

## ***Jaarverslag 2014***

### ***Ons Huis***



## Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag 2014 van Ons Huis. Wij hebben met dit jaarverslag een uiteenzetting gegeven van het door ons gevoerde beleid, de activiteiten en de financiële positie van ons bedrijf.

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



## Inhoudsopgave

Pagina

### Volkshuisvestingsverslag

<b>1</b>	<b>Bestuursverslag</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Verslag van de raad van commissarissen</b>	<b>15</b>
<b>3</b>	<b>Verslag van de activiteiten</b>	<b>21</b>
3.1	Klant en maatschappij	22
3.2	Woningbezit	31
3.3	Organisatie	39
3.4	Financiële middelen	43
3.5	Kengetallen	49

### Jaarrekening

<b>4</b>	<b>Financieel verslag</b>	<b>51</b>
4.1	Geconsolideerde balans per 31 december (vóór resultaatbestemming)	52
4.2	Geconsolideerde winst- en verliesrekening	55
4.3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	57
4.4	Grondslagen waardering activa, passiva, resultaatbepaling en kasstroomoverzicht	59
4.5	Toelichting op de geconsolideerde balans	67
4.6	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	79
4.7	Enkelvoudige balans per 31 december (vóór resultaatbestemming)	86
4.8	Enkelvoudige winst- en verliesrekening	89
4.9	Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	91
4.10	Overige gegevens	95
	• Overzicht van deelnemingen	
	• Resultaatbestemming	
	• Gebeurtenissen na balansdatum	
	• Controleverklaring	



## **1 Bestuursverslag**

## 1.1 Algemeen

Er is een nieuwe Woningwet. Na jaren van politiek wisselende opdrachten aan corporaties heeft dit kabinet steun gekregen van zowel de Tweede als de Eerste Kamer voor de Herzieningswet.

Wij onderschrijven het hoofdkader van de wet, namelijk dat corporaties er zijn voor huishoudens met een bescheiden inkomen. Voor deze huishoudens moeten voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar zijn. Corporaties hebben zich hiervoor al meer dan 100 jaar ingezet. Minder gelukkig zijn wij met de wijze waarop de regering dit wenst te reguleren. Corporaties moeten verplicht passend toewijzen. Als corporaties aanspreekbaar zijn voor voldoende betaalbare huurwoningen dan is een regeling waarbij alleen bij de toewijzing het inkomen wordt getoetst ons inziens niet de juiste methodiek. Na toewijzing kan door verschillende omstandigheden het inkomen stijgen. Hier wordt geen rekening mee gehouden. Daarnaast verwachten wij met deze regeling langere wachttijden door minder doorstroming en minder keuzevrijheid voor huurders.

De in de nieuwe wet opgenomen verplichte scheiding in Daeb en niet-Daeb en daarbij gestelde voorwaarden is helaas een buitengewoon ingewikkelde regeling geworden, waarbij wij betwijfelen of het in de praktijk werkbaar zal zijn.

Het rapport van de parlementaire enquête woningcorporaties is eind oktober 2014 verschenen. Naast kritiek over het functioneren van de onderzochte corporaties is er ook lof voor de sector, corporaties hebben de afgelopen 20 jaar essentieel bijgedragen aan de sociale volkshuisvesting in Nederland. De commissie komt met 18 aanbevelingen. Enkele daarvan zijn cultuuromslag, begrenzing werkgebied, vergroten controleerbaarheid en transparantie. Ons Huis staat nagenoeg volledig achter al deze aanbevelingen. Wel vrezen wij dat het versterken van het toezicht, het “toezicht met bite”, gaat leiden tot een overkill van verantwoordingsverplichtingen en het ontstaan van een afvinkcultuur. Er zou juist meer aandacht mogen zijn voor de zogenoemde soft skills van directie, management en raad van commissarissen. Leiderschap, een sterk ontwikkeld normbesef, communicatieve vaardigheden, een open opstelling en bereidheid tot samenwerking zijn onontbeerlijk voor de gewenste cultuur en werkelijke transparantie.

Met de Gemeente Enschede hebben wij als gezamenlijke corporaties in Enschede samenwerkingsafspraken gemaakt. De gemeentelijke woonvisie en de Twentse routekaart, opgesteld door de samenwerkende corporaties binnen WoON, zijn hiervoor input geweest. Het zijn procesafspraken die recht doen aan de verwachte ontwikkelingen zoals die zijn geschetst in de woonvisie en routekaart. De verwachte ontwikkelingen worden periodiek gemonitord en indien nodig bijgesteld. Het beleid van Ons Huis laat voor de komende jaren minder nieuwbouw zien. De focus zal meer gericht zijn op de verbetering van de woonkwaliteit van het bestaande bezit, passend binnen de afspraken met de gemeente.

Wij hebben in 2014 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. Het is een instrument voor horizontale verantwoording van de corporatie naar haar belanghebbenden over haar maatschappelijke prestaties. Ons Huis is door de belanghebbenden en de visitatiecommissie beloond met hoge scores. Op alle velden scoren wij hoger dan de norm. Organisatorisch en financieel is Ons Huis in controle, zo stelt de commissie. Met name de belanghebbenden, zowel huurders, gemeente, zorg en welzijn, waarderen onze betrouwbaarheid, communicatie, kwaliteit van de woningen, huisvesten voor bijzondere doelgroepen en de wijze waarop invloed kan worden uitgeoefend op het beleid.

Samenwerken met andere partijen hebben wij altijd hoog in het vaandel gehad, de komende jaren wordt dit nog belangrijker. Door de nieuwe Woningwet moeten wij nog meer dan voorheen de dialoog opzoeken met onze stakeholders: de huurdersorganisaties, gemeente en samenwerkingspartners. Wij staan hiervoor open en willen onze bijdrage blijven leveren.

Onze organisatie is altijd dicht bij “de bedoeling” gebleven. Wij zijn ons bewust van onze maatschappelijke taak: huisvesting verzorgen voor mensen die dat zelfstandig niet goed voor elkaar krijgen. Dat doen wij goed en wij zien dan ook met vertrouwen uit naar de toekomst.



## 1.2 *Beleid*

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

### Onze Missie

Ons Huis zorgt dat mensen, met name degenen die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien, goed kunnen wonen in betaalbare woningen en in een leefbare buurt.

“Wonen doen we samen” is ons motto en met onze christelijke oorsprong leidend voor ons handelen.

### Onze visie: Wonen doen we samen

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

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

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

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

Wij willen onze dienstverlening aan laten sluiten bij het perspectief en de wensen van de huurder. In 2014 hebben wij geïnvesteerd in een verdere verbetering van de mogelijkheden tot digitaal contact met onze organisatie, implementatie van ons klantencontactcentrum en verbetering van onze website. Eerder zijn al aanpassingen gedaan in het woningtoewijzingssysteem en zijn de mogelijkheden voor onderhoud op maat verruimd.

## 1.3 *Het bestuur*

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

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

- de realisatie van de doelstellingen van Ons Huis;
- de strategie;
- de financiering;

- het beleid;
- de resultatenontwikkeling;
- het beleid ten aanzien van deelnemingen van Ons Huis;
- de interne risicobeheersingsmaatregelen.

De directeurbestuurder legt hierover verantwoording af aan de raad van commissarissen (rvc). Hij is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving.

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

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

In 2014 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 2014 is afgerond.

De directeurbestuurder is van mening dat de medewerkers van Ons Huis zich ook in 2014 weer volledig hebben ingezet voor de doelstellingen van Ons Huis. Zij hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan de verdere ontwikkeling van onze dienstverlening en organisatie.

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

## **1.5 Het toezichthoudend orgaan**

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

## **1.6 Werkzaamheden**

In het kader van 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 2014 behaalde prestaties op genoemde criteria wordt verwezen naar hoofdstuk 3 "Verslag van de activiteiten".

## **1.7 Risico en risicobeheersing**

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

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

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

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

Hierna wordt ingegaan op de grootste risico's.

### Politiek

De corporatiesector is de laatste jaren sterk beïnvloed door landelijke politiek. Er is een brede discussie geweest over de rol van de corporaties. Daarnaast ziet het rijk 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: scheiding Daeb/Niet-Daeb*

De nieuwe woningwet treedt in werking op 1 juli 2015. De praktische uitwerking vindt plaats in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB).

Uitwerking heeft onder andere betrekking op:

- de overcompensatie;
- verduidelijking welke woningen als niet-Daeb mogen of moeten worden gelabeld;
- waardering op basis van marktwaarde;
- waarborgen van de financiële continuïteit van beide afgescheiden delen (Daeb en niet-Daeb).

Het gaat hier om zaken die van belang zijn om gefundeerd strategische beslissingen te kunnen nemen, zaken die bij het opmaken van dit jaarverslag nog niet helder zijn.

Maatregelen:

Wij volgen de uitwerking van de AMvB 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.

### *Herziening woningwet: passend toewijzen*

Vanuit de politieke discussie over de betaalbaarheid van het wonen is de passendheidstoets in de nieuwe woningwet opgenomen. Met het in werking treden van het passend toewijzen per 1 januari 2016 wordt de verhuur van woningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens moeilijker. Wij mogen deze woningen niet meer toewijzen aan mensen met recht op huurtoeslag.

Maatregelen:

De passendheidstoets gaat in per 1 januari 2016. De Enschedese corporaties en de gemeente Enschede zijn een onderzoek gestart naar het aantal huishoudens dat op basis van inkomen aangewezen is op een sociale huurwoning in relatie tot het daarvoor bestemde aanbod. In de evaluatie van het huurbeleid is het passend toewijzen een belangrijk onderdeel.

### *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 woon-zorggebouwen 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 met een bijna gelijke huuropbrengst. 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 fors zal stijgen.

#### Maatregelen:

Wij beperken het renterisico door middel van langlopende vastrentende financiering en een afgewogen spreiding van renterisico's door de jaren heen. Wij volgen de renteontwikkeling en de verwachting hieromtrent op de voet en nemen waar nodig maatregelen.

### *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. Wij 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 goedgekeurd. 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 doorgetrokken in onze financiële meerjarenbegroting en op haalbaarheid getoetst.

## 1.8 Governance

De Governancecode voor Woningcorporaties van Aedes en Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) is leidend voor de inrichting van het bestuur en toezicht binnen Ons Huis. De invulling van governance binnen Ons Huis blijft een continu proces, waarbij zowel de raad van commissarissen als de directeurbestuurder kritisch zijn en blijven op de diverse rollen en een optimale vervulling daarvan. Waar nodig worden bestaande afspraken over verantwoording en overleg verder verfijnd. In 2014 heeft onder andere verfijning plaatsgevonden op het toetsingskader investeringen.

Ons Huis past de Governancecode voor Woningcorporaties toe met uitzondering van de volgende bepalingen:

- II. 1.1 f) Het bestuur legt vooraf ter goedkeuring voor aan de raad van commissarissen: indien aanwezig het reglement waarin de werkwijze van het bestuur wordt geregeld. *De bepaling is niet van toepassing bij Ons Huis. In de statuten is hierover een artikel opgenomen.*
- II. 2.5 De hoofdlijnen van het remuneratierapport van de raad van commissarissen worden in ieder geval op de website van de wooncorporatie geplaatst. *Ons Huis past deze bepaling niet toe omdat het bestuur bestaat uit één bestuurder en transparantie wel wordt gewaarborgd via accountant, Centraal Fonds Volkshuisvesting en ministerie van Binnenlandse Zaken.*
- III. 5 Principe De raad van commissarissen kan uit zijn midden een auditcommissie en een selectie/remuneratiecommissie instellen, dan wel andere commissies instellen. ... *Ons Huis heeft de voor- en nadelen van het instellen van een auditcommissie besproken met de accountant. Besloten is om geen auditcommissie in te stellen. Wel is er een selectie- / remuneratiecommissie ingesteld.*
- III. 5.9 De auditcommissie overlegt zo vaak als zij dit noodzakelijk acht, doch ten minste één maal per jaar buiten aanwezigheid van leden van het bestuur met de externe accountant. *Ons Huis past deze bepaling niet toe uit oogpunt transparantie en vertrouwen tussen bestuur en de raad van commissarissen.*
- III. 6.6 Het lid van de raad van commissarissen dat tijdelijk voorziet in het bestuur bij belet en ontstentenis van leden van het bestuur treedt voor deze periode uit de raad van commissarissen om de bestuurstaak op zich te nemen. *Ons Huis past deze bepaling niet toe maar bepaald is dat het managementteam gezamenlijk de verantwoordelijkheid krijgt de lopende zaken af te handelen tot er een vervanger voor de bestuurder is aangesteld. (Met lopende zaken worden de taken binnen het goedgekeurde bedrijfsplan bedoeld).*
- IV. 1.2 De raad van commissarissen beoordeelt of en hoe de externe accountant wordt betrokken bij de inhoud en publicatie van financiële berichten, anders dan de jaarrekening. *Ons Huis past deze bepaling niet toe omdat dit bij Ons Huis niet van toepassing is.*
- IV. 2.2 Het bestuur en de auditcommissie rapporteren jaarlijks afzonderlijk aan de raad van commissarissen over de ontwikkelingen in de relatie met de externe accountant, waaronder in het bijzonder zijn onafhankelijkheid (met inbegrip van de wenselijkheid van het verrichten van niet -controlewerkzaamheden voor de wooncorporatie verricht door hetzelfde kantoor). Mede op grond hiervan bepaalt de raad van commissarissen zijn benoeming van een externe accountant. *Ons Huis past deze bepaling niet toe. Voor de advieswerkzaamheden zal een andere accountant aangetrokken worden dan voor de controlewerkzaamheden. Een en ander in kader scheiding van controle- en advieswerkzaamheden.*

IV. 2.4 De opdrachtverlening tot en met de bezoldiging van het uitvoeren van niet-controle werkzaamheden door de externe accountant worden, na overleg met het bestuur, goedgekeurd door de raad van commissarissen.  
*Ons Huis past deze bepaling niet toe. Er wordt een controleopdracht verstrekt voor de controle van de jaarrekening.*

IV. 3.1 De externe accountant en de auditcommissie worden betrokken bij het opstellen van het werkplan van de interne accountant. Zij nemen ook kennis van de bevindingen van de interne accountant c.q. controller. De raad van commissarissen beoordeelt of en in hoeverre de externe accountant wordt gevraagd zijn bevindingen ter zake aan de raad van commissarissen te rapporteren.  
*Ons Huis past deze bepaling niet toe. Dit is een bestuurstaak en de verantwoordelijkheid ligt dan ook bij het bestuur.*

Genoemde bepalingen zijn voor Ons Huis laatstelijk vastgesteld in 2012 op basis van de vigerende Governancecode voor Woningcorporaties, inmiddels is er behoefte aan actualisatie van de afspraken.

De Governancecode wordt driejaarlijks geëvalueerd door Aedes en VTW. Op basis van de evaluatie in 2014 is besloten tot een aangepaste Governancecode die in 2015 wordt vastgesteld. De aanpassingen zijn behalve op de evaluatie, ook gebaseerd op de bevindingen van de Commissie Halsema en de adviezen van de Parlementaire Enquêtecommissie. Onderdelen van de Governancecode zullen bij of krachtens de wet worden vastgelegd. Ons Huis zal de aangepaste Governancecode volgen en duidelijk communiceren over de eventuele punten waarop zij afwijkt van de code. De nieuwe Woningwet vereist aanpassing van de statuten. In 2015 zal het geheel van Governance-afspraken en -documenten ook binnen Ons Huis worden herzien en geactualiseerd op basis van de nieuwe eisen en veranderde werkwijze binnen Ons Huis.

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 Klokkenuidersregeling, waarin is geregeld hoe te handelen bij het constateren van misstanden, fraude of andere ernstige ongeregeldeheden. Tevens is hiervoor een vertrouwenspersoon benoemd. Voor ongewenst gedrag van medewerkers naar elkaar kent Ons Huis de Regeling ongewenst gedrag. Hiervoor is eveneens een vertrouwenspersoon aangesteld.

In 2014 zijn geen meldingen binnengekomen bij de vertrouwenspersoon in het kader van de Klokkenuidersregeling of de Regeling ongewenst gedrag, ook is niet gebleken dat sprake zou zijn van schending van de integriteit.

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

## 1.9 Verklaring

In 2014 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 2014 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, 27 mei 2015

B.S.M. Meijer  
directeurbestuurder





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

## 2.1 Algemeen

De raad van commissarissen (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 rvc.

De rvc houdt onder andere toezicht op:

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

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

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

## 2.2 Samenstelling

De rvc bestond op 31 december 2014 uit 5 leden, waarvan twee leden op voordracht van de huurdersvereniging "De Wönners". De leden van de rvc op 31 december 2014 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, vicevoorzitter, op voordracht van de huurdersvereniging

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

Mevrouw mr. J.J.M. Panners, 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 <sup>e</sup> benoeming	aftredend	maximaal
G.H.B. Andriol (voorzitter)	2008	2016	2016
A.E. van der Horst (vicevoorzitter)	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

In verband met het aftreden van de heer Van der Horst wegens het einde van zijn zittingstermijn, is geworven voor een commissaris met financiële expertise, op voordracht van de huurdersvereniging. Per 1 januari 2015 is de heer A.J. Voskamp RA, benoemd als lid van de rvc.

De werving en selectie van leden van de rvc vindt plaats door middel van openbare werving op basis van profielschetsen van zowel de rvc als geheel als afzonderlijke toezichthouders. Deze profielschetsen zijn door de rvc in juni 2011 besproken en opnieuw vastgesteld. De gestelde criteria sluiten aan bij de criteria die de Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) heeft 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. In de herziene Woningwet worden aanvullende regels gesteld voor selectie van commissarissen en bestuurders. Er komt een zogenaamde "fit en propertest" en een positief advies van de minister is vereist voordat iemand benoemd kan worden.

