



Jaarverslag

Ons Huis, jouw thuis



**ons
huis**

Inhoudsopgave

I Volkshuisvestingsverslag

1	Inleiding	8
1.1	Wie is Ons Huis?	8
1.2	Onze doelgroep	8
1.3	Ons vastgoed	8
1.4	Wat is onze koers?	8
2	Dienstverlening	10
2.1	Onze ambitie	10
2.2	Klanttevredenheid	10
2.3	Verhuur	11
2.4	Betaalbaarheid	14
2.5	Overige onderwerpen dienstverlening	16
3	Leefbare wijken en buurten	17
3.1	Onze ambitie	17
3.2	Resultaten Woonbelevingsonderzoek	17
3.3	Inzet in de wijk	18
4	Toekomstbestendige woningvoorraad	20
4.1	Onze ambitie	20
4.2	Vastgoedsturing	20
4.3	Vastgoedprojecten	22
4.4	Verkoop	23
4.5	Beschikbaarheid	23
4.6	Duurzaamheid	23
4.7	Veiligheid	25
4.8	Kwaliteit van het woningbezit	25
5	Belanghebbenden	28

II Bestuursverslag

1	Governancestructuur	33
1.1	Het bestuur	33
1.2	In- en extern toezicht: RvC, Aw en WSW	33
1.3	Governancecode	33
2	Organisatie	36
2.1	Bouwen aan Ons Huis	36
2.2	Toelating en inschrijving	37
2.3	Interne organisatie	37
2.4	Werkzaamheden	39

3	De toekomst.....	40
4	Risico en risicobeheersing.....	43
4.1	Risicomangement	43
4.2	Risicobereidheid	43
4.3	Fraude	46
4.4	Belangrijkste risico's en beheersmaatregelen	48
5	Beloningsbeleid bestuur en Raad van Commissarissen.....	50
5.1	Beloningskader bestuurder en beloning	50
6	Financiële informatie	54
6.1	Liquiditeitspositie	54
6.2	Vermogenspositie	54
6.3	Financiering en belegging	54
6.4	Financierbaarheid	54
6.5	Jaarresultaat.....	55
7	Ontwikkeling van de marktwaarde en beleidswaarde.....	58
7.1	Marktwaarde in verhuurde staat.....	58
7.2	Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.....	59
8	Verslag Raad van Commissarissen	61
8.1	Onze visie op toezicht.....	61
8.2	Inhoud van het toezicht.....	62
8.3	Commissies binnen de Raad van Commissarissen.....	63
8.4	Enkele onderwerpen nader belicht.....	66
8.5	Samenstelling Raad van Commissarissen en onafhankelijkheid Raad.....	67
9	Kengetallen.....	70
 III Jaarrekening		
10	Financieel.....	73
10.1	Balans per 31 december (vóór resultaatbestemming)	73
10.2	Winst- en verliesrekening.....	75
10.3	Kasstroomoverzicht	76
10.4	Grondslagen waardering activa, passiva, resultaatbepaling en kasstroomoverzicht.....	77
10.5	Toelichting op de balans per 31 december	97
10.6	Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	118
10.7	Balans DAEB en niet-DAEB per 31 december (vóór resultaatbestemming)	126
10.8	Winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB.....	130
10.9	Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB	132
11	Ondertekening door bestuur en RvC	134

IV Overige gegevens

12	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat.....	136
13	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	137

V Bijlage

14	Begrippenlijst	139
-----------	-----------------------------	------------

Leeswijzer

Wij zijn Ons Huis en vinden het belangrijk om transparant te zijn. Ieder jaar verantwoorden we ons over onze activiteiten en financiële cijfers. Dit doen we in ons jaarverslag. In dit exemplaar kijken we terug naar 2022. Veel leesplezier!

Ons jaarverslag bestaat uit de volgende onderdelen:

- **Volkshuisvestingsverslag**
De verantwoording over onze activiteiten.
- **Bestuursverslag**
De verantwoording over de organisatie en governance. Ook blikken we hierin vooruit naar de toekomst.
- **Jaarrekening**
Het financiële verslag over het jaar 2022
- **Overige gegevens**
De statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat en de controleverklaring van de onafhankelijke accountant.
- **Bijlage**
Een begrippenlijst.

Heeft u vragen en/of opmerkingen naar aanleiding van ons jaarverslag? Neem dan contact op met het directiesecretariaat van Ons Huis. Dit kan per telefoon via 053 – 484 89 00 of per e-mail via info@onshuis.com. Een digitale versie van het jaarverslag vindt u op onze website www.onshuis.com/over-ons-huis/verantwoording-en-toezicht.aspx.

