldo per 31 december	20	20

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 overwegend kortlopend van aard.

- Voorziening deelnemingen		
Saldo per 1 januari	0	0
Bij: Dotatie in het boekjaar	0	0
Af: Onttrekkingen in het boekjaar	0	0
Saldo per 31 december	0	0

De negatieve nettovermogenswaarde van de deelneming in Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. per 31 december 2013 is in mindering gebracht op de aan Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. verstrekte lening (opgenomen onder financiële vaste activa).

	2013	2012
10. Langlopende schulden		
<i>- Overige schulden (Waarborgsommen)</i>		
Saldo per 1 januari	886	866
Mutatie in het boekjaar	39	20
Saldo per 31 december	925	886

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

Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening

Bedrijfsopbrengsten

	2013	2012
16. Overige bedrijfsopbrengsten		
Overige opbrengsten	159	23

Financiële baten en lasten

28. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	551	1.185
---	-----	-------

Belastingen/resultaat deelnemingen

32. Resultaat deelnemingen		
- V.O.F. In de Groene Bogen	3	98
- Hoge Bothof Ontwikkeling B.V.	0	-297
- Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.	-35	-28
- W.O.M. Laares Beheer B.V.	52	-2
- Laares C.V.	0	0
- M.F.A. Velve-Lindenhof V.O.F.	0	0
	20	-229

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

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.

V.O.F. In de Groene Bogen

In 2013 is de V.O.F. In de Groene Bogen geliquideerd. Het doel van deze in mei 2000 opgerichte vennootschap "het ontwikkelen en bouwen van woningen en andere onroerende zaken binnen het stadsvernieuwingsgebied Horstlanden/Veldkamp te Enschede" is gerealiseerd. In dit stadsvernieuwingsgebied zijn 218 woningen gebouwd, waarvan 62 huurwoningen voor de primaire doelgroep van Ons Huis. De samenwerking heeft een totaal positief resultaat opgeleverd van € 2.184.000. Eén vierde hiervan is toegekomen aan Ons Huis.

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 580 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 opstalexploitatie. Voor het per saldo verwachte tekort is in de balans van de C.V. per 31 december 2013 een voorziening gevormd van € 2,9 miljoen (31 december 2012: € 3,0 miljoen).

In de opstalexploitatie wordt een totale omzet verwacht van ruim € 100 miljoen met een rendementsverwachting van 6,6%. Eind 2013 zijn 405 woningen opgeleverd. Van de 167 nog te ontwikkelen woningen zijn er 140 bestemd voor de koop. Het onderhanden werk bedraagt eind 2013 € 2,6 miljoen en het eigen vermogen van de C.V. is € 335.000 negatief. Omdat Ons Huis en de andere commanditaire vennoten zich niet aansprakelijk stellen voor dit verlies, komt het geheel voor rekening van W.O.M. Laares Beheer B.V. en daarmee indirect voor 20% voor rekening van Ons Huis.

Het eigen vermogen van W.O.M. Laares Beheer B.V. bedraagt per 31 december 2013 € 4.230.000 (aandeel Ons Huis € 846.000). Over 2013 heeft W.O.M. Laares Beheer B.V. een winst geboekt van € 260.000 (aandeel Ons Huis € 52.000), inclusief het gehele resultaat van de Laares C.V. van € 268.000 positief. Naar verwachting zal het totale project met een positief resultaat worden afgesloten.

Jaarlijks vindt accountantscontrole plaats door een onafhankelijke accountant.

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 2013 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 2013 € 650.000. De exploitatie laat een positief beeld zien.

Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. kent per 31 december 2013 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 € 2,55 miljoen. De getaxeerde waarde van de grond bedraagt € 3,4 miljoen.

De planontwikkeling vindt plaats op middellange termijn. Het huidige plan voorziet in de realisatie van 100 appartementen met een parkeerkelder.

De waarde van de deelneming in de balans van Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. bedraagt eind 2013 € 284.000 (eind 2012: € 283.000) zijnde de netto vermogenswaarde van de vennootschap.

Overzicht van overige verbindingen

Stichting Amelinksbos Beheer

De stichting Amelinksbos Beheer is in 2013 geliquideerd. De stichting ontplooidde al enige tijd geen activiteiten meer.

Resultaatbestemming

Het jaarresultaat 2013 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.