### 2.3 Inhoud van het toezicht

De rvc heeft in 2014 zeven keer vergaderd met de directiebestuurder. Daarnaast heeft de rvc twee keer met de ondernemingsraad vergaderd. Tijdens de vergadering van 21 mei was de accountant aanwezig voor een toelichting op het jaarverslag 2013.

De rvc heeft toezicht gehouden op basis van schriftelijke en mondelinge informatie, verstrekt door de directiebestuurder en de accountant. Naast de jaarrekening en het jaarverslag vormen de bedrijfsrapportages (driemaal per jaar) een belangrijke basis voor de verantwoording. Hierin wordt organisatiebreed informatie gegeven over de 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;
- risicomanagement;
- 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 directiebestuurder 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 2014 gebruikt bij het nemen van besluiten, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van vastgestelde doelen.

In 2014 heeft de rvc sterk ingezet op kennisvergarig en informatie-uitwisseling. Om zich goed te kunnen informeren over 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 huurdersorganisaties). Daarnaast is het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) uitgenodigd in de vergadering om een toelichting te geven op hun werkwijze en de uitwerking van de WSW-toetsen voor Ons Huis en is een zorgbestuurder uitgenodigd om informatie te geven over de gevolgen van scheiden van wonen en zorg voor zijn organisatie. De beleidsmedewerker van Ons Huis heeft een presentatie gegeven over de woningvoorraad in relatie tot betaalbaarheid en er is een bezichtiging geweest van bezit dat op de nominatie staat voor herstructurering. Het hoofd Algemene zaken heeft een presentatie gegeven over het personeelsbeleid binnen Ons Huis.

De rvc is betrokken bij de visitatie die in 2014 heeft plaatsgevonden. De visitatiecommissie heeft gesproken met de rvc-leden. Het uiteindelijke visitatierapport is door de visitatiecommissie gepresenteerd aan de bestuurder en de rvc gezamenlijk.

De rvc is door de bestuurder onder andere geïnformeerd over de samenwerking met de huurdersorganisaties, gerechtelijke procedures rondom een bestemmingsplan, financiële afspraken en de samenwerking met externe partijen zoals de collega-corporaties en de gemeente.

Het thema "Doelgroepgericht bouwen in relatie tot strategisch voorraadbeheer" is in het voorjaar bediscussieerd, inclusief de betaalbaarheid voor huurders en in relatie tot de huurverhoging. Daarnaast is aandacht besteed aan de wijze waarop informatie aan de rvc wordt aangeleverd, met name betreffende investeringen. Het toetsingskader investeringen is naar aanleiding hiervan gewijzigd.

De relatie tussen rvc, bestuurder en accountant was een ander belangrijk thema, naar aanleiding van een stuk van de VTW hierover. Dit heeft ertoe geleid dat afspraken zijn gemaakt over meer contact tussen de rvc en de accountant. Het functioneren van de huidige accountant is geëvalueerd. Besloten is de samenwerking met de accountant te continueren.

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 2014 zijn:

- Het verlenen van goedkeuring aan door de bestuurder voorgelegde investeringen, betreffende de Kleine Zaal Twentse Schouwburg en de Fabrieksschool;
- Goedkeuring van overheveling onderhoudsbudget 2013 naar 2014;
- Goedkeuring jaarverslag/jaarrekening 2013;

- Vaststellen aangepast Toetsingskader investeringen in samenhang met de wijze waarop een investeringsbesluit ter goedkeuring aan de raad moet worden voorgelegd;
- Goedkeuring van afspraken met een zorgpartij in verband met scheiden van wonen en zorg;
- Goedkeuring van het Bedrijfsplan 2015.

## 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 2014 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 2014 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd. De heer B.S.M. Meijer is sinds april 2006 directeurbestuurder van Ons Huis. Hij heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Voor de beoordeling van het functioneren van de directeurbestuurder wordt gebruik gemaakt van een formulier dat door alle leden van de rvc wordt ingevuld en besproken in een vergadering van de rvc. De bestuurder is hierbij niet aanwezig. Vervolgens vindt een gesprek plaats tussen de selectie- en remuneratiecommissie en de directeurbestuurder.

Het functioneren van de directeurbestuurder wordt beoordeeld op de aspecten:

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

Het jaarlijkse functionerings- en beoordelingsgesprek met de directeurbestuurder heeft eind 2014 plaatsgevonden door de selectie- en remuneratiecommissie.

Het salaris van de directeurbestuurder is vastgesteld met inachtneming van het advies van de commissie arbeidsvoorwaarden statutair directeur woningcorporaties en valt binnen de bandbreedtes van functiegroep G (commissie Izeboud). Voor 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 2014 opnieuw zelfevaluatie plaatsgevonden. De bevindingen hieruit zijn besproken in 2015. Afsproken is dat in 2015 een andere aanpak gehanteerd zal worden voor de zelfevaluatie, een voorstel hiervoor is begin 2015 aan de orde geweest in de vergadering.

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 2014 hebben leden cursussen gevolgd over de relatie van de rvc met de accountant en over financieringsvraagstukken van woningcorporaties. Daarnaast hebben leden een netwerk- en discussiebijeenkomst voor commissarissen van WoON Twente bezocht, een vereniging van corporaties in Twente waarvan Ons Huis lid is.

De honorering van de rvc is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de leden van de raad en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van Ons Huis.  
Voor de specificatie van bezoldiging van de rvc verwijzen wij naar de toelichting op de jaarrekening.

## **2.7 Goedkeuring jaarverslag**

De raad heeft kennis genomen van het jaarverslag 2014 alsmede de bevindingen van de accountant. De raad kan zich met het jaarverslag verenigen en heeft in zijn vergadering van 27 mei 2015 het jaarverslag goedgekeurd. Bij deze vergadering was ook de accountant aanwezig.

Enschede, 27 mei 2015

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

De heer ing. E.M.H. Schildkamp, vicevoorzitter

Mevrouw mr. J.J.M. Pinnars

Mevrouw C.M. Sonneveld-Pierik

De heer A.J. Voskamp RA

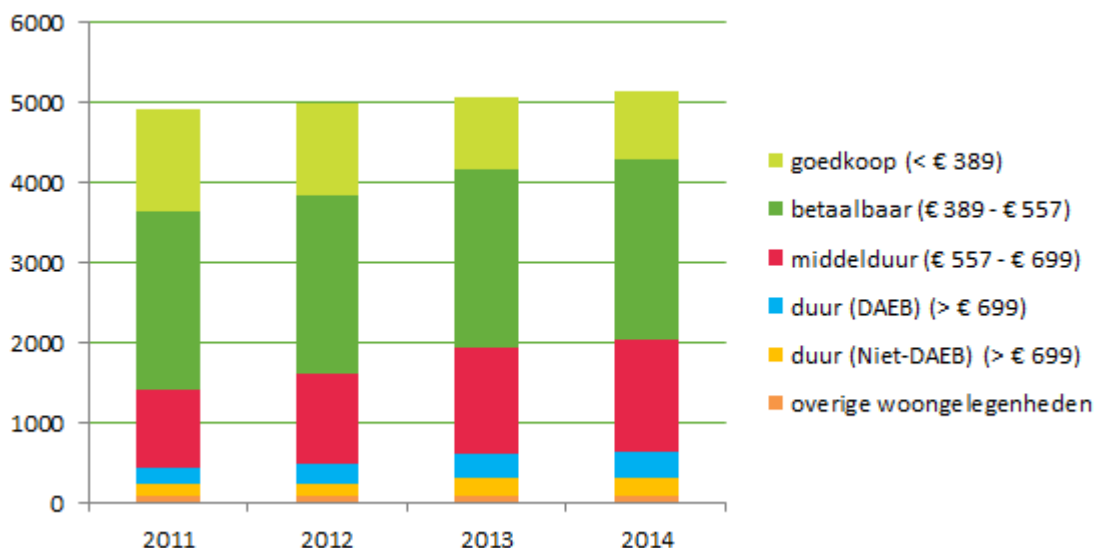
### **3    *Verslag van de activiteiten***

### 3.1 Klant en maatschappij

#### 3.1.1 Woningvoorraad

Het aantal woningen van Ons Huis per 31 december 2014 is 5.147. Het aandeel in het goedkope en betaalbare segment van het totale bezit is gedaald van 62% eind 2013 naar 60% eind 2014.

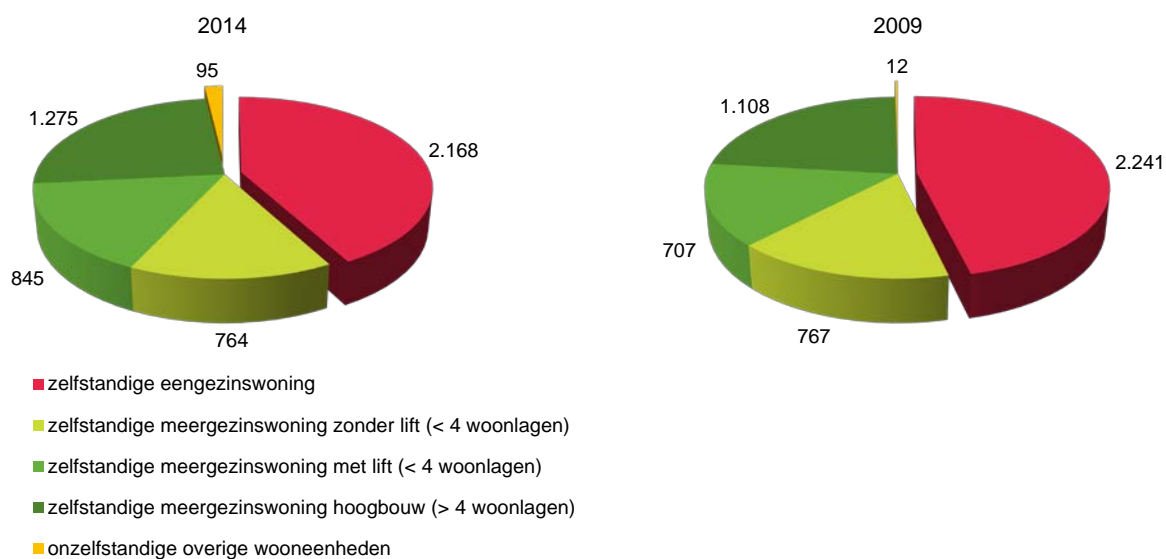
##### Ontwikkeling voorraad naar prijsklasse



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 2015 vindt een evaluatie van het huurbeleid plaats..

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 woonruimteverdelingssysteem 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. 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.

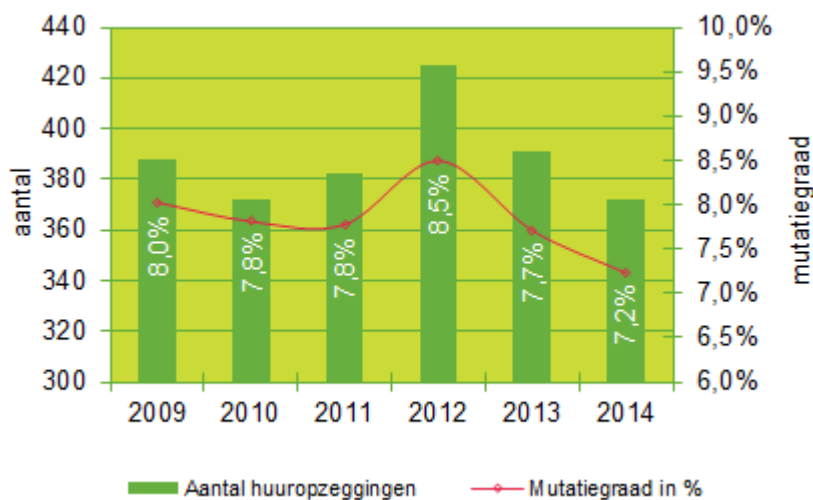
Corporaties moeten minimaal 90% van de vrijkomende woningen met een kale huurprijs tot € 699,48 toewijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 34.678. Op basis van de in 2014 uitgevoerde inkomensstoetsen heeft Ons Huis 93% (2013: 96%) toegewezen aan huurders met een inkomen lager dan genoemde 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 2014 bedroeg 372 tegen 391 in 2013. De geschoonde mutatiegraad 2014 komt uit op 7,2% (2013: 7,7%).

#### *Aantal huuropzeggingen en mutatiegraad 2009-2014*



#### Aantal toewijzingen

In 2014 zijn 488 woningen toegewezen aan reguliere doelgroepen en 3 woningen aan bijzondere doelgroepen. 65% van de gehuisveste huishoudens is passend toegewezen (2013: 67%). Van de gehuisveste huishoudens behoort 18% tot de senioren 65+ (2013: 11%).

Tevens zijn in 2014 5 statushouders gehuisvest.

### Gehuisveste doelgroepen

leeftijd	inkomen	huurklasse		
		≤ € 389	> 389 ≤ € 557	> € 557
<i>eenpersoonshuishouden</i>				
< 65 jaar	≤ € 21.600	55	57	<b>27</b>
	> € 21.600	<b>9</b>	11	38
≥ 65 jaar	≤ € 21.600	0	10	<b>12</b>
	> € 21.600	<b>0</b>	3	10
<i>tweepersoonshuishouden</i>				
< 65 jaar	≤ € 29.325	16	35	<b>35</b>
	> € 29.325	<b>0</b>	0	38
≥ 65 jaar	≤ € 29.400	0	4	<b>29</b>
	> € 29.400	<b>0</b>	1	18

leeftijd	inkomen	huurklasse		
		≤ € 389	> 389 ≤ € 597	> € 597
<i>drie of meer personen</i>				
< 65 jaar	≤ € 29.325	3	28	<b>31</b>
	> € 29.325	<b>1</b>	5	11
≥ 65 jaar	≤ € 29.400	0	0	<b>1</b>
	> € 29.400	<b>0</b>	0	0
totaal		84	154	250

toewijzing aan bijzondere doelgroepen	3
---------------------------------------	---

### Toewijzingen

	2014	2013	2012	2011	2010
binnen inkomensgrenzen Wet huurtoeslag	343	316	441	276	282
buiten inkomensgrenzen Wet huurtoeslag	145	150	162	111	120
totaal	488	466	603	387	402
passend te duur	315	312	402	286	335
te goedkoop	<b>135</b>	124	147	54	28
10%-toewijzingsregeling	<b>10</b>	14	24	22	39
10%-toewijzingsregeling	28	16	30	25	-
totaal	488	466	603	387	402

Het aantal te duur toegewezen woningen is vanaf 2012 sterk toegenomen. Dit wordt veroorzaakt doordat woningen onder de liberalisatiegrens in principe niet meer mogen worden toegewezen aan de inkomens boven de € 34.678. In Enschede zijn er voldoende betaalbare woningen beschikbaar voor de doelgroep.

### Leegstand

Het aantal leegstaande woningen (geschoond) bedraagt eind 2014 54 (1,0%). Eind 2013 bedroeg de leegstand 59 woningen (1,2%).

### 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 wij streefhuurpercentages vastgesteld. Bij mutaties worden de streefhuren gehanteerd. Gemiddeld bedroegen de kale huurprijzen in 2014 circa 68% van de maximaal redelijke huurprijs (over 4.361 eenheden).

In principe hebben alle huurders van onze gereguleerde woningen een huurverhoging van 4% gekregen. Huurders met een inkomen boven € 34.085 kregen, boven op de 4%, een additionele huurverhoging van 0,5% voor inkomens tot € 43.602 en 2,5% voor inkomens boven de € 43.602. Huurders van ons geliberaliseerde woningbezit hebben een huurverhoging van 2,5% gekregen. De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2014 bedroeg 4,0% (2013: 4,1%).

#### Huurderving

In dit verslagjaar bedroeg de geschoonde huurderving € 464.000, tegen € 372.000 over 2013. De geschoonde derving over 2014 is 1,3% van de huren en vergoedingen (2013: 1,1%). De belangrijkste factoren in de derving zijn de leegstaande woningen in complex 't Achtervoort en toegenomen leegstand als gevolg van de asbestinventarisatie bij mutatie.

#### Huurcommissie

Wij hebben ons ten doel gesteld dat jaarlijks maximaal tien bezwaarschriften bij de externe, onafhankelijke Huurcommissie worden ingediend. In 2014 ontvingen wij 3 bezwaarschriften (2013: 3) waarvan 1 bezwaarschrift is gehonoreerd (2013: 2).

#### Huurincasso

De basis van onze aanpak van de huurachterstanden is samenwerken met partijen in combinatie met een actieve persoonlijke benadering van huurders met een huurachterstand. In 2014 is het accent verder verlegd van schriftelijk aanmanen naar persoonlijk contact. Het streven is, om maandelijks elke huurder met een huurachterstand persoonlijk te benaderen om problemen vroegtijdig te kunnen signaleren. Ons aanbod is om de helpende hand te bieden bij het vinden van een oplossing voor het ontstane probleem.

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

De pilot vroegsignalering is in 2014 geëvalueerd. De resultaten over 2014 zijn dusdanig dat wij het project in 2015 voortzetten. Kern van deze aanpak is dat huurders met een achterstand door middel van een methodische aanpak gericht op gedragsverandering uit de schulden komen en blijven. Hiervoor wordt dan een budgetcoach ingeschakeld.

#### Huurachterstand

De huurachterstand is eind 2014 € 8.000, ofwel 2%, hoger dan eind 2013. De huurachterstand bedraagt eind 2014 1,1% van de jaarhuur (inclusief vergoedingen) tegen 1,0% per 31 december 2013. In 2014 is per saldo de afboeking op huurvorderingen nihil (2013: € 11.000).