I

Volkshuisvestingsverslag

Voorwoord directeur-bestuurder

Centraal in de landelijke politiek in 2022 stond het woord “crisis”. We gingen van de coronacrisis naar de oorlog in Oekraïne. Hierdoor ontstond een vluchtelingencrisis, gevolgd door de energiecrisis. Ook werd het woord crisis vaak gekoppeld aan de woningmarkt, de toeslagen en stikstof. Als het woord “crisis” zo vaak wordt gebruikt, dan neemt het in waarde af. Het is een feit geworden, waar we mee moeten dealen. We leven in een veranderende wereld, die iedere keer nieuwe inzet en focus vraagt. De onderliggende thema’s als geopolitieke verhoudingen, klimaatverandering en energietransitie zijn complexe vraagstukken, waar geen eenvoudig en simpel antwoord op is. De gevolgen van al deze vraagstukken raken mensen. Ook in onze buurten. Er is veel onzekerheid. Over een plek om te wonen, voldoende geld om de rekeningen te betalen, of over de toekomst voor de kinderen. We ervaren bij onze huurders dat er een grotere mate van polarisatie is. Het vertrouwen in instanties neemt af, maar ook het onderlinge noaberschap. Juist in het persoonlijke contact kunnen we deze trend doorbreken. Door meer naar elkaar te luisteren en te zoeken naar de verbindende factor, die er nog wel is. Door ons niet te richten op wat er allemaal niet kan, maar juist te zoeken naar wat er wel mogelijk is. Het versterken van de samenwerking was daarmee het centrale thema in Enschede. Samenwerken met onze huurders en samenwerkingspartners aan leefbare wijken en buurten en een toekomstbestendige woningvoorraad. Samen vooruit kijken naar wat nodig is voor de komende jaren. Dichtbij, persoonlijk en betrokken. En natuurlijk met de nodige creativiteit en plezier. Daarmee hebben we het afgelopen jaar mooie resultaten bereikt, waarover we graag vertellen.

Het jaar 2022 is het laatste jaar van het strategisch plan 2018-2022. We werkten aan de doelen rondom onze dienstverlening, de woningvoorraad en de wijk.

1. Goede dienstverlening

We richten onze dienstverlening zo in, dat onze klanten tevreden zijn. Dit meten we via het KWH. De gemiddelde score voor 2022 was een 7,9 (2021: 8,0). De licht dalende tendens wordt veroorzaakt door een andere manier van meten op het onderdeel algemene dienstverlening. In de benchmark van Aedes scoorden we dit jaar een A (2021: B). Onze dienstverlening bleef op peil, ondanks de coronabeperkingen. Om de dienstverlening aan woningzoekenden te verbeteren, werkten we samen met 12 andere corporaties aan een gezamenlijk woonvindsysteem. De voorbereidingen hiervoor zijn in 2022 volgens planning verlopen. In het eerste kwartaal van 2023 is Woninghuren.nl, het gezamenlijke woonvindsysteem, live gegaan.

2. Een leefbare buurt

We willen vitale wijken, die schoon, heel en veilig zijn. De samenstelling van buurten verandert. Door passend toewijzen wordt de wijk eenzijdiger. In combinatie met de toename van kwetsbare doelgroepen, zet dit de leefbaarheid onder druk. Het is belangrijk dat kwetsbare huishoudens de juiste zorg en begeleiding ontvangen en dat er adequaat wordt ingegrepen bij overlast. We werken hiervoor intensief samen met andere corporaties, de gemeente Enschede, zorg- en welzijnsorganisaties en wijkagenten. De gespannen arbeidsmarkt zorgt voor veel personeelsverloop en vacatures bij alle organisaties. Dit terwijl bewoners juist gebaat zijn bij langdurige aanwezigheid van mensen. Dat maakt het een ingewikkeld vraagstuk. Om beter zicht te krijgen op wat de bewoners zelf van hun wijk vinden, namen we vanuit Ons Huis het initiatief om gemeente breed een woonbelevingsonderzoek uit te laten voeren. Bewoners waardeerden het thuisgevoel bij Ons Huis met een 7,7 (Enschede 7,5). De woning krijgt als rapportcijfer een 7,5 (Enschede 7,3) en de buurt een 7,1 (Enschede 6,9). Samen met de overige informatie over de wijk, hebben we nu een goed beeld van de urgenties. Op basis hiervan worden in 2023 wijkplannen gemaakt waarbij we onze inzet beter kunnen afstemmen op de ontwikkelingen in de wijk.

3. Een toekomstgeschikte woning

We willen voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen. De ontwikkelingen qua beschikbaarheid gaan snel. In 2020 gingen we uit van krimp, in 2021 van stabilisatie en nu staan we voor een groei. Leerpunt is dat de prognoses te weinig rekening houden met de migratie van zowel statushouders als arbeidsmigranten. Daarnaast veranderen de economische omstandigheden veel sneller dan verwacht. Het is daarmee belangrijk om de portefeuillestrategie jaarlijks te actualiseren. Dat hebben we in 2022 weer gedaan. We hebben daarnaast samen met de andere corporaties de portefeuillestrategieën op de totale opgave afgestemd en een gezamenlijk bod aan de gemeente Enschede gedaan om de komende jaren 2.000 sociale huurwoningen te realiseren. Dit is vertaald naar de Woonvisie 2023 en wordt vervolgens verankerd in de prestatieafspraken.

Om daadwerkelijk iets te kunnen betekenen voor woningzoekenden en huurders is het belangrijk dat de afspraken ook worden uitgevoerd. In 2022 zijn we gestart met de sloop van 384 woningen in Oost-Boswinkel. Hier worden in de periode 2023-2025 zo'n 280 woningen voor teruggebouwd. Daarnaast is ons project Het Ledeboer verder voorbereid. Zo werd onder andere de grond bouwrijp gemaakt en werd het vergunningentraject opgestart. In 2023 kan de schop in de grond voor 53 woningen. Ook de voorbereidingen voor Hoekpand Velve hebben geleid tot een startschot in 2023, waarbij het pand verbouwd wordt tot 3 woningen. Tot slot is de laatste fase van het project Hobbykamerwoningen uitgevoerd, waarbij 138 woningen zijn geïsoleerd en voorzien zijn van een nieuwe badkamer, keuken en toilet.

Om ons werk te concentreren op Enschede hebben we ons bezit in Hengelo te koop aangeboden. We zijn blij met de uitkomst dat het aandeel sociale huurwoningen in 2023 aan Welbions wordt overgedragen. Zo blijven deze woningen behouden voor de doelgroep. De vrije sectorwoningen zijn verkocht aan een belegger.

4. Visie op de toekomst

Als bestuurder is het belangrijk om vooruit te kijken. Zeker gezien de vele ontwikkelingen in de sector en onze omgeving. Met veel plezier hebben we afgelopen jaar gewerkt aan het opstellen van een nieuw strategisch plan voor de toekomst. Vooral omdat het een gezamenlijke productie is geworden. Medewerkers, huurders, gemeente Enschede en andere samenwerkingspartners in de stad hebben meegedacht en meegewerkt. We hebben alle ontwikkelingen in kaart gebracht. Vervolgens hebben we onze missie, identiteit en positie bepaald. Van daaruit zagen we dat er vier ontwikkelingen zijn die ons werk het meeste raken. Dit zijn de veranderingen van de doelgroep, de verandering van het klimaat, de individualisering van de samenleving en de kansen die digitalisering biedt. We zien onze visie en de opgaven samenkomen op het niveau van de buurt. Dat is het centrale vertrekpunt voor ons handelen geworden. Onze hoofddoelstellingen blijven gelijk. We zetten ons in voor dienstverlening op maat, groene en vitale wijken en een toekomstbestendige woningvoorraad. Maar de onderliggende projecten zijn weer afgestemd op de huidige tijd. Zo is "Ons Huis geeft thuis in de buurt" tot stand gekomen. Ons kompas voor de komende jaren.

Yolanda Winkelhorst

Directeur-bestuurder Ons Huis Enschede

Even voorstellen

1 Inleiding

1.1 Wie is Ons Huis?

Ons Huis is een actieve woningcorporatie in Enschede. We bestaan al 110 jaar. In al die jaren is onze missie overeind gebleven. We werken samen aan betaalbaar wonen in leefbare wijken en buurten in Enschede, met name voor mensen die daar niet zelfstandig toe in staat zijn. We beheren en verhuren zo'n 5.000 woningen, waarvan het grootste aantal tot de sociale huursector behoort. Naast gewone huurwoningen, hebben we een relatief groot aantal zorgwoningen en een beperkt deel commercieel vastgoed. Bij Ons Huis 'werken ongeveer 60 medewerkers, die proactief samenwerken volgens onze kernwaarden: *persoonlijk, betrokken, samen en ontwikkelend*.

1.2 Onze doelgroep

We vinden dat iedereen recht heeft op een huis en sluiten geen mensen uit. Op de eerste plaats zijn we er voor de mensen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning. Hierbij gaat het vooral om mensen met een kleine portemonnee. Daarnaast gaat het ook om mensen die vanwege andere oorzaken zijn aangewezen op een sociale huurwoning. We zien dat ook de midden inkomens het lastig hebben op de woningmarkt. Daarom bieden we ook woningen aan voor mensen met een inkomen tot de grens van de lage middeninkomens.

1.3 Ons vastgoed

Ons vastgoed bevindt zich voornamelijk in Enschede. Daar hebben we eind 2022 3.646 sociale huurwoningen (DAEB) en 335 woningen in de vrije sector (niet-DAEB). Daarnaast hebben we zorgvastgoed dat we aan zorg- en welzijnsinstellingen verhuren. Dit zijn 671 intramurale eenheden. En tot slot hebben we bedrijfsmatig onroerend goed. Dit bestaat vooral uit garages en commerciële ruimtes in plinten van appartementengebouwen. In Hengelo hebben we 33 sociale huurwoningen en twee complexen met zorgwoningen. We hebben besloten om ons te concentreren op Enschede. De sociale huurwoningen gaan in 2023 over naar Welbions, zodat deze behouden blijven in de sector. Het zorgvastgoed hebben we aan de markt aangeboden.

1.4 Wat is onze koers?

Onze koers is beschreven in het Strategisch Plan 2018-2022. Elk jaar vertalen we dit naar een bedrijfsplan waarin zowel de reguliere als bijzondere werkzaamheden zijn opgenomen voor het komende jaar. In het bedrijfsplan 2022 zijn vier strategische doelstellingen opgenomen op basis van het strategisch plan. Deze zijn aangevuld met twee extra doelstellingen. In 2020 besloot het WSW namelijk om Ons Huis onder Bijzonder Beheer te laten vallen. Niet vanwege de financiële continuïteit, maar omdat ze van mening was dat het interne beheer verbeterd moest worden. Dat onderschrijven wij. Daarom kwam er een vijfde strategische doelstelling bij. Namelijk om beter in control te komen. We zien dat de wereld om ons heen snel verandert. Daarom is het belangrijk dat we periodiek onze koers bijstellen, zodat we de juiste dingen doen. Het jaar 2022 is het laatste jaar van ons Strategisch Plan. Dat brengt ons bij een zesde doelstelling: het opstellen van een nieuw strategisch plan.

Samengevat zagen onze doelstellingen voor 2022 er als volgt uit:

1. Onze dienstverlening scoort een 8+
2. We helpen de leefbaarheid in de wijken te vergroten
3. We hebben een toekomstbestendige woningvoorraad
4. We hebben een professionele organisatie met wendbare medewerkers
5. We zijn in control op alle gebieden
6. We hebben een actuele strategie met een heldere positionering

In dit volkshuisvestingsverslag verantwoorden we ons over de eerste drie doelstellingen. De realisatie van de andere doelstellingen leest u in het bestuursverslag.