#### *Huurachterstand*

in €	2014	2013	2012	2011	2010
huidige huurders	210.000	225.000	157.000	132.000	125.000
vertrokken huurders	144.000	121.000	89.000	81.000	315.000
totaal	354.000	346.000	246.000	213.000	440.000

In 2014 werd 42 keer (2013: 28 keer) een woningontruiming aangezegd. In 9 (2013: 4) gevallen is tot daadwerkelijke ontruiming overgegaan. Vijf ontruimingen waren om reden van huurachterstand, de overige vier ontruimingen waren naar aanleiding van hennepeteelt.

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

#### Huurdersbelangenbehartiging

Ons Huis werkt samen met huurders op basis van de Overlegwet. Er is een huurdersorganisatie die de belangen van alle huurders van Ons Huis behartigt. De samenwerking wordt uitgevoerd op basis van een samenwerkingsovereenkomst.

#### Huurdersvereniging

In 2014 is de huurdersvereniging de Wönners getransformeerd van een vereniging naar een stichting: de Stichting Klantenraad de Wönners. Ons Huis heeft de wens geuit de samenwerking met de stichting als opvolger van de vereniging op dezelfde voet voort te zetten. In december 2014 is de samenwerking opnieuw in een overeenkomst geformaliseerd.

Er is in 2014 vier maal overleg gevoerd met de Wönners. De volgende onderwerpen zijn besproken:

- Jaarplan 2014 huurdersvereniging;
- Warmtewet;
- beleid zelf aangebrachte voorzieningen;
- Huurprijsbeleid 2014;
- Project buurtbemiddeling;
- Woonruimteverdeling;
- Schotelantennebeleid;
- Bestuurswisselingen de Wönners;
- Jaarverslag 2013;
- Bedrijfsplan 2015;
- Woonvisie gemeente Enschede.

De Wönners is betrokken bij de werving en selectie van een nieuw lid van de raad van commissarissen in verband met het vertrek van de heer A. van der Horst vanwege het aflopen van zijn zittingstermijn. Per 1 januari 2015 is de heer A.J. Voskamp RA benoemd als lid van de raad van commissarissen op voordracht van de huurdersvertegenwoordiging.

Naast de Wönners heeft zich in 2014 een tweede belangenorganisatie aangediend, Stichting Huurdersbelangen Ons Huis. Deze stichting is opgericht in 2013. Het doel van de stichting is het behartigen van de belangen van de huurders en bewoners van woningen die in beheer zijn bij Ons Huis. Ook worden de belangen van bewonerscommissies behartigd.

Ons Huis voert regelmatig overleg met de stichting over actuele zaken.

De huurdersvertegenwoordigingen zijn betrokken bij de visitatie, de visitatiecommissie heeft met hen gesproken en de bevindingen zijn opgenomen in het visitatierapport.

#### Bewonerscommissies

Ons Huis had in 2014 19 (2013: 25) actieve bewonerscommissies. Met deze bewonerscommissies wordt ten minste éénmaal per jaar overleg gevoerd. De geboden dienstverlening in het kader van de servicekosten is geëvalueerd met de commissies en waar nodig worden de uit te voeren werkzaamheden bijgesteld. Op basis van de door haar ingediende begroting ontvangen de bewonerscommissies een vergoeding om activiteiten binnen het complex te organiseren. In de praktijk bleek dat met name bij de grotere complexen het beschikbare budget onvoldoende was. In overleg zijn de budgetten naar boven bijgesteld.

### Klachtencommissie

Ons Huis is aangesloten bij een regionale klachtencommissie. De klachtencommissie neemt een klacht in behandeling als een klager rechtstreeks in zijn of haar belang is getroffen door het functioneren van Ons Huis. Als de klacht ergens anders op gericht is, is de klachtencommissie niet bevoegd de klacht te behandelen. De regionale klachtencommissie bestaat sinds 2000. In 2014 zijn geen klachten behandeld over het functioneren van Ons Huis.

### Herstructurering Boswinkel

Op verzoek van de bewonerscommissie Boswinkel zijn er in 2014 gesprekken gestart om de ingangsdatum van het sociaal plan voor de 98 eengezinswoningen met één jaar te vervroegen. Bewoners van deze eengezinswoningen die niet op het Boswinkel willen blijven wonen kunnen dan eerder gebruik maken van de verhuiskostenregeling. Op 15 december 2014 heeft de formele ondertekening van het sociaal plan deel 1 plaatsgevonden. De ontwikkeling van deelplan 2 wordt in 2016 gestart, uiteraard in samenwerking met de bewonerscommissie. Deelplan 2 regelt hoofdzakelijk het proces van verhuizen van bewoners die na de herstructurering willen terugkeren naar de wijk.

### Dolphia

In het afgelopen jaar is er in overleg met de bewoners en gemeente een plan ontwikkeld om een tweetal lege plekken in de wijk een nieuwe recreatieve invulling te geven. Onder de noemer van natuurlijk spelen worden onder andere een nieuwe speelplek voor kinderen en een bloementuin ontwikkeld. In het voorjaar van 2015 zal het project worden afgerond.

## **3.1.6 Leefbaarheid**

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

De kosten voor leefbaarheid bedroegen, inclusief de loonkosten van de wijkbeheerders, in 2014 € 354.000 (2013: € 405.000). Per woning komt dit neer op € 69 (2013: € 80).

### Buurtbemiddeling

Buurtbemiddeling kan worden ingezet als burens en buurtgenoten met elkaar in conflict zijn of overlast van elkaar hebben. De (vrijwillige) buurtbemiddelaars proberen beide partijen rond de tafel te krijgen, zodat zij de problemen kunnen bespreken. De buurtbemiddelaars spelen hierbij niet voor rechter en bieden ook geen pasklare oplossing. Wel maken zij afspraken tussen partijen om overlastgevend gedrag na te laten en om te voorkomen dat ergernissen escaleren en uitmonden in een (ernstiger) strafbaar feit. De bemiddelingen zijn gratis en alle zaken worden strikt vertrouwelijk behandeld. In het eerste jaar van buurtbemiddeling is er veel inzet gepleegd om het project op de kaart te zetten. Er is onder andere geïnvesteerd in bekendmaking van het project door het geven van presentaties aan belanghebbenden en het ontwikkelen en verspreiden van foldermateriaal. Daarnaast zijn er buurtbemiddelaars geworven en opgeleid. Met de samenwerkende organisaties zijn werkafspraken gemaakt. Een adequaat registratiesysteem heeft het mogelijk gemaakt een goed inzicht te krijgen in de behaalde resultaten in 2014. Met een slagingspercentage van 68% over 76 aanmeldingen blijkt het project ruimschoots te voldoen aan de vooraf gestelde doelstelling van 60%.

### 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 is in 2014 een "Gezondheidshoes" in Enschede-Oost gerealiseerd. Dit gezondheidshoes is gehuisvest in de plint van een gebouw waarin wij ook 74 appartementen hebben gerealiseerd.

#### Samenwerkingsverbanden

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

Hieronder wordt een overzicht weergegeven van het aantal woningen eind 2014 waaraan een vorm van zorg verbonden is.

	aantal wooneenheden	percentage van bezit
begeleid wonen, tijdelijk van aard	71	1%
begeleid wonen, 24 uurszorg	198	4%
wonen met zorg, doelgroep senioren	553	11%
	822	16%

Eind 2013 was dit percentage ook 16%.

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

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

### Begeleid wonen

In 2014 zijn er door de centrumgemeenten Enschede en Almelo voorbereidingen getroffen om de verantwoordelijkheid van het begeleid wonen per 1 januari 2015 over te nemen van de landelijke overheid. Bij deze voorbereidingen zijn wij op de hoogte gehouden over de voortgang. De financiering van het begeleid wonen loopt vanaf 2015 via de centrumgemeenten. Bij deze transitie worden ook bezuinigingen doorgevoerd. Dit kan betekenen dat de hoeveelheid geleverde zorg aan huurders met begeleiding zal worden beperkt. Het is daarom belangrijk om hier zo veel mogelijk op voorbereid zijn. Ook de doorstroming, van het begeleid wonen in een instelling, naar het zelfstandig wonen bij een corporatie al dan niet met begeleiding, wordt de verantwoordelijkheid van de centrumgemeenten.





## 3.2 Woningbezit

### 3.2.1 Ontwikkeling samenstelling vastgoed eigen bezit

#### De woningmarkt

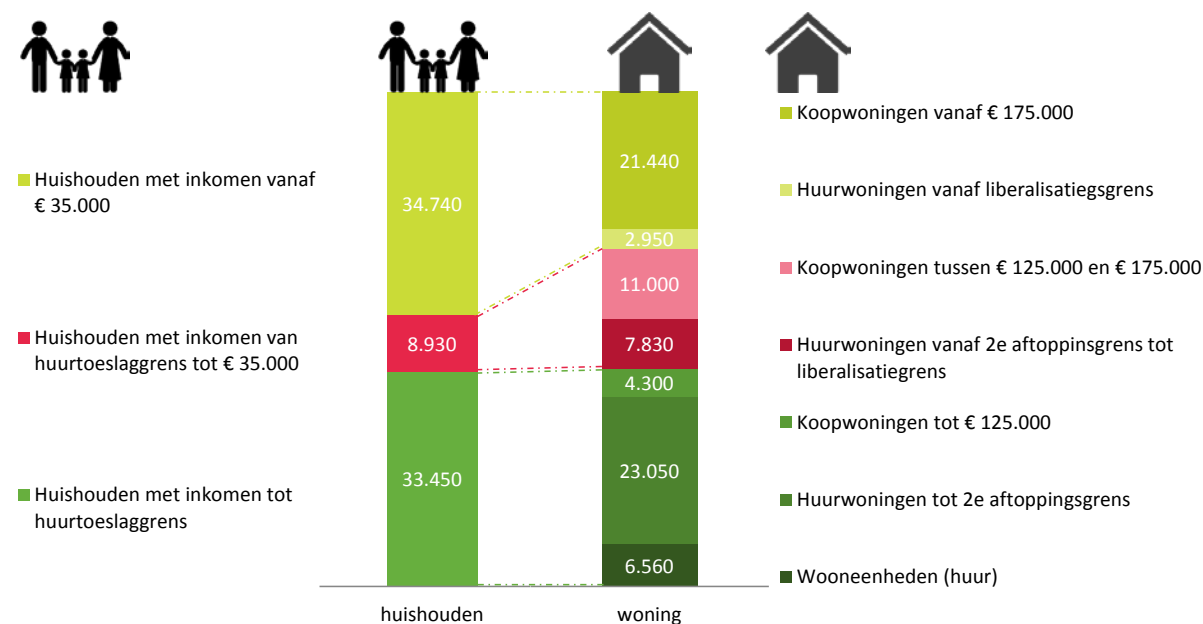
De woningmarkt in Enschede is wat tot rust gekomen. Het aantal woningverkopen stijgt weer en de verhouding tussen vraag en aanbod is verbeterd.

De toekomstige woningbehoefte voor Enschede is redelijk gelijk. De bevolking groeit tot 2030 nauwelijks (ongeveer 100 inwoners per jaar). De toename van de behoefte aan woningen is gerelateerd aan de groei van het aantal huishoudens. Na 2030 krijgt Enschede naar verwachting te maken met lichte krimp.

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

Enschede heeft relatief veel huishoudens met een laag inkomen. De Enschedese woningmarkt is vooral een huurdersmarkt met name voor de doelgroep (huishoudinkomens tot € 35.000). Een deel van de doelgroep woont in een goedkope koopwoning. De rente is laag en maakt het kopen van een woning aantrekkelijk. Echter door toegenomen eisen bij het verstrekken van financiering hebben de lagere inkomens moeite om financiering te krijgen.

#### Betaalbaarheid: vraag en aanbod op de woningmarkt



Uit het bovenstaande plaatje blijkt dat er voldoende geschikt aanbod is voor de huishoudens met een inkomen tot € 35.000. Aanbod en vraag zijn dus in evenwicht. Voor hogere inkomens is Enschede een aantrekkelijke stad omdat er veel aanbod is in verhoudingsgewijs goed betaalbare woningen. Wij willen samen met de andere corporaties afspraken maken om het aanbod van betaalbare woningen voor de laagste inkomensgroep ook in de toekomst op peil te houden. Dit betekent dat de ontwikkeling wordt gemonitord en waar nodig bijgestuurd.

#### De huurmarkt

In de huurvoorraad onder de liberalisatiegrens heeft Ons Huis nauwelijks leegstand. De verhuur van woningen boven de € 700 verloopt moeilijker. Gemiddeld krijgt Ons Huis ongeveer 75 reacties per

aangeboden woning die voldoen aan de door ons vooraf gestelde criteria. Op woningen in het goedkope en betaalbare segment wordt meer gereageerd dan op woningen boven de liberalisatiegrens. Daarnaast constateren wij ook dat wij gemiddeld drie aanbiedingen nodig hebben voor het opnieuw verhuren van de aangeboden woning. Woningzoekenden zijn bereid langer te zoeken om een woning te vinden die een betere invulling geeft aan de woonwensen. Met het in werking treden van het passend toewijzen per 1 januari 2016 wordt de verhuur van woningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens moeilijker. Wij mogen deze woningen niet meer toewijzen aan mensen met recht op huurtoeslag.

#### *Woonvisie Twentse woningcorporaties*

In 2012 is de eerste Twentse woonvisie verschenen onder de naam "Routekaart Twentse woonopgaven". De 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 2014 is in opdracht van genoemde partijen het rapport "Kwalitatieve opgaven in Twente" verschenen. Dit rapport sluit aan op andere eerdere visies waarin de nadruk wordt gelegd op het kwalitatief verbeteren van de bestaande woningvoorraad en minder op de uitbreidingsbehoefte.

#### *Woonvisie Enschede 2025/Samenwerkingsafspraken*

Vanaf begin 2011 zijn de Enschedese woningcorporaties betrokken geweest bij het ontwikkelen van een woonvisie van de gemeente Enschede. Deze visie vormt de basis voor de samenwerkingsafspraken waarmee gemeente en corporaties de invulling en uitvoering van de woonvisie willen regelen. 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 de samenwerkingsafspraken tussen gemeente en corporaties die in 2014 door alle partijen zijn ondertekend. Kenmerkend voor deze samenwerkingsafspraken is het dynamisch karakter waarbij bijsturen van de koers mogelijk is. Er zijn vijf thema's benoemd die zijn uitgeschreven. De thema's zijn duurzaamheid, terugbouw na sloop, verkoop huurwoningen, betaalbaarheid en gebiedsprioritering.

#### Beleid ontwikkeling samenstelling vastgoed

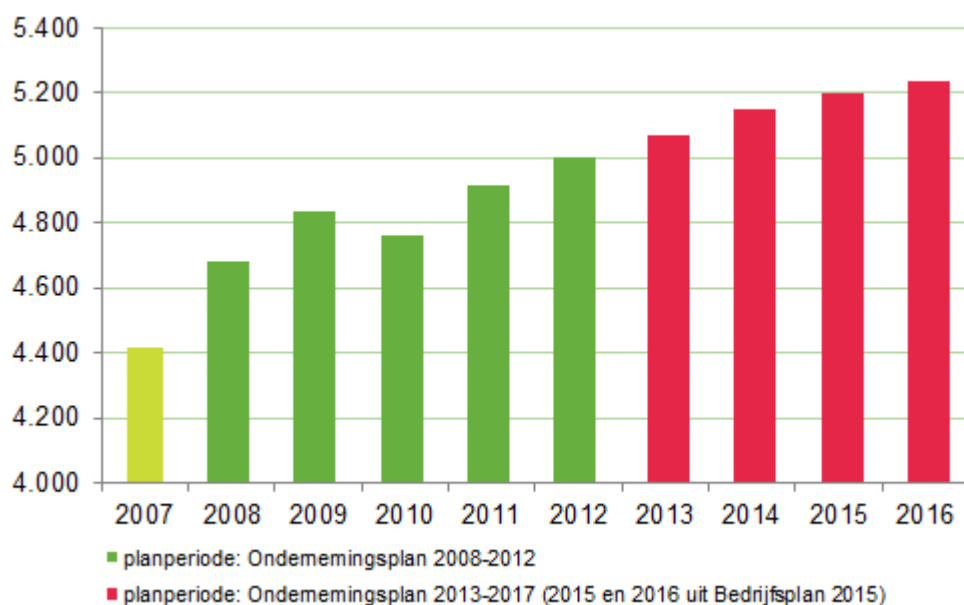
##### *Algemeen*

Ons Huis draagt zorg voor kwalitatief goede woningen zowel in nieuwbouw als in de bestaande voorraad. De samenstelling van ons vastgoed zal de komende jaren niet wezenlijk veranderen. Wel zullen wij inzetten op het kwalitatief verbeteren van de woningen. Wij zien onze opgaven vooral in het vernieuwen van onze voorraad. De komende jaren zal het accent liggen op herstructurering van de bestaande complexen.

#### 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 2014

In 2014 hebben wij 76 woningen toegevoegd aan onze woningvoorraad. Er zijn geen woningen gesloopt en er is één woningen uit de bestaande voorraad verkocht. In totaal is het aantal woningen met 75 gestegen naar 5.147 eind 2014.

### Opgeleverde projecten

De volgende projecten zijn in 2014 opgeleverd:

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

De commerciële ruimten project In Accent zijn verkocht in 2014.