2 Dienstverlening

2.1 Onze ambitie

We willen ons niveau van dienstverlening zo goed mogelijk afstemmen op de behoeftes van onze bewoners en woningzoekenden. We streven daarbij naar een 8+ als klantwaardering. Om deze doelstelling te halen, bedachten we in 2022 vijf extra speerpunten. Dit waren:

1. Het voorbereiden van een regio breed woonvindsysteem
2. Het invoeren van organisatiebreed klachtenmanagement
3. Het aanpassen van de huisstijl
4. Het opstellen van een visie voor het klantcontactcentrum
5. Het gebruiken van de KWH uitkomsten om de dienstverlening te verbeteren

2.2 Klanttevredenheid

In het algemeen zijn klanten tevreden over de dienstverlening van Ons Huis. Dat blijkt uit de metingen van het KWH, het jaarverslag van de Regionale Klachtencommissie en het aantal zaken dat bij de Huurcommissie is ingediend.

Huurdersoordeel

We vinden het belangrijk om een onafhankelijk oordeel te hebben over de dienstverlening. Daarom hebben we het KWH ingeschakeld om de klantwaardering voor ons te meten. Dat doen ze op verschillende processen. Daarnaast leveren ze ook de input voor de Aedes benchmark, waarin alle corporaties met elkaar vergeleken worden. Het huurdersoordeel ziet er als volgt uit:

Omschrijving	2022	2021
Algemene waardering	7,4	7,6
Nieuwe huurders	7,9	8,0
Vertrokken huurders	8,0	7,9
Reparaties	8,3	8,4

Aedes benchmark	A	B
-----------------	---	---

De klantwaardering laat een stabiel beeld zien. Het onderdeel algemene waardering wordt op een wat andere manier gemeten dan vorig jaar, waardoor het oordeel wat lager uitvalt.

Klanten die de dienstverlening een onvoldoende geven, kunnen hun contactgegevens achterlaten. Ons Huis benadert deze klanten om te kijken of we de ontevredenheid kunnen oplossen. Ook kijken we welke leerpunten we er voor onszelf uit kunnen halen.

Elke vier maanden wordt een onderdeel van de klantwaardering geanalyseerd. Zowel vanuit het algemene beeld van de klantwaardering als vanuit onze individuele contacten met onze klant worden onderwerpen bepaald waarmee we onze dienstverlening kunnen verbeteren. Zo constateerden we in 2022 dat huurders minder tevreden zijn over het opleveringsniveau van de woning. Daarom hebben we ons beleid rondom de basiskwaliteit geactualiseerd. Er is aandacht besteed aan de implementatie waardoor alle medewerkers met dezelfde standaard werken. Ook bleken er onduidelijkheden in aanvragen van zelf aangebrachte voorzieningen. Ook dit beleid herijkten we en rolden we opnieuw uit.

Klachtencommissie

Ons Huis is vanuit WoON Twente aangesloten bij de Regionale Klachtencommissie. Het reglement van de Klachtencommissie is in 2022 herzien. Ook is de website geactualiseerd en opnieuw vormgegeven, zodat het voor huurders helder is waarvoor ze bij de Klachtencommissie terecht kunnen. De Klachtencommissie beoordeelt allereerst de ontvankelijkheid van een klacht. De klacht moet eerst op twee niveaus binnen de corporatie behandeld zijn. Als dat het

geval is, is de klacht ontvankelijk. Vervolgens wordt per klacht een klachtencommissie gevormd. Deze bestaat uit twee onafhankelijke leden aangevuld met een vertegenwoordiger van de huurdersorganisatie van de betreffende corporatie. In 2022 zijn er vijf klachten over Ons Huis ingediend bij de klachtencommissie. Hiervan zijn er 4 niet ontvankelijk verklaard. De klachten gingen zowel over onze medewerkers als over de technische uitvoer van werkzaamheden. De vijfde ontvankelijke klacht is uiteindelijk zonder inmenging van de klachtencommissie afgehandeld. Hier ging het om geluidsoverlast naar aanleiding van verbouwwerkzaamheden.

Huurcommissie

In 2022 zijn er 7 klachten door huurders van Ons Huis bij de Huurcommissie ingediend. Twee hiervan zijn niet ontvankelijk verklaard en één klacht is ingetrokken. In drie zaken is Ons Huis in het gelijk gesteld en in één zaak de huurder. Dit betroffen bezwaren tegen de jaarlijkse huurverhoging en een verzoek om huurverlaging.

Organisatiebreed moet het klachtenmanagement nog worden ingevoerd. Door capaciteitsproblemen bij ons Klant Contact Centrum (KCC) is dit nog niet van de grond gekomen. Dit pakken we in 2023 weer op.

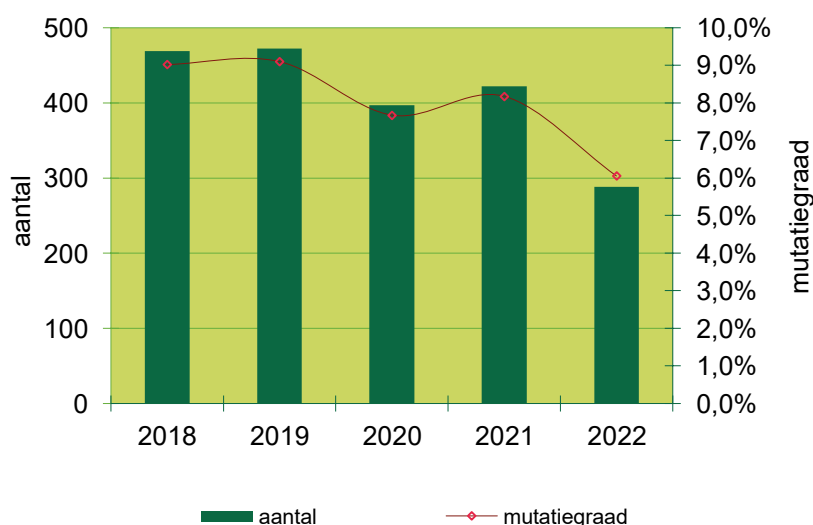
2.3 Verhuur

Op weg naar een nieuw woonvindsysteem

We werkten samen met 12 andere corporaties aan een gezamenlijk Woonvindsysteem. Het doel? Eén platform creëren waarbij een woningzoekende met één inschrijving op al het aanbod kan reageren. In 2022 werden diverse voorbereidende stappen genomen. Zo werd de leverancier voor het platform geselecteerd, de huisstijl ontwikkeld en de beheersorganisatie gekozen. Via de werkgroep Klantinvoer zijn ook huurders en woningzoekenden actief betrokken bij deze keuzes. Het gezamenlijk woonvindsysteem heeft de naam Woninghuren.nl gekregen. De livegang vond plaats op 28 maart 2023.

Huuropzeggingen

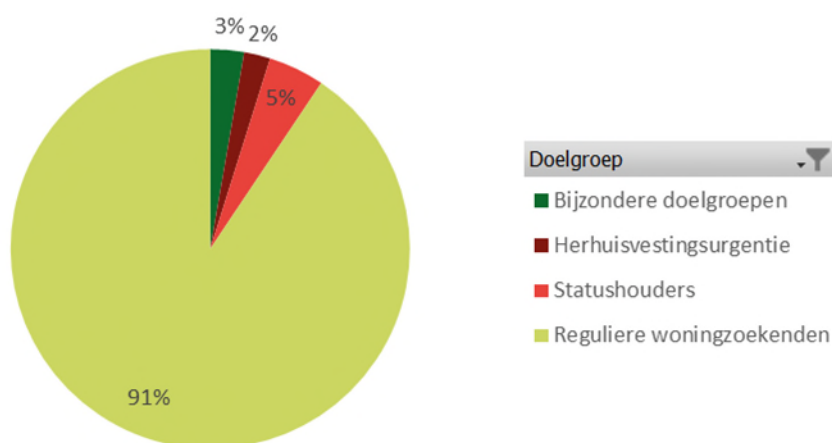
Het aantal huuropzeggingen daalde in 2022 naar 288 (zie in de tabel hieronder). Dit is beduidend lager dan voorgaande jaren. Dit komt omdat de woningen in Oost-Boswinkel uit de exploitatie zijn gehaald. De laatste jaren hadden we in dit complex gemiddeld 100 huuropzeggingen per jaar. Het effect op de mutatiegraad is circa 2% en verklaart daarmee grotendeels de dip.



Toewijzingen

Vrijgekomen woningen worden te huur aangeboden. Hierbij hanteren we twee systemen. Voor reguliere woningzoekenden werken we met het lotingsysteem. Hierdoor heeft iedere woningzoekende evenveel kans op een woning. Voor bijzondere doelgroepen hanteren we rechtstreekse bemiddeling. Deze woningzoekenden krijgen een woning aangeboden door Ons Huis. Onder de bijzondere doelgroepen vallen statushouders, het herhuisvesten van bewoners bij sloop-/renovatieprojecten en woningzoekenden als gevolg van calamiteiten zoals brand en mensen met een ernstige woonbelemmering. Deze laatste groep wordt geholpen via WoonStAP. Hieronder hebben we een overzicht opgenomen van het aantal huisvestingen per doelgroep in 2022, uitgedrukt in percentages van het totaal aantal gehuisveste bewoners.

Aantal huisvestingen per doelgroep 2022 (in %)



Binnen ons verhuurproces hebben we een aantal doelstellingen en randvoorwaarden. De eerste doelstelling is om te zorgen dat actief woningzoekenden binnen 12 maanden een woning vinden. Dit is ook opgenomen in de prestatieafspraken met de gemeente. Met een gemiddelde zoektijd onder de 9 maanden blijven we in 2022 binnen het jaar. We zien de zoektijd Enschede breed oplopen richting de 12 maanden. De druk op de sociale woningmarkt is sterk toegenomen, door een combinatie van nieuwe doelgroepen, economische ontwikkelingen en een veranderende koopmarkt. De tweede doelstelling is dat de taakstelling statushouders wordt gerealiseerd. En de derde is dat woningzoekenden die via WoonstAP een woning krijgen voldoende begeleiding ontvangen zodat zij zelfstandig kunnen wonen. Hierover lees je meer in de paragraaf bijzondere doelgroepen.

Onze randvoorwaarden zijn bepaald op basis van wettelijke kaders. Zo moeten corporaties vanaf 1 januari 2022 92,5% van de sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 40.765,- (prijspeil 2022) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 45.014,- (prijspeil 2022). Op basis van de in 2022 uitgevoerde inkomenstoetsen heeft Ons Huis 97% (2021: 98%) toegewezen aan huurders met een inkomen lager dan genoemde grens (totaal 9 woningen). Ons Huis voldoet hiermee aan deze randvoorwaarde.