### Projecten in uitvoering

De volgende projecten zijn eind 2014 in uitvoering:

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

Deze projecten worden opgeleverd in 2015. De totale investering van deze projecten bedraagt € 10 miljoen waarvan ruim € 6 miljoen eind 2014 is uitgegeven. Voor het project nieuwbouw 36 appartementen De Parallel (Willem Wilminkplein) is in 2014 de grond aangekocht.

### Projecten in voorbereiding

In voorbereiding is het project Herbestemming Fabrieksschool met totaal 10 nieuw te realiseren woningen. De totaal geraamde investering bedraagt € 2 miljoen. Dit project wordt in 2015 in uitvoering genomen. Oplevering zal in 2016 plaatsvinden.

### 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 miljoen. De bouw is gestart in 2014. Half 2015 wordt het project opgeleverd.

- **Oost-Boswinkel**

Ons Huis heeft 98 kleine eengezinswoningen en 286 appartementen zonder lift in de wijk Boswinkel. De eengezinswoningen gaan per 1 januari 2018 uit exploitatie om vervolgens te worden gesloopt. In 2014 is hiervoor een sociaal plan opgesteld dat op verzoek van de bewonerscommissie per 1 januari 2015 in werking is getreden. Ons Huis heeft aan de bewoners van de appartementen toegezegd om voor eind 2015 te beslissen wat er met deze appartementen gebeurt.

#### *Verkoop*

Van de bestaande woningvoorraad is in 2014 één woning verkocht in de wijk 't Hogeland.

### **3.2.2 Ontwikkeling kwaliteit van het woningbezit**

#### Algemeen

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

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

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

In 2014 is de bezitsinventarisatie met betrekking tot asbest gestart. Bij mutatie worden de woningen geïnspecteerd. Mochten de inspecties hiertoe aanleiding geven dan worden maatregelen getroffen. Van een tweetal complexen zijn bewoners geïnformeerd over de aanwezigheid van asbest en hoe hier mee om te gaan. Naar verwachting is de bezitsinventarisatie eind 2015 voltooid.

Daarnaast zijn brandveiligheidsonderzoeken uitgevoerd in onze hoogbouw. Dit traject zal de komende jaren worden voortgezet.

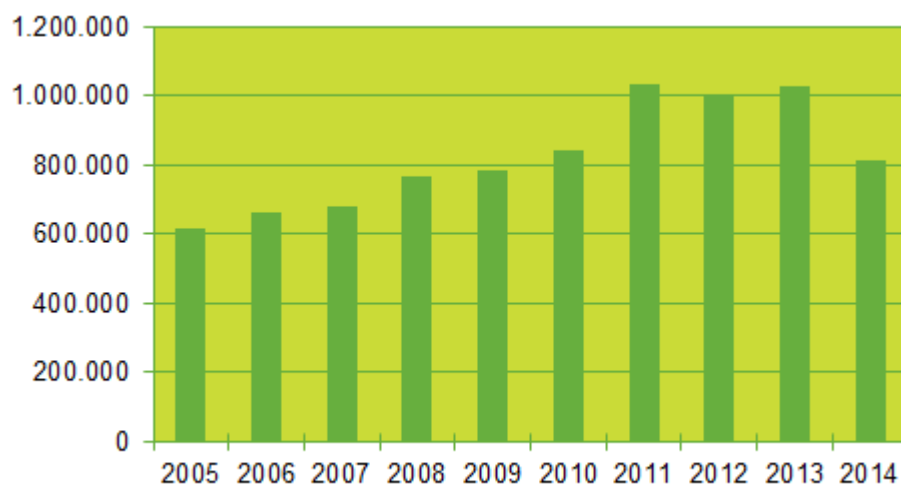
Bij projecten groot onderhoud en woningverbetering worden in overleg met de bewoners in de voorbereidingsfase de woonwensen besproken en voor zover mogelijk in de uitvoering meegenomen. Met ingang van 2013 kunnen bewoners kiezen voor onderhoud op maat. Binnen deze regeling kunnen huurders zelf het moment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

#### Dagelijks onderhoud

#### *Klachtenonderhoud*

Klachtenonderhoud is onderhoud als gevolg van een reparatieverzoek (klacht). Door de toename van het bezit, is het klachtenonderhoud toegenomen. Het jaar 2014 is hier een uitzondering op.

### Kostenverloop klachtenonderhoud

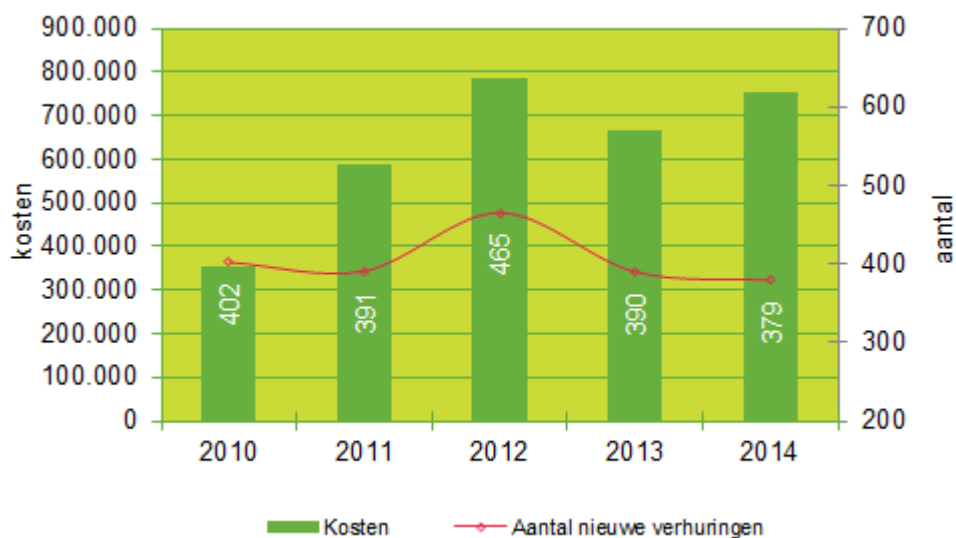


### Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud betreft onderhoud dat direct verband houdt met het leegkomen en opnieuw verhuren van de woning. Dit kunnen maatregelen zijn om de woning weer op het normale onderhouds-/kwaliteitsniveau te brengen en maatregelen om de woning er tijdens leegstand verzorgd uit te laten zien. Kleine individuele woningverbeteringen bij mutatie worden ook onder mutatieonderhoud verantwoord.

De kosten van mutatieonderhoud in 2014 waren €0,8 miljoen tegen €0,7 miljoen in 2013. Deze stijging houdt met name verband met de toename van de kleine individuele woningverbeteringen ten opzichte van 2013 die onder het mutatieonderhoud zijn verantwoord.

### 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 2014 €0,8 miljoen (2013 €0,7 miljoen).

### Individuele woningverbetering

In 2014 zijn 38 woningen (2013: 44) voor een totaalbedrag van €0,8 miljoen individueel verbeterd (2013: €0,9 miljoen). De gemiddelde kosten per woning bedroegen circa €22.000 (2013: €20.000). De kosten per verbetering zijn iets toegenomen. Dit is het gevolg van relatief veel grote individuele woningverbeteringen in 2014.

### 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 2014 €0,8 miljoen exclusief de bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren (2013: €2,0 miljoen). Begroot was een bedrag van €1,0 miljoen.

### Bijdrage aan Verenigingen van Eigenaren

Ons Huis heeft totaal 496 woningen die onderdeel zijn van een elftal Verenigingen van Eigenaren (VvE's). De totale bijdrage van Ons Huis aan de Verenigingen van Eigenaren van deze woningen in 2014 bedroeg €317.000 (2013: 282.000).

### Verenigingen van Eigenaren

Ons Huis verrichtte in 2014 voor tien VvE's beheeractiviteiten. Het beheer en onderhoud heeft betrekking op ruim 900 woningen. Het beheer van VvE's is kostendekkend.

### Medische aanpassingen

Op verzoek van huurders met een lichamelijke handicap zijn er in 2014 in 30 woningen (2013: 48) 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 2014 €13.000 (2013: €33.000) 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 vóór de investering. Ook wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van subsidies. De provincie Overijssel heeft voor de energiebesparende investeringen van Ons Huis twee geldleningen verstrekt van totaal €7,1 miljoen. De VvE Ypelobrink heeft in samenwerking met Ons Huis een geldlening van €750.000 afgesloten met de provincie Overijssel voor de financiering van nieuwe energiezuinige gevels van 130 woningen. Hiervan zijn 52 woningen eigendom van Ons Huis. 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. In 2014 is voor de realisatie van deze bewustwording een energieconsulent ingezet. Met hulp van energiecoaches (vrijwilligers) gaat 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. De eerste projecten worden in 2015 uitgevoerd.

### *Reductie gasverbruik*

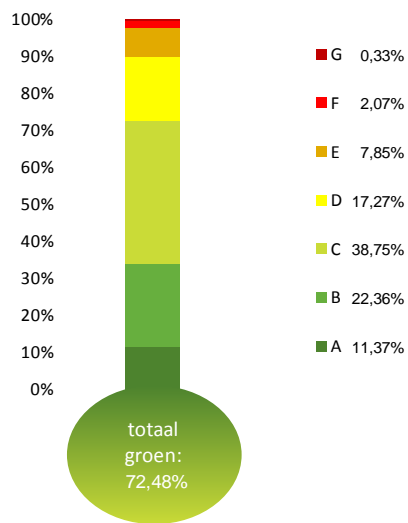
Aan de hand het rekenkundig model wat ten grondslag ligt aan de energielabeling kan het theoretische gasverbruik worden bepaald. Sinds een aantal jaren investeren wij in energiebesparende maatregelen. Wij zien dat het theoretisch gasverbruik in de loop der jaren is verminderend. Vanaf 1 januari 2009 tot eind 2013 hebben wij een gasreductie gerealiseerd van in totaal 11,45%. In 2014 is de volgende besparing gerealiseerd:

overzicht berekend gasverbruik	eind 2013	eind 2014	besparing
totaal jaarverbruik gas m3 per vhe	862	840	2,55%

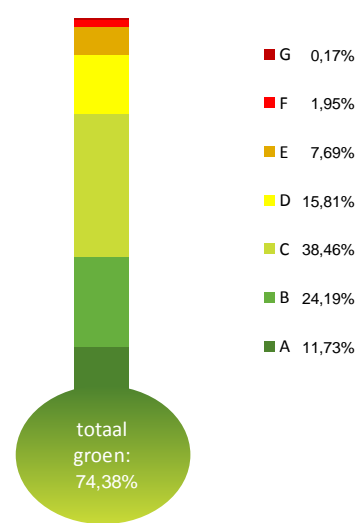
## Energielabel

In 2014 is het volgende resultaat geboekt met betrekking tot energielabels van het bestaande bezit:

Verdeling energielabels 01-01-2014



Verdeling energielabels 31-12-2014



Het aandeel "groene labels" is gestegen van 72% begin 2014 naar 74% eind 2014.





### 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

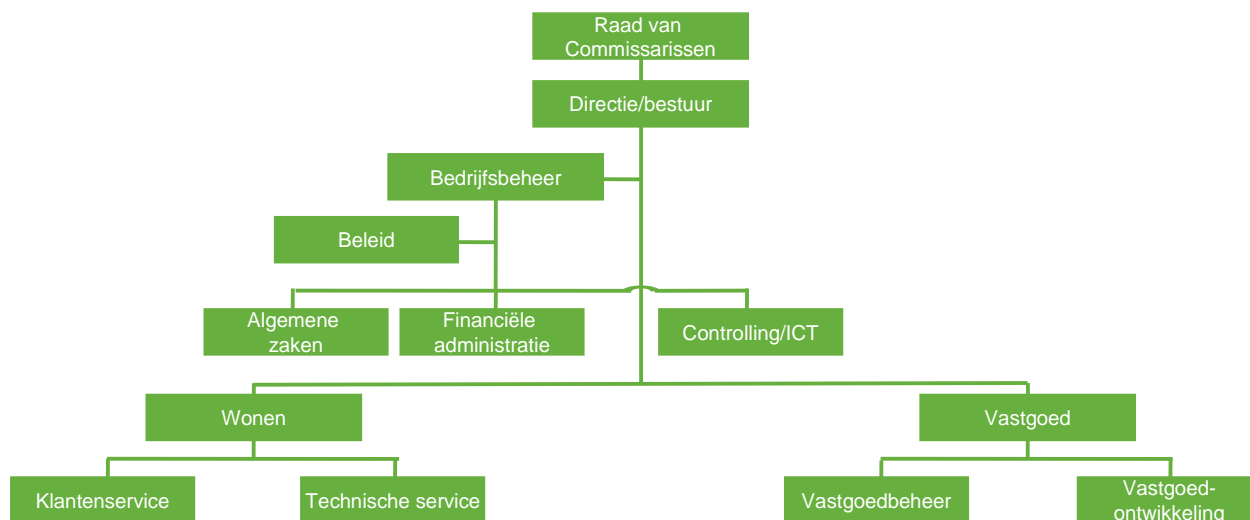
Ons Huis is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Veluwe en Twente te Enschede in het Stichtingenregister d.d. 18 oktober 1993 onder nr. S031347 en in het Handelsregister d.d. 1 september 1965 onder nr. 06032993. Als statutair directeur is ingeschreven de heer B.S.M. Meijer.

#### 3.3.2 Interne organisatie

##### Inrichting organisatie

Het organogram van Ons Huis ziet er eind 2014 als volgt uit:

##### *Organisatieschema eind 2014*



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

##### Visitatie

In 2014 heeft de verplichte vierjaarlijkse maatschappelijke visitatie plaatsgevonden, waarbij Ons Huis is beoordeeld op de manier waarop zij invulling geeft aan haar maatschappelijke taken. Uit het visitatierapport, dat begin 2015 is gepubliceerd, blijkt dat Ons Huis ruimschoots voldoet aan de gestelde eisen. De beoordeling door de stakeholders was zelfs een score van 8.2, ongekend hoog volgens de visitatiecommissie. De gemiddelde score was 7.3, waar de norm 6.0 was. Ons Huis heeft

het visitierapport gepubliceerd op haar website, voorzien van een reactie van de directiebestuurder en de rvc.

### Communicatie

In 2014 is de implementatie van social media gebruik door Ons Huis verder uitgewerkt en is gestart met het delen van informatie via Facebook en Twitter. Ten behoeve van een regelmatige en gestructureerde informatiestroom is een content kalender opgesteld. Hierin staan de onderwerpen vermeld die door het jaar heen in ieder geval via social media gedeeld worden. Social media vormen een extra kanaal voor Ons Huis, naast internet, e-mail en schriftelijke communicatie.

### Klantencontactcentrum

Per 1 januari 2014 is het Klantencontactcentrum (KCC) operationeel. Door het KCC worden alle binnenkomende telefonische klantencontacten afgehandeld en worden bezoekende klanten te woord gestaan. 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.

De processen binnen het KCC en de informatievoorziening naar het KCC toe, zijn in 2014 nader uitgewerkt en ingevuld. Tevens zijn voorbereidingen getroffen voor technische innovatie door middel van een nieuw telefoonsysteem en verdere digitale ontsluiting van informatie, zowel voor de klant als voor de KCC medewerker. Naar verwachting worden zowel het telefoonsysteem als het klantenportaal op de website operationeel in maart 2015.

### Kwaliteitsmeting

Ons Huis heeft per 1 januari 2014 haar contract met KWH voor de kwaliteitsmetingen opgezegd. De reden hiervoor is gelegen in de hoge kosten die hiermee gemoeid waren. Bij de totstandkoming van het KCC is afgesproken dat de kwaliteitstoetsing plaatsvindt door medewerkers van het KCC door middel van telefonische enquêtering. Om dit op een gestructureerde wijze te kunnen doen en de resultaten te kunnen gebruiken als input voor verbetering, is inmiddels een vragenlijst en een rapportagetool ontwikkeld in eigen beheer. De aspecten van dienstverlening waarop de huurders bevroegd worden zijn:

- Nieuwe verhuur
- Afhandeling van reparatieverzoeken
- Gepland onderhoud
- Woning verlaten

## 3.3.3 Personeel

Eind 2014 zijn 54 personeelsleden (45,55 fte) in loondienst, als volgt te specificeren:

### *Personeel onderverdeeld naar afdelingen per 31 december 2014*

afdeling	aantal personen			full-time equivalent (fte)		
	ultimo 2014	ultimo 2013	begr. 2014	ultimo 2014	ultimo 2013	begr. 2014
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	4,21	4,21
- Algemene zaken	4	5	5	2,97	4,06	4,06
Vastgoed:						
- Vastgoedontwikkeling	5	6	6	4,34	5,67	5,67
- Vastgoedbeheer	5	5	5	5,00	5,00	5,00
Wonen:						
- Klantenservice	12	13	13	9,35	10,68	10,68
- Technische service	14	14	15	11,45	11,44	12,44
<b>totaal vaste formatie</b>	<b>54</b>	<b>57</b>	<b>58</b>	<b>45,55</b>	<b>49,29</b>	<b>50,29</b>
tijdelijke formatie	-	-	-	0,00	0,00	0,00
<b>totaal medewerkers in loondienst</b>	<b>54</b>	<b>57</b>	<b>58</b>	<b>45,55</b>	<b>49,29</b>	<b>50,29</b>

### Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage tot en met december 2014 bedroeg 1,3%.

verzuimpercentage	2014	2013	2012	2011	2010
gemiddeld ziekteverzuim	1,3	4,2	4,1	9,8	6,5
exclusief zwangerschapsverlof	1,3	3,8	4,1	9,1	5,8

Het ziekteverzuimpercentage is laag, mede doordat er minder langdurig zieken waren dan de voorgaande jaren. Waar wij wel te maken hebben met langdurig zieken, betreft het veelal een beperkt percentage van de arbeidsduur (minder werken op advies van de bedrijfsarts). Het kortdurend ziekteverzuim is beperkt.