	2022	2021
binnen inkomensgrenzen Wet huurtoeslag	205	293
buiten inkomensgrenzen Wet huurtoeslag	102	125
totaal	307	418
passend	282	393
te duur	5	7
te goedkoop	11	12
7,5% / 7,5% -toewijzingsregeling	9	6
totaal	307	418

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

leeftijd	inkomen	huurklasse		
		≤ € 442	> 442 ≤ € 633	> € 633
<i>eenpersoonshuishouden</i>				
< 66 jaar	≤ € 24.075	42	63	5
	> € 24.075	8	13	25
≥ 66 jaar	≤ € 23.975	0	10	0
	> € 23.975	0	1	8
<i>tweepersoonshuishouden</i>				
< 66 jaar	≤ € 32.675	13	21	0
	> € 32.675	2	3	23
≥ 66 jaar	≤ € 32.550	0	6	0
	> € 32.550	0	0	3

leeftijd	inkomen	huurklasse		
		≤ € 442	> 442 ≤ € 678	> € 678
<i>drie of meer personen</i>				
< 66 jaar	≤ € 32.675	0	44	0
	> € 32.675	2	8	6
≥ 66 jaar	≤ € 32.550	0	1	0
	> € 32.550	0	0	0
totaal		67	170	70

In 2022 wezen we **vijf** te dure woningen toe (rood gearceerd in de tabel hierboven). Hiermee voldoen we aan de gestelde eis dat minimaal 95% passend dient te worden toegewezen. Beleidsmatig heeft Ons Huis geen ondergrens gesteld aan de huur voor mensen met een inkomen boven de huurtoeslaggrens. In elf gevallen zijn woningen verhuurd met een huurprijs

onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 442,- per maand) en een inkomen groter dan de laagste inkomensgrens (zie [blauwe cijfers](#) in tabel hierboven).

Huisvesten specifieke doelgroepen

In 2022 was de taakstelling voor statushouders 212 personen. In Enschede verdelen we deze taakstelling naar rato van het bezit van de diverse corporaties. Daarmee is het aandeel te huisvesten statushouders voor Ons Huis zo'n 40 personen. In 2022 hebben we 15 woningen verhuurd aan statushouders en daarmee 38 personen gehuisvest. Daarnaast hebben we 10 nareizigers geplaatst. We hebben ons aandeel in de taakstelling daarmee ruimschoots volbracht. De volledige taakstelling voor de hele gemeente Enschede werd in 2022 ook door de corporaties gerealiseerd. We voelen ons als corporaties gezamenlijk verantwoordelijk voor het huisvesten van statushouders en leveren daarmee een bijdrage aan het oplossen van overvolle asielcentra.

Niet iedereen kan zelfstandig wonen of reageren op het woonaanbod. Sommige woningzoekenden hebben een woonbelemmering als gevolg van financiële, gezondheids- of mentale problemen. Daarvoor is in Enschede WoonStAP opgericht. Dit is een samenwerkingsverband tussen de gemeente, de maatschappelijke opvang en de woningcorporaties. WoonStAP zoekt samen met de woningzoekende, de zorgaanbieder en de woonconsulent naar de oorzaken, waarbij het niet alleen gaat om een huurschuld, overlast of bijvoorbeeld hennepcultuur, maar vooral om de aanpak van de onderliggende oorzaak. Deze analyse vormt de basis van het plan van aanpak en er kunnen passende middelen ingezet worden om terugval te voorkomen.

WoonStAP monitort de gemaakte afspraken die als voorwaarde worden gesteld bij het aangaan van een huurcontract en middels een clausule zijn vastgelegd. Dit bevordert het duurzaam wonen. Daarnaast versterkt het de samenwerking tussen de hulpverlener en de woonconsulent. Woningzoekenden kunnen via WoonStAP een woning zoeken via loting, maar worden soms ook direct bemiddeld, zodat er een goede spreiding is over de stad. Ons Huis heeft in 2022 één woningzoekende vanuit WoonStAP gehuisvest.

Leegstand

De leegstand bedroeg eind 2022 0,4% tegen 0,8% eind 2021. Dit is altijd een momentopname, maar de trend is stabiel dalende. Het aangepaste proces zorgt voor een betere doorlooptijd. Het cijfer wordt nog negatief beïnvloed door het grotere mutatie onderhoud. Door soms lange levertijden nemen onderhoudswerkzaamheden meer tijd in beslag dan voorheen. Desondanks zijn we tevreden met het resultaat en is de verwachting dat de leegstand nog verder zal dalen als de toelevering weer verbeterd.

2.4 Betaalbaarheid

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

Huurbeleid

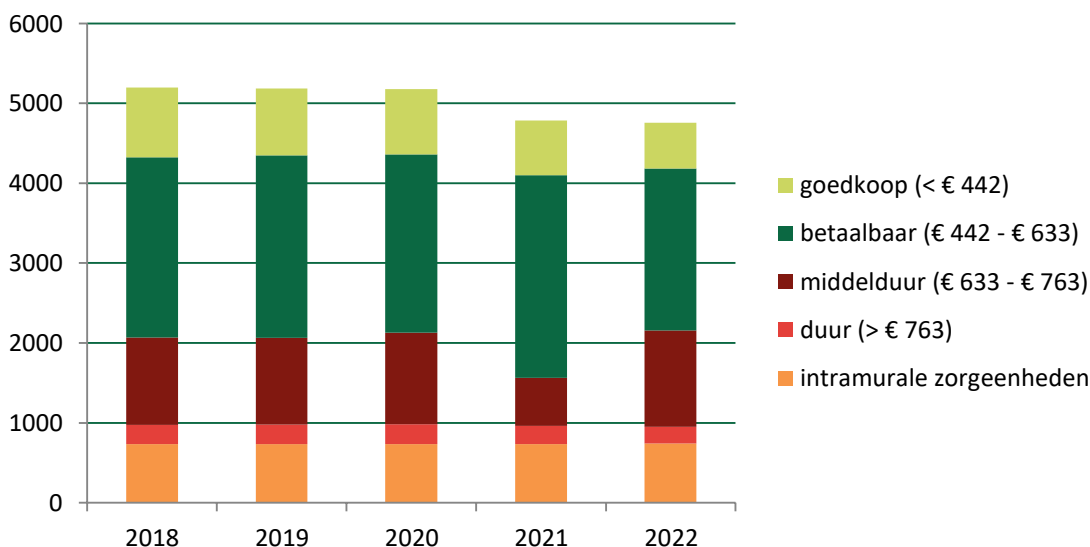
Ons Huis streeft naar voldoende goede en betaalbare woningen voor huishoudens die behoren tot de lagere inkomensgroepen. Tevens willen we onze woningen verhuren tegen huurprijzen die aansluiten bij de kwaliteit van de woningen. Als algemeen referentiekader voor het bepalen van de kwaliteit van de woning wordt het woningwaarderingssysteem gehanteerd. Bij nieuwe verhuringen wordt de huurprijs bepaald op basis van 72% van de maximaal redelijke huur bij sociale huurwoningen en 100% van de maximaal redelijke huur bij vrije sectorwoningen.

Huurverhoging

In 2022 verhoogden we de huren van sociale huurwoningen overeenkomstig het Sociaal Huurakkoord met 2,3%. Op verzoek van de huurder verlagen of bevriezen we huren wanneer zij er op inkomen op achteruitgaan. Ook toppen we bij de huurverhoging de huurprijzen boven de liberalisatiegrens af voor reguliere woningen. Huurtoeslaggerechtigden blijven hierdoor recht houden op huurtoeslag. De woningen in de vrije sector kregen een huurverhoging van 2,7%. We maakten geen gebruik van de mogelijkheid tot een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Woningen naar prijsklasse

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



Huurachterstand

We hanteren een incassobeleid dat gebaseerd is op onze kernwaarden persoonlijk en betrokken. We komen direct in actie als een huurder problemen heeft bij het betalen van de huur. Binnen drie dagen na het ontstaan van een achterstand zoeken we al persoonlijk contact. Hiermee zijn we er vroeg bij en zorgen we voor tijdige hulp waar nodig. We leveren in alle gevallen maatwerk door de oplossing af te stemmen op de persoonlijke situatie en draagkracht van onze huurder.

De ontwikkeling van huurachterstanden ziet er als volgt uit:

in €	2022	2021	2020	2019	2018
huidige huurders	185.000	509.000	155.000	417.000	180.000
vertrokken huurders	134.000	146.000	150.000	161.000	109.000
totaal	319.000	655.000	305.000	578.000	289.000

De daling in de betalingsachterstanden wordt veroorzaakt door een aantal grote vorderingen bij zakelijke huurders. Het openstaande bedrag van de zakelijke huurders bedroeg eind 2022 € 113.000,- en eind 2021 € 454.000,-. Deze vorderingen zijn begin 2022 voldaan.

De betalingsachterstand bij particuliere huurders bleef in 2022 redelijk stabiel. Dit ondanks de inflatie en stijging van energieprijzen in 2022. We zien dat de persoonlijke en proactieve aanpak werkt. Deze passen we ook toe bij onze zakelijke huurders.

Ontruimingen

We streven naar een zo laag mogelijk aantal ontruimingen. In 2022 zijn drie woningen ontruimd. Redenen waren betalingsachterstanden al dan niet in combinatie met onrechtmatig gebruik van de woning. De ontruimingen betroffen geen gezinnen met kinderen. Negen ontruimingen werden aangezegd in 2022 (2021: 14).

Huurderving

In dit verslagjaar bedroeg de huurderving in verband met reguliere leegstand € 233.000,- (2021: € 357.000,-). Door verbeteringen in het verhuur- en mutatieproces realiseren we deze lagere huurderving. De huurderving over 2022 is 0,6% van de huren en vergoedingen (2021: 0,9%). De overige derving in 2022, met name in verband met onderhoud, bedroeg in totaal € 92.000,- (2021: € 115.000,-).

2.5 Overige onderwerpen dienstverlening

Huisstijl

De huisstijl van Ons Huis is meer dan tien jaar oud. In de afgelopen jaren wijzigden diverse onderdelen, waardoor eenduidigheid ontbreekt. Daarom kozen we ervoor om onze huisstijl op te frissen en beter aan te laten sluiten bij onze identiteit. Er zijn twee verschillende opties ontwikkeld in samenwerking met communicatiebureau Handstand. Eind 2022 kozen we een nieuw logo, een nieuwe pay-off en bijbehorende beeldmerken. Deze worden in de loop van 2023 uitgerold.

Visie op het Klant Contact Centrum (KCC)

Ons KCC is in veel gevallen het startpunt van onze dienstverlening. We hebben ervoor gekozen om alle kanalen open te houden en af te stemmen op de behoefte van de huurder. Dat betekent dat huurders en woningzoekenden Ons Huis kunnen bereiken via de balie, telefoon of digitaal. Het KCC is verantwoordelijk voor al deze kanalen en is daarmee het visitekaartje van onze organisatie. In 2022 is de visie op het KCC geactualiseerd. Daarnaast brachten we in kaart welke mogelijkheden er zijn om het KCC nog beter te laten functioneren. Dit heeft geleid tot een omvangrijke actielijst. Rode draad hierin is het verbeteren van de informatievoorziening, zodat klantvragen sneller beantwoord kunnen worden. In 2023 nemen we hierin verdere stappen.