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

### 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, betroffen met name aandacht voor agressiepreventie en aanpassing van het calamiteitenplan. Op basis van de RIE heeft de arbocommissie een arbobeleidsplan voor 2014-2018 opgesteld. Eind 2014 is een agressie cursus aangeboden aan alle medewerkers die regelmatig contact hebben met klanten. Tevens zijn de agressie-alarmen getest en bijgesteld.

### Opleidingen

Er zijn diverse opleidingen en cursussen gevolgd door de medewerkers, waarvan de meeste uit het loopbaanbudget. De wijkbeheerders hebben een cursus huurrecht gevolgd om hun kennis hierover te verbreden. Een medewerker van de afdeling Vastgoedontwikkeling heeft een cursus EPA-W adviseur gevolgd. Een medewerker van het KCC heeft een cursus medewerker reparatieverzoeken gevolgd om zich in te werken in de afhandeling van technische klachten. Verder zijn cursussen gevolgd op het gebied van communicatie, hulpverlening en financieel management en zijn informatiebijeenkomsten bijgewoond op het gebied van de Warmtewet en financiële aangelegenheden.

### Flexibeler werken

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.

### Werkervaringsplaatsen

Ons Huis biedt werkzoekenden met een afstand tot de arbeidsmarkt de mogelijkheid om bij onze organisatie ervaring op te doen. Dit met als doel de kans op het vinden van een betaalde baan te vergroten. In 2014 hebben twee werkzoekenden een werkervaringsplaats ingevuld bij Ons Huis. Eén persoon bij Algemene zaken en één persoon in het wijkbeheer.

### Ondernemingsraad

In 2014 kwamen de ondernemingsraad en de directiebestuurder zes keer bijeen.

De belangrijkste onderwerpen van bespreking tijdens de overlegvergaderingen waren:

- inrichting KCC;
- communicatiebeleid;
- functie hoofd Algemene zaken als vertrouwenspersoon;
- agressiebeleid;

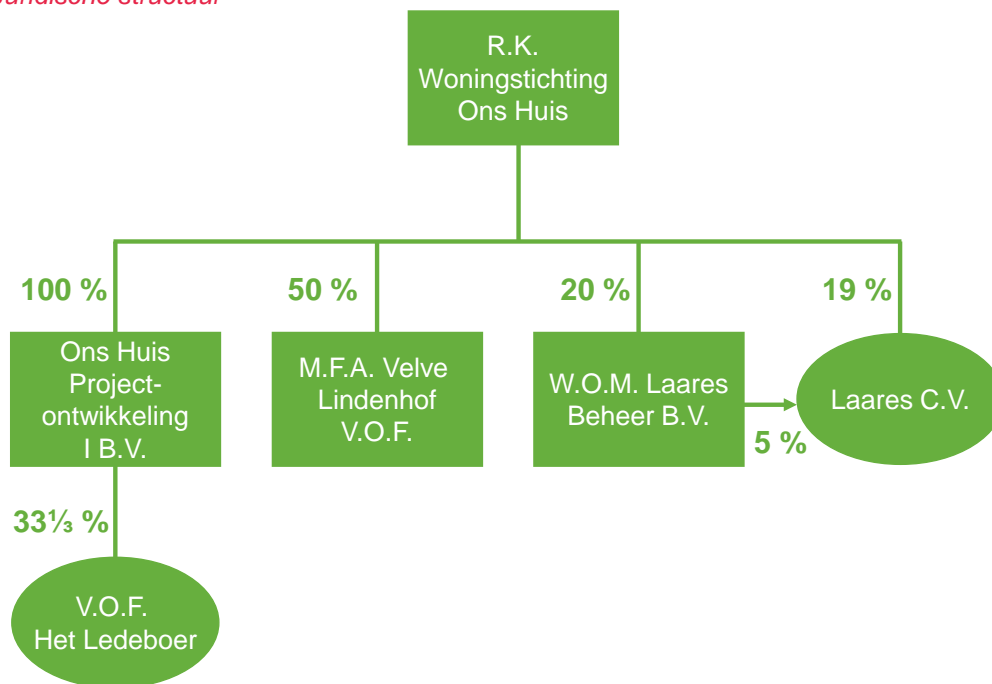
- flexibeler werken;
- algemene zaken betreffende de organisatie.

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

### 3.3.4 Juridische structuur

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

#### *Juridische structuur*



### 3.4 Financiële middelen

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

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

#### 3.4.1 Liquiditeitspositie

De liquiditeitspositie wordt veelal weergegeven door middel van het kengetal current ratio. Dit kengetal wordt berekend door de vlottende activa te delen door de schulden op korte termijn. Onze current ratio komt eind 2014 uit op 0,9 (eind 2013: 1,4). De afname van de current ratio wordt veroorzaakt door afname van vlottende activa tijdelijk overtollige liquide middelen (€ 4,8 miljoen eind 2014 ten opzichte van per saldo € 6,6 miljoen eind 2013).

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

#### 3.4.2 Vermogenspositie

Het eigen vermogen eind 2014 bedraagt € 160 miljoen tegen € 164 miljoen eind 2013.

De solvabiliteit van Ons Huis, uitgedrukt als het eigen vermogen in een percentage van het geconsolideerde balanstotaal, komt per 31 december 2014 uit op 34,1% (31 december 2013: 34,9%). De financiële positie van Ons Huis is solide.

#### 3.4.3 Financiering en belegging

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

In 2014 is een bedrag van € 25,8 miljoen aan kapitaalmarktleningen aangetrokken. Hiervan betrof € 21,1 miljoen herfinanciering. De gewogen gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen is eind 2014 3,1% (eind 2013 3,3%). De interest coverage ratio in 2014 bedraagt mede hierdoor 2,1 een verbetering van 0,1 ten opzichte van 2013. De loan to value eind 2014 is met 0,65 nagenoeg ongewijzigd ten opzichte van eind 2013 (0,64).

Ons Huis heeft tijdelijk overtollige middelen. Het beleggingsbeleid is deze middelen risicomijdend te beleggen. Eind 2014 is in totaal € 4,8 miljoen gestort op spaarrekeningen (rente 31 december 2014 0,8%).

Daarnaast heeft Ons Huis een belegging in staatsobligaties. De nominale waarde van deze belegging bedroeg eind 2014 € 0,9 miljoen (eind 2013: idem). De koerswaarde bedroeg per die datum circa € 1,4 miljoen (eind 2013: € 1,3 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 2014

vastgoed Ons Huis in exploitatie ultimo 2014	sociaal vastgoed		commercieel vastgoed		totaal vastgoed	
	aantal woningen	waarde x €1.000	aantal woningen	waarde x €1.000	aantal woningen	waarde x €1.000
woningen t.b.v. verkoop	-	-	-	-	-	-
woningen t.b.v. sociale verhuur (DAEB)	4.925	375.695	-	-	4.925	375.695
woningen t.b.v. commerciële verhuur (Niet-DAEB)	-	-	222	36.397	222	36.397
maatschappelijk vastgoed (DAEB)	n.v.t.	17.299	-	-	n.v.t.	17.299
bedrijfsmatig vastgoed (Niet-DAEB)	-	-	n.v.t.	14.136	n.v.t.	14.136
overige	n.v.t.	54	-	-	n.v.t.	54
<b>totaal</b>	<b>4.925</b>	<b>393.048</b>	<b>222</b>	<b>50.533</b>	<b>5.147</b>	<b>443.581</b>

De totale actuele waarde van het sociaal vastgoed in exploitatie bedroeg eind 2014 €393 miljoen tegen €396 miljoen eind 2013. De gemiddelde actuele waarde van een sociale huurwoning komt hiermee eind 2014 op €76.000. Eind 2013 was deze gemiddelde waarde €77.000.

Het commercieel vastgoed in exploitatie heeft eind 2014 een marktwaarde van totaal €51 miljoen (eind 2013: €47 miljoen) waarvan €36 miljoen huurwoningen boven de huurtoeslaggrens (eind 2013 €36 miljoen).

Vorig jaar is op basis van uitgevoerde taxaties de marktwaarde van het commercieel vastgoed in verhuurde staat gesteld op 80% van de WOZ-waarde voor woningen en op 90% van de WOZ-waarde voor het bedrijfsmatig vastgoed. De ontwikkeling in de WOZ waarde in relatie tot de marktontwikkelingen als opgegeven door de makelaar hebben niet geleid tot aanpassing van deze percentages. De gemiddelde marktwaarde van een commerciële huurwoning bedroeg eind 2014 €164.000 per woning (eind 2013: €167.000 per woning).

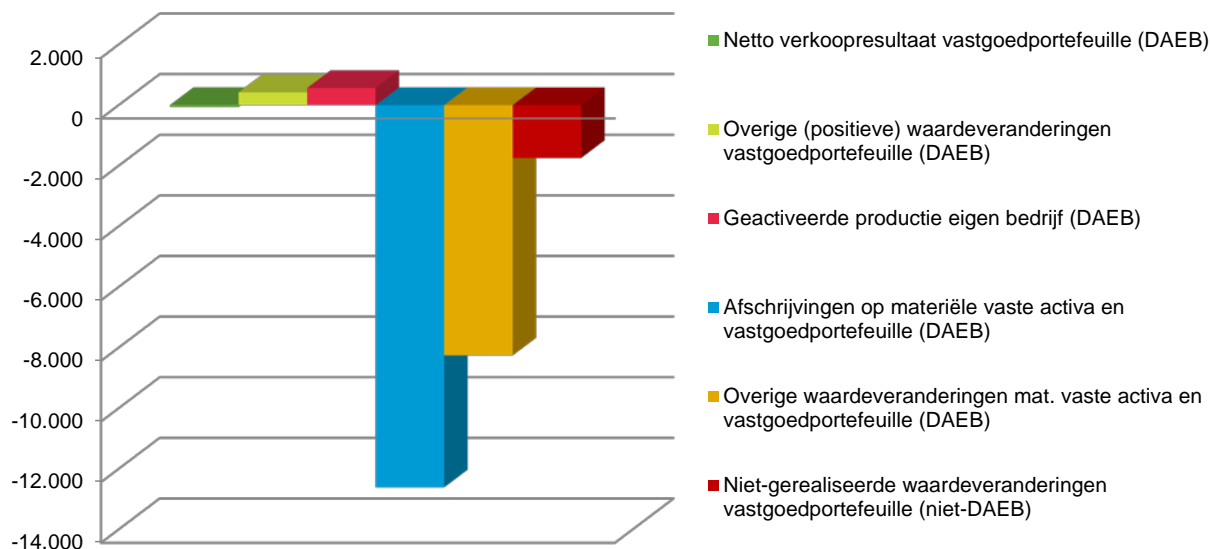
### 3.4.5 Jaarresultaat

Over 2014 werd een negatief jaarresultaat behaald van €6,2 miljoen, tegen €8,5 miljoen negatief over 2013. In het volgende overzicht worden de belangrijkste verschillen tussen het resultaat na belastingen over 2014 en 2013 weergegeven:

oorzaak verschillen resultaat 2014 t.o.v. 2013 (x €1.000)	
hogere huuropbrengsten	2.500
hogere opbrengsten servicecontracten	300
lagere loonkosten	100
lagere onderhoudslasten	300
hogere lasten servicecontracten	-200
sectorspecifieke heffingen	-1.700
lagere overige bedrijfslasten	200
per saldo hoger resultaat uit bedrijfsuitoefening voor belastingen (excl. mutaties in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen)	1.500
mutaties in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	-4.300
hogere belastingbaten	5.500
lager resultaat deelnemingen	-500
<b>per saldo hoger resultaat</b>	<b>2.200</b>

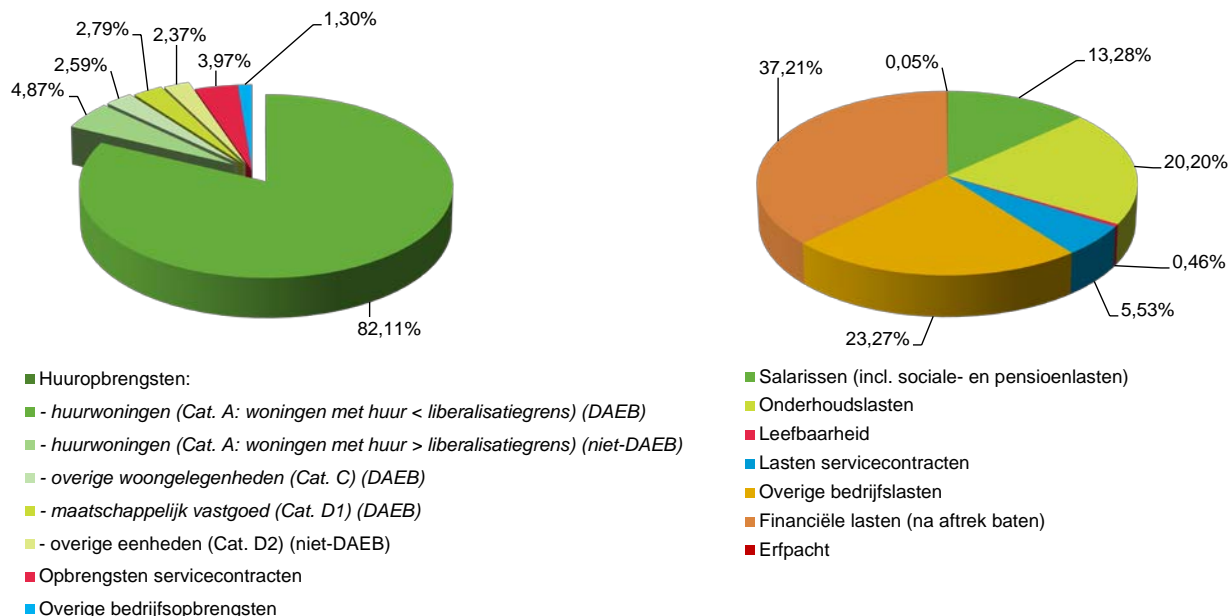
Het jaarresultaat wordt sterk negatief beïnvloed door waardeveranderingen van het vastgoed. In het jaarresultaat is per saldo voor € 21,7 miljoen aan negatieve waardeveranderingen in materiële vaste activa en vastgoedportefeuille verantwoord (2013: € 17,4 miljoen negatief).

#### Mutaties in materiële vaste activa en vastgoedportefeuille in de winst- en verliesrekening 2014



Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen, exclusief genoemde waardeveranderingen en direct vastgoed gerelateerde kosten en opbrengsten is gestegen van € 8,7 miljoen positief over 2013 naar € 10,2 miljoen positief over 2014.

#### Bedrijfsopbrengsten en -lasten uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen 2014 (exclusief mutaties in materiële vaste activa en vastgoedportefeuille; zie hiervoor)



#### Belastingbate

In 2014 is een belastingbate geboekt van totaal € 5,8 miljoen. Het resultaat op basis van fiscale grondslagen is in 2014 sterk negatief beïnvloed door de gevormde fiscale onderhoudsvoorziening. Op basis van onze meerjarenonderhoudsbegroting is eind 2014 een fiscale onderhoudsvoorziening gevormd van € 26 miljoen.

De verrekenbare verliezen, eind 2014 totaal € 26 miljoen, kunnen worden verrekend met de fiscale winsten van de komende jaren.

### 3.4.6 Ontwikkeling financiële positie

#### Ontwikkeling financiële positie tot en met 2019

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

Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- jaarlijkse huurverhoging van \*1) : 2015: 1,5%, 2016-2019 2,5%; 2020 e.v. 2,0%
- huurderiving woningen : 2015 e.v. 1,0%
- huurderiving bedrijfspanden : 2015 e.v. 15,0%
- inflatie variabele lasten : 2015 e.v. 2,0%
- inflatie onderhoudslasten : 2015 e.v. 2,0%
- rentevoet leningenportefeuille \*2) : 2015: 3,5%; 2016: 3,75%; 2017: 4%;  
2018: 4,25%; 2019: 4,5%; 2020 e.v.: 5,25%
- onderhoudslasten : op basis van meerjarenonderhoudsplanning
- lasten bedrijfsvoering : op basis van verwachtingen
- zakelijke lasten : op basis van verwachtingen
- tarief vennootschapsbelasting : 25,0%
- Verhuurdersheffing : op basis van de gepubliceerde tarieven
- Saneringssteun : nihil

\*1) inclusief effect huurharmonisatie voor de eerste vijf prognose jaren

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

Kasstroomoverzicht TI enkelvoudig (bedragen x € 1.000)	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Operationele activiteiten</b>						
Ontvangsten:						
Huren	34.091	35.944	36.810	38.081	38.744	39.899
Vergoedingen	1.548	1.605	1.637	1.670	1.703	1.737
Overige bedrijfsontvangsten	205	172	175	179	183	186
Renteontvangsten	155	122	99	93	89	88
Saldo ingaande kasstromen	35.999	37.843	38.721	40.023	40.719	41.910
Uitgaven:						
Erfpacht	12	12	12	12	13	13
Personeelsuitgaven	3.484	3.397	3.307	3.344	3.390	3.459
Onderhoudsuitgaven	6.352	6.245	6.276	5.331	5.342	6.092
Overige bedrijfsuitgaven	4.808	4.888	4.996	5.113	5.194	5.307
Renteuitgaven	9.775	9.705	9.682	9.870	10.904	9.756
Saneringsbijdrage CFV	1.015	0	0	0	0	0
Verhuurdersheffing	1.857	2.188	2.393	2.612	2.612	2.664
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	129	118	120	123	125	128
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	27.432	26.553	26.786	26.405	27.580	27.419
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>8.567</b>	<b>11.290</b>	<b>11.935</b>	<b>13.618</b>	<b>13.139</b>	<b>14.491</b>

Het bovenstaande kasstroomoverzicht operationele activiteiten 2014-2019 is gebaseerd op onze opgave dPi2014.



### 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 2014 en jaarrekening 2014				
beoordeling	ratio	norm	gerealiseerd	geprognostiseerd
kasstromen korte termijn	Intrest Coverage Ratio (ICR)	> 1,4	1,77	2,24
	Debt Service Ratio (DSCR)	> 1	1,07	1,24
kasstromen lange termijn	loan to value	< 75%	66%	65%
	solvabiliteit	>20%	35%	36%
onderpand	dekkingsratio	< 50%	46%	n.v.t.

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

### 3.4.8 Centraal Fonds Volkshuisvesting

Op grond van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) beoordeelt het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) de financiële positie van woningcorporaties. De beoordeling richt zich op een zestal toezichtsterreinen. De gemiddelde schuld per verhuureenheid overschrijdt de signaleringsnorm. Dit wordt veroorzaakt door de recente nieuwbouw inspanningen. De beoordeling geeft geen aanleiding tot interventies.

### 3.4.9 Verbindingen

Ons Huis heeft eind 2014 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 2010 zijn nog op basis van de oude grondslagen.

Omschrijving	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Aantal verhuureenheden in exploitatie:</b>					
- Woningen	5.147	5.072	5.004	4.913	4.763
- Bedrijfspannen	66	55	45	42	38
- Maatschappelijk vastgoed	67	67	42	42	41
- Garages en berguimten	179	179	179	179	176
- Parkeerplaatsen	75	75	75	75	65
Totaal	5.534	5.448	5.345	5.251	5.083
<b>Mutaties woningbezit in het boekjaar:</b>					
- Opgeleverd	76	123	95	162	0
- Aangekocht	0	0	0	0	0
- Verkocht	1	0	4	3	2
- Gesloopt	0	55	0	0	70
- Omgebouwd naar bedrijfsruimten	0	0	0	2	0
- Herclassificatie bezit (van won. naar ov.objecten)	0	0	0	-7	0
- In aanbouw	50	76	148	141	112
<b>Aantal woningen per huurklasse:</b>					
- Goedkoop (< € 389)	848	895	1.150	1.270	1.318
- Betaalbaar (> € 389 < € 557)	2.245	2.247	2.233	2.222	2.181
- Middelduur (> € 557 < € 699)	1.421	1.305	1.139	989	910
- Duur (DAEB) (> € 699)	316	316	230	196	342
- Duur (Niet-DAEB) (> € 699)	222	214	157	141	n.v.t.
- Overige woongelegenheden	95	95	95	95	12
<b>Verhuur en incasso:</b>					
- Huurachterstand in % van huren en vergoedingen	1,1	1,0	0,8	0,7	1,6
- Huurdering in % van huren en vergoedingen (geschoond)	1,3	1,1	1,2	1,8	1,5
- Aantal verhuringen	488	472	608	408	402
- Mutatiegraad in %	7,2	7,7	8,5	7,8	7,8
- Leegstandspercentage ongeschoond (december)	1,4	1,7	2,6	2,7	2,4
- Leegstandspercentage geschoond (december)	1,0	1,2	0,5	0,9	1,3
- Gemiddelde kale huurprijs per woning per maand	529	498	476	456	471
- Gemiddelde huurverhoging in %	4,0	4,1	2,3	1,3	1,2
- Huurkapitalisatiefactor *1)	13,3	14,0	13,4	13,7	13,2
- Percentage gemiddelde huurprijs in verhouding tot de gemiddelde maximaal redelijke huurprijs	68	67	66	66	68
- Gemiddeld aantal punten per woning	149	148	145	143	134
- Gemiddelde restant levensduur woningbezit	27,1	27,5	25,3	24,2	24,5

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

Omschrijving	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Financiële continuïteit:</b>					
- Liquiditeit (current ratio)	0,9	1,4	2,0	4,1	1,5
- Solvabiliteit in %	34,0	34,9	30,4	32,7	38,2
- Rentabiliteit eigen vermogen in %	-4,1	-5,4	-6,1	-9,9	13,3
- Rentabiliteit totaal vermogen in %	0,7	0,4	0,4	-1,2	7,4
- Loan to value *2) *3)	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6
- Interest Coverage Ratio (ICR) *4)	2,1	2,0	2,0	1,7	1,7
- Operationele kasstroom per woning	2.648	1.777	1.622	2.088	1.981
<b>Balans en winst- en verliesrekening</b>					
<b>(in € per woning):</b>					
- Eigen vermogen	31.081	32.433	29.044	30.399	32.979
- Voorzieningen	72	25	744	109	747
- Materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen in exploitatie	86.182	87.184	79.050	76.936	74.377
- WOZ-waarde	119.000	121.000	122.000	118.000	125.000
- Langlopende leningen *3)	57.855	57.404	53.951	51.669	50.781
- Totaal opbrengsten (excl. waardeveranderingen)	7.108	6.731	6.515	6.206	6.097
- Personeelskosten	667	694	724	771	767
- Overige bedrijfslasten (excl. sectorspecifieke heffingen)	914	902	941	989	942
- Sectorspecifieke heffingen	558	235	0	23	0
- Jaarresultaat	-1.306	-1.669	-1.793	-3.101	4.126

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

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

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

## **4    *Financieel verslag***

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

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

Bedragen x € 1.000

<b>Activa</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Vaste activa</b>		
<b>1. Materiële vaste activa</b>		
- Sociaal vastgoed in exploitatie	393.048	395.636
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.629	5.011
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.820	6.084
	<b>403.497</b>	<b>406.731</b>
<b>2. Vastgoedbeleggingen</b>		
- Commercieel vastgoed in exploitatie	50.533	46.559
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	649	882
	<b>51.182</b>	<b>47.441</b>
<b>3. Financiële vaste activa</b>		
- Andere deelnemingen	1.674	1.430
- Latente belastingvordering(en)	6.827	1.083
- Leningen u/g	0	62
- Overige effecten	908	908
- Te vorderen BWS-subsidies	0	825
	<b>9.409</b>	<b>4.308</b>
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>	<b>464.088</b>	<b>458.480</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>4. Voorraden</b>		
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	85	85
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	97	50
- Overige voorraden	128	132
	<b>310</b>	<b>267</b>
<b>5. Onderhanden projecten</b>	<b>410</b>	<b>3.593</b>
<b>6. Vorderingen</b>		
- Huurdebiteuren	249	236
- Gemeenten	134	170
- Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	967
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	10
- Overige vorderingen	743	277
- Overlopende activa	443	998
	<b>1.569</b>	<b>2.658</b>
<b>7. Liquide middelen</b>	<b>4.978</b>	<b>6.640</b>
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>7.267</b>	<b>13.158</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>471.355</b>	<b>471.638</b>

---

**Passiva**

	2014	2013
<b>8. Eigen vermogen</b>		
- Overige reserves	166.700	172.961
- Resultaat boekjaar	-6.222	-8.463
<i>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</i>	<u>160.478</u>	<u>164.498</u>
<b>9. Voorzieningen</b>		
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	271	0
- Voorziening latente belastingverplichtingen	0	20
- Overige voorzieningen (uitgestelde beloningen)	98	105
<i>TOTAAL VOORZIENINGEN</i>	<u>369</u>	<u>125</u>
<b>10. Langlopende schulden</b>		
- Schulden/Leningen overheid	27.105	23.280
- Schulden/Leningen kredietinstellingen	274.450	273.546
- Overige schulden (Waarborgsommen)	1.012	928
<i>TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN</i>	<u>302.567</u>	<u>297.754</u>
<b>11. Kortlopende schulden</b>		
- Schulden aan gemeenten	0	60
- Schulden aan leveranciers	531	2.034
- Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	224	0
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	395	127
- Schulden ter zake van pensioenen	56	59
- Overige schulden	37	38
- Overlopende passiva	6.698	6.943
<i>TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN</i>	<u>7.941</u>	<u>9.261</u>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<u><b>471.355</b></u>	<u><b>471.638</b></u>





## 4.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000

	2014	2013
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
10. Huuropbrengsten	34.182	31.687
11. Opbrengsten servicecontracten	1.431	1.092
12. Overheidsbijdragen	0	0
13. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-60	361
14. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	421	4.717
15. Geactiveerde productie eigen bedrijf	562	543
16. Overige bedrijfsopbrengsten	470	459
	<b>37.006</b>	<b>38.859</b>
<b>Bedrijfslasten</b>		
17. Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	12.611	10.863
18. Overige waardeveranderingen mat. vaste activa en vastgoedportefeuille	8.257	2.384
19. Erfpacht	12	12
20. Lonen en salarissen	2.558	2.661
21. Sociale lasten	442	466
22. Pensioenlasten	435	394
23. Onderhoudskosten	5.223	5.556
24. Leefbaarheid	120	165
25. Lasten servicecontracten	1.429	1.223
26. Overige bedrijfslasten	6.016	4.369
	<b>37.103</b>	<b>28.093</b>
<b>27. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-1.745</b>	<b>-9.806</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-1.842</b>	<b>960</b>
28. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	85	507
29. Opbrengsten financiële vaste activa en effecten	66	67
30. Rentelasten en soortgelijke kosten	9.774	10.226
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-9.623</b>	<b>-9.652</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>-11.465</b>	<b>-8.692</b>
31. Belastingen	-5.764	-202
32. Resultaat deelnemingen	-521	27
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen</b>	<b>-6.222</b>	<b>-8.463</b>



### 4.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1.000

	2014	2013
Bedrijfsresultaat	-1.842	960
Aanpassingen voor:		
Afschrijvingen	12.611	10.863
Waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	9.581	7.473
Mutatie voorzieningen	-7	2
Veranderingen in werkkapitaal:		
Mutatie operationele vorderingen	1.089	-1.055
Mutatie voorraden	3.140	4.247
Mutatie operationele schulden	-1.179	-3.840
	3.050	-648
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	23.393	18.650
Interest	-9.763	-9.637
	-9.763	-9.637
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>13.630</b>	<b>9.013</b>
Investeringen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	-20.336	-20.570
Desinvesteringen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	109	11
Verwerving groepsmaatschappijen en overige deelnemingen	-765	-330
Vervreemding groepsmaatschappijen en overige deelnemingen	0	12
Investeringen in overige financiële vaste activa	-27	-36
Desinvesteringen in overige financiële vaste activa	914	317
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-20.105</b>	<b>-20.596</b>
Mutatie rekening-courantschuld kredietinstellingen	0	-9.590
Ontvangsten uit langlopende schulden	25.909	15.319
Aflossingen van langlopende schulden	-21.096	-23.950
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>4.813</b>	<b>-18.221</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-1.662</b>	<b>-29.804</b>



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

### Algemeen

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs of nominale waarde, tenzij hierna anders vermeld. De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. De 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 2014 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.

### Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

## Financiële instrumenten en risicobeheersing

### *Derivaten*

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

### *Prijrisico*

Ons Huis loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten opgenomen onder financiële vaste activa en effecten.

### *Marktrisico*

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

### *Valutarisico*

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

### *Renterisico*

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

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

### *Kredietrisico/beschikbaarheidsrisico*

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

### *Liquiditeitsrisico*

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

## 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	: 2015: 1,5%, 2016-2019: 2,5%, 2020 e.v.: 2,0% *2)	2014 en 2015: 4,0%, 2016: 3,3%, 2017 e.v.: 2,0% *3)
• huurderiving woningen	: 2015 e.v. 1,0%	2014 e.v. 1,0%
• huurderiving bedrijfspanden	: 2015 e.v. 15,0%	2014 e.v. 1,0%
• inflatie variabele lasten	: 2015-2019: 2,0%, 2020 e.v. 3,0%	2014 e.v. 2,0%
• inflatie onderhoudslasten	: 2015-2019: 2,0%, 2020 e.v. 3,0%	2014 e.v. 2,0%
• disconteringsvoet	: 5,25%	5,25%
• onderhoudslasten	: € 1.090 per wooneenheid	€ 1.181 per wooneenheid
• onderhoudslasten eerste 7 en laatste 7 jaar exploitatie	: € 473 per wooneenheid	€ 564 per wooneenheid
• lasten bedrijfsvoering	: € 939 per wooneenheid	€ 960 per wooneenheid
• zakelijke lasten	: € 299 per wooneenheid	€ 268 per wooneenheid
• verhuurdersheffing	: per wooneenheid waarvoor de hef- fing geldt: 2015: € 521, 2016: € 569, 2017-2018: € 622, 2019 e.v. +2,0%	2014 e.v. € 591 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 effect huurharmonisatie voor de eerste vijf prognosejaren

\*3) incl. additionele (inkomensafhankelijke) huurverhoging en effect huurharmonisatie voor de eerste drie prognosejaren

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

Mutaties in de bedrijfswaarde worden als volgt verwerkt:

- Mutaties in de bedrijfswaarde van complexen waarvan de bedrijfswaarde het saldo van de historische kostprijs minus afschrijvingen per complex overstijgt worden als herwaardering rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt.
- Mutaties in de bedrijfswaarde van complexen waarvan de bedrijfswaarde kleiner is dan het saldo van de historische kostprijs minus afschrijvingen worden in de winst en verliesrekening

verantwoord: Bij gedaalde bedrijfswaarde ten laste van de overige waardeveranderingen, bij gestegen bedrijfswaarde als overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

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

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

#### *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 in 2014 ruim 50% van het commercieel vastgoed getaxeerd. 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 de netto rente van 2,3% 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.

#### Voorraden

##### *Vastgoed bestemd voor de verkoop*

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

##### *Overige voorraden*

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

#### Onderhanden projecten

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

project te verrichten prestaties. Als de winst niet op verantwoorde wijze kan worden bepaald wordt deze winst verantwoord in het boekjaar waarin het project wordt opgeleverd. Voorzieningen voor verwachte verliezen worden genomen in de periode waarin komt vast te staan dat er sprake is van verliesgevende opdrachten en worden in mindering gebracht op de post onderhanden projecten.

#### Vorderingen

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

#### Liquide middelen

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

#### Voorzieningen

##### *Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen*

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

##### *Voorziening latente belastingverplichtingen*

De voorziening voor latente belastingverplichtingen wordt getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en passiva en hun fiscale grondslag. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de vigerende belastingtarieven, op basis van contante waarde.

##### *Voorziening deelnemingen*

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

##### *Overige voorzieningen*

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

#### Langlopende schulden

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

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

##### *Overige schulden*

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

## Resultaatbepaling

### Algemeen

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

### Belastingen

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

De belasting over het resultaat wordt, tegen het vigerende belastingtarief, berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met fiscaal afwijkende regelgeving. Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening is een aantal standpunten ingenomen dat eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren 2006 tot en met 2013 door de fiscus zal worden getoetst. De fiscale last over 2014 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

	2014	2013
<b>Vaste activa</b>		
<b>1. Materiële vaste activa</b>		
<b>- Sociaal vastgoed in exploitatie</b>		
Aanschafwaarde per 1 januari	344.045	325.407
Af: Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	90.903	84.099
Bij: Herwaardering naar actuele waarde	142.494	119.538
Boekwaarde per 1 januari	395.636	360.846
Mutaties in boekwaarde:		
Bij: Investerings	988	-322
Van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.913	14.374
Herwaarderingen	2.202	27.625
Terugnemen waardeverminderingen	421	4.717
Af: Desinvesteringen	109	0
Afschrijvingen	12.224	10.450
Waardeverminderingen	4.983	1.075
Mutaties als gevolg van herclassificatie van vastgoed	-796	-79
Boekwaarde per 31 december	393.048	395.636
Cumulatieve herwaarderingen per 31 december	138.538	142.494

Binnen het sociaal vastgoed per ultimo 2014 worden de volgende componenten onderscheiden:

	Bedrijfswaarde	Boekwaarde historisch
Grond	€ 41.234.000	€ 55.771.000
Opstal	€ 351.814.000	€ 198.738.000
	<u>€ 393.048.000</u>	<u>€ 254.509.000</u>

Het sociaal vastgoed betreft:

- woningen t.b.v. sociale verhuur	€ 375.695.000	per vhe: € 76.000	4.925 vhe's
- woningen t.b.v. verkoop (1e 5 jaar)	€ -	per vhe: € -	0 vhe's
- maatschappelijk vastgoed	€ 17.299.000		
- overige goederen	€ 54.000		
	<u>€ 393.048.000</u>		

In de bedrijfswaardeberekening is rekening gehouden met de verhuurderheffing. De negatieve impact van de verhuurderheffing op de totale bedrijfswaarde ultimo 2014 is € 39,7 miljoen (2013: € 37,0 miljoen).

Ons Huis heeft een verkoopplan opgesteld waarvan per ultimo 2014 nog 121 woningen voor verkoop zijn aangewezen. Voor de actuele waardeberekening wordt geen rekening gehouden met verkoop van woningen.

De desinvestering betreft de verkoop van één woning.

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

WOZ-waarde sociaal vastgoed in exploitatie 2014 (peildatum 1-1-'14) vs. 2013 (peildatum 1-1-'13):

	2014		2013	
	x € 1.000	Aantal	x € 1.000	Aantal
- sociaal vastgoed: woningen	566.907	4.925	570.735	4.858
- sociaal vastgoed: maatschappelijk	16.028	67	16.573	67
	<u>582.935</u>	<u>4.992</u>	<u>587.308</u>	<u>4.925</u>
gemiddelde per sociale woning	€ 115.000		€ 117.000	

	2014	2013
<b>- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>		
Boekwaarde per 1 januari	5.011	9.807
Mutaties in boekwaarde:		
Bij: Investerings in nieuwbouw	14.187	13.169
Investerings in verbeteringsprojecten	348	1.223
Mutatie voorziening i.v.m. afboeking onrendabele investeringen voor komende jaren	271	0
Af: Afboeking onrendabele toppen (via overige waardeveranderingen W&V)	3.275	1.658
Afboeking onrendabele toppen uit voorziening	0	3.156
Naar onroerende zaken in exploitatie	11.913	14.374
Boekwaarde per 31 december	4.629	5.011
<b>- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>		
Aanschafwaarde per 1 januari	9.592	9.449
Af: Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	3.508	3.160
Boekwaarde per 1 januari	6.084	6.289
Mutaties in boekwaarde:		
Bij: Investerings	123	219
Af: Desinvesteringen	0	11
Afschrijvingen	387	413
Boekwaarde per 31 december	5.820	6.084

De opstallen ten dienste van de exploitatie zijn ultimo 2014 voor € 4,1 miljoen verzekerd.

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

	2014	2013
<b>2. Vastgoedbeleggingen</b>		
<b>- Commercieel vastgoed in exploitatie</b>		
Aanschafwaarde per 1 januari	57.087	37.079
Af: Cumulatieve waardeverminderingen	11.096	3.200
Bij: Herwaardering naar actuele waarde	568	840
Boekwaarde per 1 januari	46.559	34.720
Mutaties in boekwaarde:		
Bij: Investerings	525	29
Van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.911	13.782
Herwaarderingen	54	537
Terugnemen waardeverminderingen	811	244
Af: Waardeverminderingen	2.474	2.832
Naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	649	0
Mutaties als gevolg van herclassificatie van vastgoed	796	79
Boekwaarde per 31 december	50.533	46.559
Cumulatieve herwaarderingen per 31 december	3.811	3.756

Het commercieel vastgoed betreft:

- woningen t.b.v. comm. verhuur	€ 36.397.000	per vhe: € 164.000	222 vhe's
- woningen t.b.v. verkoop (1e 5 jaar)	€ -	per vhe: € -	0 vhe's
- bedrijfsmatig vastgoed	€ 14.136.000		
	<u>€ 50.533.000</u>		

De marktwaarde waartegen het commercieel vastgoed is gewaardeerd is gebaseerd op een percentage van de WOZ-waarde (per peildatum 1 januari 2013) 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 taxaties. De taxatie van 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 € 52.796.000. De historische boekwaarde is ultimo 2014 € 46.722.000.

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 2014 (peildatum 1-1-'14) vs. 2013 (peildatum 1-1-'13):

	2014		2013	
	x € 1.000	Aantal	x € 1.000	Aantal
- commercieel vastgoed: woningen	43.975	222	41.503	214
- bedrijfsmatig vastgoed	13.124	320	12.431	309
	<u>57.099</u>	<u>542</u>	<u>53.934</u>	<u>523</u>
gemiddelde per woning	€ 198.000		€ 194.000	

	2014	2013
<b>- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>		
Boekwaarde per 1 januari	882	16.167
Mutaties in boekwaarde:		
Bij: Investerings in nieuwbouw	4.087	6.104
Investerings in verbeteringsprojecten	78	148
Van commercieel vastgoed in exploitatie	649	0
Af: Afboeking onrendabele toppen (via overige waardeveranderingen W&V)	136	7.755
Naar commercieel vastgoed in exploitatie	4.911	13.782
Boekwaarde per 31 december	<u>649</u>	<u>882</u>
<b>3. Financiële vaste activa</b>		
<b>- Andere deelnemingen</b>		
Saldo per 1 januari	1.430	1.086
Bij: Storting kapitaal in het boekjaar	765	330
Bij: Resultaten in het boekjaar	-521	26
	<u>1.674</u>	<u>1.442</u>
Af: Uitkering vermogen in het boekjaar	0	12
Saldo per 31 december	<u>1.674</u>	<u>1.430</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	854	0	33,3 %	284	1	285
W.O.M. Laares Beheer B.V.	4.419	0	20,0 %	846	38	884
Laares C.V.	0	1.722	19,0 %	0	0	0
MFA Velve Lindenhof V.O.F.	2.070	0	50,0 %	300	205	505
<b>totaal</b>				<b>1.430</b>	<b>244</b>	<b>1.674</b>

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

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

Het resultaat over 2014 is € 27.000 negatief (2013: € 28.000 negatief). Verder is in 2014 € 28.000 gestort.

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

Het aandeel van Ons Huis in het positieve resultaat over 2014 van € 38.000 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 2014 is € 148.000 negatief. Het positieve resultaat van € 197.000 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 2014 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 2014 is door beide vennoten, Ons Huis en De Woonplaats, € 0,7 miljoen vermogen ingebracht. Het resultaat van de V.O.F is € 3.000 negatief. Op basis van de waarderingsgrondslagen van Ons Huis is een afwaardering toegepast van € 0,5 miljoen.

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

	2014	2013
<b>- Latente belastingvordering</b>	6.827	1.083

De latente belastingvordering ultimo 2014 heeft voor € 0,5 miljoen betrekking op tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingsgrondslagen (2013: € 0,6 miljoen) en voor € 6,3 miljoen op toekomstige verliesverrekening (2013: € 0,5 miljoen).

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

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

Voor onroerende en roerende zaken in exploitatie die in de komende jaren naar verwachting blijvend zullen worden verhuurd bedraagt het tijdelijke verschil € 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 € 1,9 miljoen (2013: € 2,6 miljoen) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 0,4 miljoen.

De overige tijdelijke verschillen inzake de waardering bedragen nominaal € 0,6 miljoen (2013 € 0,6 miljoen) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 0,1 miljoen.

Het nominale bedrag van de latentie uit hoofde van verliescompensatie bedraagt € 6,5 miljoen.

### **- Leningen u/g**

Saldo per 1 januari	62	122
Af: Terugontvangen gelden	62	60
Saldo per 31 december (bruto)	0	62
Saldo per 31 december	0	62

Aan de vereniging van eigenaren Bentelobrink is een lening verstrekt ad € 185.000 met als maximum € 200.000. In 2014 is € 62.000 terugontvangen, hiermee is de lening volledig afgelost.

	2014	2013
<b>- Overige effecten</b>		
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 2014 bedraagt € 1,4 miljoen (ultimo 2013: € 1,3 miljoen). Het saldo ultimo 2014 betreft een staatsobligatielening met een jaarlijks rendement van 7,5% en een looptijd t/m 2023.

<b>- Te vorderen BWS-subsidies</b>		
Saldo per 1 januari	825	1.046
Bij: Rentetoevoeging	27	36
	852	1.082
Af: In boekjaar ontvangen	257	257
	595	825
Af: Naar overige vorderingen (Vlottende activa) in verband met afkoop	595	0
Saldo per 31 december	0	825

De te vorderen BWS-subsidie heeft betrekking op de woonzorgcomplexen Tweekelerveld en Broekheurnerstedde.

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

<b>Vlottende activa</b>		
<b>4. Voorraden:</b>		
<b>- Vastgoed bestemd voor de verkoop</b>		
Beginsaldo	85	85
Bij: Bestede kosten in het boekjaar	0	0
Af: Opbrengst verkopen	0	0
Totaal vastgoed bestemd voor de verkoop	85	85
Het betreft hier een grondkavel aan de Mekkelholtsweg t.b.v. verkoop.		

	2014	2013
<b>- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop</b>		
Beginsaldo	50	2.203
Bij: Bestede kosten in het boekjaar	47	2
Af: Gefactureerde termijnen	0	2.000
Afwaardering	0	96
Resultaat (naar W&V rekening)	0	-59
Totaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	97	50

Het betreft hier de verkoopprojecten:	Ultimo 2014	Ultimo 2013
- Lipperkerkstraat, opstallen	€ 97.000	€ 50.000
	<u>€ 97.000</u>	<u>€ 50.000</u>

<b>- Overige voorraden</b>		
Onderhoudsmaterialen	128	132
<b>5. Onderhanden projecten:</b>		
Beginsaldo	3.593	5.794
Bij: Bestede kosten in het boekjaar	888	2.836
Af: Gefactureerde termijnen	4.071	5.451
Resultaat (naar W&V rekening)	0	414
Totaal onderhanden projecten	410	3.593

Het betreft hier de verkoopprojecten:	Ultimo 2014	Ultimo 2013
- Amelinksbos	€ 410.000	€ 421.000
- Muziekkwartier, nieuwbouw commerciële ruimten	€ -	€ 3.172.000
	<u>€ 410.000</u>	<u>€ 3.593.000</u>

De commerciële ruimten Muziekkwartier zijn in 2014 opgeleverd.

<b>6. Vorderingen:</b>		
<b>- Huurdebiteuren</b>		
Te vorderen	383	346
Af: Voorzieningen voor dubieuze (ex)huurders	134	110
Totaal	249	236
<b>- Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>	0	967
<b>- Gemeente</b>	134	170

	2014	2013
<b>- Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
- BTW	0	10
	0	10
<b>- Overige vorderingen</b>		
Te vorderen	743	277
Af: Voorzieningen oninbare vorderingen	0	0
Totaal	743	277

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

<b>- Overlopende activa</b>		
- nog te ontvangen rente	115	138
- nog te ontvangen vergoedingen medische aanpassingen	0	16
- nog te ontvangen vergoedingen schades	0	75
- nog te ontvangen kosten Ariëns Zorgpalet	38	48
- nog te ontvangen projectbijdrage	5	598
- vooruit betaalde kosten inzake samenwerkingsverbanden	0	11
- overig vooruit betaald	59	81
- diversen	226	31
Totaal	443	998

De looptijd van alle vorderingen is korter dan een jaar.

## 7. Liquide middelen

Kas en rekening courant banken	193	40
Uitgezette gelden	4.785	6.600
Totaal liquide middelen	4.978	6.640

## Passiva

### 8. Eigen vermogen

#### - Overige reserves

	2014	2013
Saldo per 1 januari	172.961	154.307
Uit resultaatbestemming respectievelijk 2013 en 2012	-8.463	-8.971
Rechtstreekse mutaties (herwaarderingen)	2.202	27.625
Saldo per 31 december	166.700	172.961

De totale ongerealiseerde herwaarderingen in het vermogen ultimo 2014 bedraagt € 142 miljoen (2013: € 146 miljoen).

De rechtstreekse mutatie in het eigen vermogen bestaat uit:

- Afschrijving op basis van bedrijfswaarde	€	12.224.000
- Afschrijving op basis van historische kostprijs	€	-6.168.000
- Saldo ongerealiseerde herwaarderingen in het jaar	€	-3.854.000
	€	<u>2.202.000</u>

#### - Resultaat boekjaar

-6.724	-8.463
--------	--------

Specificatie totaal resultaat 2014:

- Resultaat boekjaar (V&W)	€	-6.724.000
- Rechtstreekse mutaties (herwaarderingen)	€	2.202.000
	€	<u>-4.522.000</u>

### 9. Voorzieningen

#### - Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Saldo per 1 januari	0	3.600
Bij: Dotatie in het boekjaar	271	0
	271	3.600
Af: Onttrekkingen in het boekjaar	0	3.156
Vrijval voorziening	0	444
Saldo per 31 december	271	0

In 2014 is voor het project renovatie Walstraat/Jacobusgang voor een bedrag van € 194.000 een voorziening gevormd. Het overige deel (€ 108.000) is van de activa in ontwikkeling afgeboekt.

Verder is er een voorziening gevormd voor het project nieuwbouw 14 woningen Laares (€ 77.000).

Van de activa in ontwikkeling is € 534.000 afgeboekt.

	2014	2013
<b>- Voorziening latente belastingverplichtingen</b>		
Saldo per 1 januari	20	20
Mutatie in het boekjaar	-20	0
Saldo per 31 december	0	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 vrijgevallen.

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

De nominale waarde op basis van het huidige belastingtarief (25%) is € 6,5 miljoen.

<b>- Overige voorzieningen (uitgestelde beloningen)</b>		
Saldo per 1 januari	105	103
Bij: Dotatie in het boekjaar	2	2
Af: Onttrekkingen in het boekjaar	9	0
Saldo per 31 december	98	105

## 10. Langlopende schulden

### - *Schulden/Leningen overheid*

Saldo per 1 januari	23.280	20.000
Bij: Nieuwe leningen	3.825	3.280
Af: Aflossingen	0	0
Saldo per 31 december	27.105	23.280

### - *Schulden/Leningen kredietinstellingen*

Saldo per 1 januari	273.546	285.496
Bij: Nieuwe leningen	22.000	12.000
Af: Aflossingen	21.096	23.950
Saldo per 31 december	274.450	273.546

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 € 283,6 miljoen een looptijd langer dan 1 jaar en € 208,6 miljoen een looptijd langer dan 5 jaar.

De gewogen gemiddelde rentevoet van de langlopende schulden bedraagt 3,1% (2013: 3,3%).

Het aflossingsbestanddeel in 2015 is € 18,1 miljoen.

De reële waarde (ofwel de tegen geldende marktrente contant gemaakte waarde van rente en aflossingsbedragen) van de langlopende schulden is € 336 miljoen (2013: € 305 miljoen). De geldende marktrente ultimo 2014 is 1,03% op basis van 8 jaar fixe (2013: 2,49%; 8 jaar fixe).

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

	2014	2013
<b>- Overige schulden (Waarborgsommen)</b>		
Saldo per 1 januari	928	889
Mutatie in het boekjaar	84	39
Saldo per 31 december	1.012	928

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

## 11. Kortlopende schulden

<b>- Schulden aan gemeenten</b>	0	60
<b>- Schulden aan leveranciers</b>	531	2.034
<b>- Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>	224	0
<b>- Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
- BTW	257	0
- loonheffing	96	103
- premies sociale verzekeringen	42	24
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	395	127
<b>- Schulden ter zake van pensioenen</b>	56	59
<b>- Overige schulden</b>	37	38
<b>- Overlopende passiva</b>		
- niet vervallen rente geldleningen	4.984	5.124
- nog te verrekenen inzake WAP Velve	0	582
- overig nog te betalen bedragen	1.366	951
- vooruitontvangen bedragen huurders	282	262
- overige vooruitontvangen bedragen	66	24
	6.698	6.943

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

## Niet uit de balans blijvende verplichtingen

### WSW

Ons Huis heeft een obligo aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) uit hoofde van door het WSW geborgde leningen, die opeisbaar wordt indien blijkt dat het aan WSW betaalde disagio en achtergestelde leningen bij elkaar niet voldoende zijn om de aanspraken op het WSW te dekken.

Het obligo voor Ons Huis komt ultimo 2014 uit op € 10,8 miljoen (2013: € 10,7 miljoen).

Voor de door het WSW geborgde leningen is in de dVi 2013 € 611 miljoen aan WOZ-waarde (peildatum 1-1-'13) als onderpand ingezet. € 30,3 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 € 0,5 miljoen.

### **Nieuw- en verbouw**

Voor nieuw- en verbouwwerkzaamheden zijn verplichtingen aangegaan voor € 4,3 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 2014 verwerkte leasebetalingen bedragen € 78.000. De toekomstige minimale leasebetalingen bedragen € 221.000, waarvan € 78.000 binnen een jaar en € 143.000 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 2014 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.

### **Wet ketenaansprakelijkheid**

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

### **Aansprakelijkheid samenwerkingsverbanden**

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

### **Verstreckte zekerheden**

Aan V.O.F. Het Ledeboer is door de ING Bank een kredietfaciliteit in rekening courant verstrekt van € 2,6 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

	2014	2013
<b>10. Huuropbrengsten</b>		
Woningen en woongebouwen	32.697	30.333
Overige ruimten	1.966	1.759
	34.663	32.092
Af: huurderiving	481	405
Per saldo	<b>34.182</b>	<b>31.687</b>
<b>11. Opbrengsten servicecontracten</b>		
Overige zaken, leveringen en diensten	1.461	1.118
Af: Vergoedingsderiving	30	26
Per saldo	<b>1.431</b>	<b>1.092</b>
<b>13. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	98	0
Af: Boekwaarde	109	0
Overige verkoopkosten	1	1
Verkoopresultaat bestaand bezit	-12	-1
Opbrengst verkopen projecten voor derden	1.781	8.885
Af: Kostprijs verkopen voor derden	1.829	8.523
Verkoopresultaat projecten voor derden	-48	362
Totaal resultaat verkopen	<b>-60</b>	<b>361</b>
<b>14. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Terugname van geboekte waardeverminderingen (Sociaal vastgoed)	<b>421</b>	<b>4.717</b>
<b>15. Geactiveerde productie eigen bedrijf</b>		
Toegerekende rente en toezichtskosten	<b>562</b>	<b>543</b>
<b>16. Overige bedrijfsopbrengsten</b>		
Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie	194	177
Doorberekening interne kosten	80	86
Overige opbrengsten	196	196
	<b>470</b>	<b>459</b>

Van de toegerekende rente en toezichtskosten heeft een bedrag van € 268.000 (2013: € 345.000) betrekking op rente en € 294.000 (2013: € 198.000) betrekking op toezichtskosten.

## Bedrijfslasten

	2014	2013
<b>17. Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille</b>		
Sociaal vastgoed in exploitatie	12.224	10.450
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	387	413
	<b>12.611</b>	<b>10.863</b>
<b>18. Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille</b>		
Afboeking in verband met lagere bedrijfswaarde	<b>8.257</b>	<b>2.384</b>

De afboeking heeft betrekking op:

### **Sociaal vastgoed in exploitatie**

Waardeverminderingen diverse complexen a.g.v. nieuwe bedrijfswaarde	€ 4.983.000
	€ 4.983.000

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

18 renovatie appartementen Walstraat/Jacobusgang	€ 302.000
14 woningen Laares	€ 611.000
36 appartementen De Parallel	€ 1.975.000
Bijstelling 8 renovatie en nieuwbouw 2 appartementen Walstraat	€ 57.000
Bijstelling 74 appartementen De Blaken (Diekman)	€ 323.000
Oude plankosten	€ 6.000
	€ 3.274.000

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

-	€ -
	€ -
	€ 8.257.000

<b>19. Erfpacht</b>	<b>12</b>	<b>12</b>
<b>20. Lonen en salarissen</b>		
Salarissen	2.551	2.627
Personeel derden	7	68
	2.558	2.695
Ontvangen ziekgeld /Arbeidsongeschiktheidsuitkering	0	34
	<b>2.558</b>	<b>2.661</b>
<b>21. Sociale lasten</b>	<b>442</b>	<b>466</b>
<b>22. Pensioenlasten</b>	<b>435</b>	<b>394</b>

Het totaal aantal werknemers ultimo 2014 is 54 (2013: 57).

### Bezoldiging bestuurder en commissarissen

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

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

De directeur 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)	€ 42.200
Totaal bezoldiging WNT	€ 232.300
Duur van het dienstverband in het boekjaar (in dagen)	365
Omvang van het dienstverband in het boekjaar (in fte)	1
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.

Op grond van de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instelling volkshuisvesting 2014, Artikel 3, bedraagt de maximale bezoldiging voor 2014 € 148.800 (bezoldigingsklasse F).

De directeur valt in de overgangsregeling van de WNT, nu de met hem gemaakte bezoldigingsafspraken (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 2014 maximaal 7,5% (voorzitter) of 5% (lid) mag bedragen van de hiervoor genoemde maximale bezoldiging van de bestuurder van € 148.800. Voor voorzitter en lid is dit respectievelijk € 11.160 en € 7.440. Een commissaris die voor 1 januari 2013 is benoemd en wiens vergoeding hoger is dan de WNT aangeeft, kan deze hogere vergoeding blijven ontvangen tot het moment van herbenoeming op basis van overgangsrecht. Het overgangsrecht is van toepassing op al onze commissarissen.

De bezoldiging van de commissarissen (excl. BTW) in 2014 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. Pinners (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 2014 € 62.500 incl. BTW (2013: € 62.500 incl. BTW).

	2014	2013
<b>23. Onderhoudslasten</b>		
Dagelijks onderhoud	2.353	2.399
Planmatig onderhoud (incl. bijdragen VvE's)	1.036	2.221
Groot onderhoud	1.233	141
Onderhoud op maat	284	64
Woningverbeteringen	474	899
Af: ter zake reeds verantwoord onder "personeelslasten"	-157	-168
	<b>5.223</b>	<b>5.556</b>
<b>24. Leefbaarheid</b>	<b>120</b>	<b>165</b>
<b>25. Lasten servicecontracten</b>	<b>1.429</b>	<b>1.223</b>
<b>26. Overige bedrijfslasten</b>		
Kosten bedrijfsvoering:		
- Overige personeelskosten	198	205
- Huisvestingskosten	193	194
- Kosten raad van commissarissen	72	75
- Algemene kosten	771	769
Bedrijfslasten:		
- Belastingen	1.442	1.268
- Verzekeringen	95	68
- Branchelidmaatschappen	47	74
- Bijdrage centraal fonds voor de volkshuisvesting	1.015	1.115
- Verhuurderheffing	1.857	77
- Uitgaven leefbaarheid wijk Velve Lindenhof	0	198
- Diverse bedrijfslasten	166	140
Overige lasten:		
- Diversen	160	186
	<b>6.016</b>	<b>4.369</b>

Toelichting accountantshonoraria 2014 (onderdeel "Algemene kosten"):

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

	2014	2013
<b>27. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-1.745</b>	<b>-9.806</b>

De mutatie heeft betrekking op:

**Commercieel vastgoed in exploitatie**

Waardeveranderingen diverse complexen a.g.v. nieuwe marktwaarde	€ -1.609.000
	€ -1.609.000

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

Bijstelling 10 commerciële ruimten De Blaken (Diekman)	€ -134.000
Bijstelling 1 commerciële ruimte Walstraat	€ -2.000
	€ -136.000
	<u>€ -1.745.000</u>

---

## Financiële baten en lasten

### 28. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

85

507

### 29. Opbrengst financiële vaste activa en effecten:

Opbrengst effecten

68

68

Kosten effecten

2

1

66

67

### 30. Rentelasten en soortgelijke kosten

9.774

10.226

---

## Belastingen/resultaat deelnemingen

### 31. Belastingen

-5.764

-202

De belastingbate is als volgt opgebouwd:

#### Belastingbate 2014:

- verschuldigde vennootschapsbelasting over het fiscale resultaat 2014	€	-
- opbouw actieve latentie uit hoofde van toekomstige verliesverrekening	€	5.880.000
- opbouw actieve latentie uit hoofde van waarderingsverschillen commercieel/fiscaal	€	-136.000
- vrijval voorziening latente belastingverplichting uit hoofde van waarderingsverschillen commercieel/fiscaal	€	20.000
Per saldo bate	€	<u>5.764.000</u>

	€	-
	€	5.880.000
	€	-136.000
	€	20.000
	€	<u>5.764.000</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:	€	-11.465.000
Verschillen commercieel/fiscaal:		
- saneringsbijdrage CFV	€	1.015.000
- afwijkende afschrijvingen	€	8.534.000
- overige waardeveranderingen en herwaarderingen	€	10.153.000
- dotatie onderhoudsvoorziening	€	-26.104.000
- overige	€	<u>-449.000</u>
	€	<u>-6.851.000</u>
Fiscaal resultaat 2014	€	<u>-18.316.000</u>

Actieve latentie i.v.m. het verlies 2014 à 25% vennootschapsbelasting € 4.579.000  
Inclusief de aanpassing van het fiscale resultaat 2013 en het contant maken van de latente belastingvordering is het fiscale resultaat 2014 in het boekjaar 2014 € 5.764.000.

### 32. Resultaat deelnemingen

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

2014	2013
0	3
-27	-28
38	52
0	0
-532	0
<b>-521</b>	<b>27</b>

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

---



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

Bedragen x € 1.000

<b>Activa</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Vaste activa</b>		
<b>1. Materiële vaste activa</b>		
- Sociaal vastgoed in exploitatie	393.048	395.636
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.629	5.011
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.820	6.084
	<b>403.497</b>	<b>406.731</b>
<b>2. Vastgoedbeleggingen</b>		
- Commercieel vastgoed in exploitatie	50.533	45.909
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	882
	<b>50.533</b>	<b>46.791</b>
<b>3. Financiële vaste activa</b>		
- Andere deelnemingen	1.389	1.146
- Latente belastingvordering(en)	6.827	1.083
- Leningen u/g	980	1.031
- Overige effecten	908	908
- Te vorderen BWS-subsidies	0	825
	<b>10.104</b>	<b>4.993</b>
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>	<b>464.134</b>	<b>458.515</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>4. Voorraden</b>		
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	85	85
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	97	50
- Overige voorraden	128	132
	<b>310</b>	<b>267</b>
<b>5. Onderhanden projecten</b>	<b>410</b>	<b>3.593</b>
<b>6. Vorderingen</b>		
- Huurdebiteuren	249	236
- Gemeenten	134	170
- Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	967
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	10
- Overige vorderingen	694	241
- Overlopende activa	443	998
	<b>1.520</b>	<b>2.622</b>
<b>7. Liquide middelen</b>	<b>4.978</b>	<b>6.638</b>
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>7.218</b>	<b>13.120</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>471.352</b>	<b>471.635</b>



---

**Passiva**

	2014	2013
<b>8. Eigen vermogen</b>		
- Overige reserves	166.700	172.961
- Resultaat boekjaar	-6.222	-8.463
<i>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</i>	<u>160.478</u>	<u>164.498</u>
<b>9. Voorzieningen</b>		
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	271	0
- Voorziening latente belastingverplichtingen	0	20
- Overige voorzieningen (uitgestelde beloningen)	98	105
<i>TOTAAL VOORZIENINGEN</i>	<u>369</u>	<u>125</u>
<b>10. Langlopende schulden</b>		
- Schulden/Leningen overheid	27.105	23.280
- Schulden/Leningen kredietinstellingen	274.450	273.546
- Overige schulden (Waarborgsommen)	1.009	925
<i>TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN</i>	<u>302.564</u>	<u>297.751</u>
<b>11. Kortlopende schulden</b>		
- Schulden aan gemeenten	0	60
- Schulden aan leveranciers	531	2.034
- Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	224	0
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	395	127
- Schulden ter zake van pensioenen	56	59
- Overige schulden	37	38
- Overlopende passiva	6.698	6.943
<i>TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN</i>	<u>7.941</u>	<u>9.261</u>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<u><b>471.352</b></u>	<u><b>471.635</b></u>



## 4.8 Enkelvoudige winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000

	2014	2013
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
10. Huuropbrengsten	34.182	31.687
11. Opbrengsten servicecontracten	1.431	1.092
12. Overheidsbijdragen	0	0
13. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-60	361
14. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	421	4.717
15. Geactiveerde productie eigen bedrijf	562	543
16. Overige bedrijfsopbrengsten	421	422
	<b>36.957</b>	<b>38.822</b>
<b>Bedrijfslasten</b>		
17. Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	12.611	10.863
18. Overige waardeveranderingen mat. vaste activa en vastgoedportefeuille	8.257	2.384
19. Erfpacht	12	12
20. Lonen en salarissen	2.558	2.661
21. Sociale lasten	442	466
22. Pensioenlasten	435	394
23. Onderhoudskosten	5.223	5.556
24. Leefbaarheid	120	165
25. Lasten servicecontracten	1.429	1.223
26. Overige bedrijfslasten	6.016	4.369
	<b>37.103</b>	<b>28.093</b>
<b>27. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-1.744</b>	<b>-9.806</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-1.890</b>	<b>923</b>
28. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	130	551
29. Opbrengsten financiële vaste activa en effecten	66	67
30. Rentelasten en soortgelijke kosten	9.774	10.226
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-9.578</b>	<b>-9.608</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>-11.468</b>	<b>-8.685</b>
31. Belastingen	-5.764	-202
32. Resultaat deelnemingen	-518	20
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen</b>	<b>-6.222</b>	<b>-8.463</b>



## 4.9 Toelichting enkelvoudige jaarrekening

### Algemeen

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

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

### Grondslagen enkelvoudige jaarrekening

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

### Toelichting op de enkelvoudige balans

Bedragen x € 1.000

#### Activa

#### 2. Vastgoedbeleggingen

##### - Commercieel vastgoed in exploitatie

	2014	2013
Aanschafwaarde per 1 januari	56.437	36.430
Af: Cumulatieve waardeverminderingen	11.096	3.200
Bij: Herwaardering naar actuele waarde	567	840
Boekwaarde per 1 januari	45.909	34.070
Mutaties in boekwaarde:		
Bij: Investerings	526	29
Van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.911	13.782
Herwaarderingen	54	537
Terugnemen waardeverminderingen	811	244
Af: Waardeverminderingen	2.474	2.832
Mutaties als gevolg van herclassificatie van vastgoed	796	79
Boekwaarde per 31 december	50.533	45.909
Cumulatieve herwaarderingen per 31 december	3.811	3.756

	2014	2013
<b>- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>		
Boekwaarde per 1 januari	882	16.167
Mutaties in boekwaarde:		
Bij: Investerings in nieuwbouw	4.087	6.104
Investerings in verbeteringsprojecten	78	148
Af: Afboeking onrendabele toppen (via overige waardeveranderingen W&V)	136	7.755
Naar commercieel vastgoed in exploitatie	4.911	13.782
Boekwaarde per 31 december	0	882
<b>3. Financiële vaste activa</b>		
<b>- Deelnemingen in groepsmaatschappijen</b>		
Saldo per 1 januari	0	0
Bij: Resultaten in het boekjaar	-24	-35
In mindering op vorderingen	24	35
Saldo per 31 december	0	0
<b>- Andere deelnemingen</b>		
Saldo per 1 januari	1.146	803
Bij: Storting kapitaal in het boekjaar	737	300
Bij: Resultaten in het boekjaar	-494	55
	1.389	1.158
Af: Uitkering vermogen in het boekjaar	0	12
Saldo per 31 december	1.389	1.146

Deelneming in rechtspersoon*	Eigen vermogen rechtspersoon	Jaar-omzet	Aandeel	Aandeel per 1-1	Mutaties in boekjaar	Aandeel per 31-12
<b>Groepsmaatschappijen:</b>						
Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.	-88	48	100,0 %	-64	-24	-88
<b>Andere deelnemingen:</b>						
W.O.M. Laares Beheer B.V.	4.419	0	20,0 %	846	38	884
Laares C.V.	0	1.722	19,0 %	0	0	0
MFA Velve Lindenhof V.O.F.	2.070	0	50,0 %	300	205	505
totaal				1.082	219	1.301
in mindering gebracht op vordering (financiële vaste activa)				-64	-24	-88
opgenomen onder deelnemingen				1.146	243	1.389

\* 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 2014 € 88.000 negatief.

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 Deurningerstraat. Voor meer informatie hierover verwijzen we naar het hoofdstuk "Overige gegevens".

	2014	2013
<b>- Leningen u/g</b>		
Saldo per 1 januari	1.095	1.142
Bij: Verstrekte geldleningen in het boekjaar	87	13
Af: Terugontvangen gelden	114	60
Saldo per 31 december (bruto)	1.068	1.095
Af: Negatieve nettovermogenswaarde deelneming Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.	88	64
Saldo per 31 december	980	1.031

Aan Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. zijn t/m 2013 leningen verstrekt groot € 1.033.000. In 2014 zijn opnieuw leningen verstrekt, samen groot € 42.000. Hiervan is in 2014 € 53.000 terug ontvangen.

## 6. Vorderingen:

### - Huurdebiteuren

Te vorderen	383	346
Af: Voorzieningen voor dubieuze (ex)huurders	134	110
Totaal	249	236

## 7. Liquide middelen

Kas en rekening courant banken	193	38
Uitgezette gelden	4.785	6.600
Totaal liquide middelen	4.978	6.638

## Passiva

## 9. Voorzieningen

### - Voorziening deelnemingen

De negatieve nettovermogenswaarde van de deelneming in Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. per 31 december 2014 is in mindering gebracht op de aan Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. verstrekte lening (opgenomen onder financiële vaste activa).

## 10. Langlopende schulden

### - Overige schulden (Waarborgsommen)

Saldo per 1 januari	925	886
Mutatie in het boekjaar	84	39
Saldo per 31 december	1.009	925

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

## Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening

---

### Bedrijfsopbrengsten

	2014	2013
<b>16. Overige bedrijfsopbrengsten</b>		
Overige opbrengsten	147	159
	<b>421</b>	<b>422</b>

---

### Financiële baten en lasten

<b>28. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>130</b>	<b>551</b>
---	------------	------------

---

### Belastingen/resultaat deelnemingen

<b>32. Resultaat deelnemingen</b>		
- V.O.F. In de Groene Bogen	0	3
- Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.	-24	-35
- W.O.M. Laares Beheer B.V.	38	52
- Laares C.V.	0	0
- M.F.A. Velve-Lindenhof V.O.F.	-532	0
	<b>-518</b>	<b>20</b>

---

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.

#### *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 2014 een voorziening gevormd van € 2,7 miljoen (31 december 2013: € 2,9 miljoen).

In de opstalexploitatie wordt een totale omzet verwacht van ruim € 100 miljoen met een rendementsverwachting van 6,6%. Eind 2014 zijn 405 woningen opgeleverd. Van de 170 nog te ontwikkelen woningen zijn er 143 bestemd voor de koop. Het onderhanden werk bedraagt eind 2014 € 2,6 miljoen en het eigen vermogen van de C.V. is € 148.000 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 2014 € 4.419.000 (aandeel Ons Huis € 884.000). Over 2014 heeft W.O.M. Laares Beheer B.V. een winst geboekt van € 188.000 (aandeel Ons Huis € 38.000), inclusief het gehele resultaat van de Laares C.V. van € 197.000 positief. Naar verwachting zal het totale project met een positief resultaat worden afgesloten. Jaarlijks vindt accountantscontrole plaats door een onafhankelijke accountant.

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

Ons Huis en De Woonplaats participeren gezamenlijk in de realisatie van een Hart van de wijk Velve, bestaande uit een schoolgebouw (inclusief de bestaande school De Kubus), een gymlokaal, een kinderopvang/BSO en een maatschappelijke ruimte. Voor dit project is in 2011 een vennootschap onder firma opgericht (MFA Velve Lindenhof V.O.F.) waarin het onroerend goed en de exploitatie worden ondergebracht. Eind 2014 bedraagt het totale eigen vermogen € 2.070.000. Het resultaat over 2014 was € 3.000. De netto vermogenswaarde van de deelneming op basis van de grondslagen van Ons Huis is € 505.000. Het aandeel van Ons Huis in het in aanbouw zijnde actief is vooruitlopend op de exploitatie met € 0,5 miljoen afgewaardeerd.

#### *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 2014 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 2014 € 649.000. De exploitatie laat een positief beeld zien.

Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. kent per 31 december 2014 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 2014 € 285.000 (eind 2013: € 284.000) zijnde de netto vermogenswaarde van de vennootschap.

## Resultaatbestemming

Het jaarresultaat 2014 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.