3 Leefbare wijken en buurten

3.1 Onze ambitie

We willen vitale wijken en buurten, die schoon, heel en veilig zijn. Wijken waar mensen zich thuis voelen. Dit kunnen we niet alleen vanuit Ons Huis bereiken. Daarom werken we samen met bewoners, gemeente en andere partijen in de stad aan dit doel. Om onze doelstelling waar te maken hadden we hiervoor in 2022 één extra speerpunt, namelijk het vertalen van het leefbaarheidsbeleid naar wijkplannen.

3.2 Resultaten Woonbelevingsonderzoek

In Enschede worden veel data verzameld en vormgegeven in de Stedelijke Investerings Agenda (SIA). Op basis van deze data worden prioriteiten gesteld en gezocht naar mogelijkheden om slim samen te werken. Wat nog ontbrak aan deze data zijn de meningen van de bewoners. Ons Huis heeft daarom het initiatief genomen om een woonbelevingsonderzoek uit te laten voeren in Enschede. Domijn en De Woonplaats sloten aan, waardoor nu voor de hele gemeente Enschede de beleving van huurders in beeld is.

Het doel van het onderzoek was om inzicht te krijgen in de woonbeleving van huurders. Hoe tevreden zijn huurders over de woning en de woonomgeving? Waar staat het prettig wonen het meest onder druk? En ligt dat dan aan de kwaliteit van de woning of spelen er andere leefbaarheidsissues? Het onderzoek is uitgevoerd door KWH. De resultaten zijn gespecificeerd naar corporatie en naar de verschillende wijken.

Woonbeleving

Een meerderheid van de bewoners van Ons Huis woont prettig. Zes op de tien geven een cijfer 8 of hoger voor het thuisgevoel en de waardering voor de woning. Over de buurt zijn huurders iets minder tevreden; 43% geeft een 8 of hoger en 14% een onvoldoende. Gemiddeld komt het resultaat voor Ons Huis uit op 7,7 ten opzichte van 7,5 voor Enschede gemiddeld. In de buurten Twekkelerveld en Dolphia staat het prettig wonen het meest onder druk. Deze twee buurten scoren ten opzichte van de andere buurten het laagst op de woning en buurt. In de grootste buurt Wesselerbrink wordt vooral de buurt relatief laag gewaardeerd. Bij de jongere huurders en gezinnen met kinderen staat het prettig wonen het meest onder druk. Een belangrijke reden hiervoor is dat de huidige woning onvoldoende past bij de levensfase waar ze nu inzitten.

Waardering voor de woning

Huurders van Ons Huis waarderen de woning met gemiddeld een 7,5 (Enschede 7,3). De belangrijkste aspecten die hierbij meewegen zijn de grootte, de staat van het onderhoud, of de woning past bij de levensfase, het veiligheidsniveau en de staat van de keuken, badkamer en toilet. Om de tevredenheid over de woning te verbeteren moet vooral naar de onderhoudsstaat van de woning worden gekeken. Bewoners vinden isolatie en energiezuinigheid belangrijk.

Waardering voor de woonomgeving

De woonomgeving wordt gewaardeerd met gemiddeld een 7,1 (Enschede 6,9). Factoren die bij de woonomgeving een rol spelen zijn het gevoel van veiligheid, hoe schoon de buurt is, de uitstraling van de woningen, hoe goed nieuwe bewoners in de buurt passen en het groen. Uit het onderzoek komt naar voren dat met name het veiligheidsgevoel in verschillende buurten onder druk staat. Daarnaast vinden huurders dat de netheid van de buurt en de uitstraling van de woning verbeterd kan worden.

Vertaling naar wijkplannen

De data uit de SIA en de woonbelevingsonderzoeken geven richting aan ons handelen. In ons leefbaarheidsbeleid is bepaald dat onze inzet wordt afgestemd op de urgentie. We doen dus niet in elke wijk hetzelfde, maar spelen in op wat nodig is. Gedurende 2022 heeft dat plaatsgevonden op basis van de SIA en onze eigen waarnemingen, aangevuld met vragen en behoeftes

van bewoners. Begin 2023 is dit meer planmatig vormgegeven, aan de hand van de output van het woonbelevingsonderzoek. Elke wijk heeft een eigen wijkplan gekregen.

3.3 Inzet in de wijk

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. Bij overlastklachten en klachten over de leefbaarheid worden onze woonconsulenten ingeschakeld. De taak van de woonconsulenten is vooral gericht op het adviseren van bewoners om het wonen met -en naast elkaar- op een zo prettig mogelijk niveau te houden.

In de prestatieafspraken voor 2022 is vastgelegd dat leefbaarheidsinvesteringen van corporaties primair bedoeld zijn voor de huurders van de betreffende corporatie. Een eventuele overschrijding van de norm is op basis van de gemaakte afspraken in de prestatieafspraken door alle partijen akkoord bevonden. Het leefbaarheidsbudget is onder andere ingezet bij de volgende initiatieven.

Buurtbemiddeling

De bewoners spelen zelf een belangrijke rol in het leefbaar houden van de wijk. Bij problemen met hun burens kunnen ze een beroep doen op Buurtbemiddeling. Hierbij worden geschoolde vrijwilligers ingeschakeld om te helpen om onenigheid op te lossen. Buurtbemiddeling wordt gefinancierd vanuit de gemeente Enschede en de corporaties Domijn, De Woonplaats en Ons Huis. Hierdoor is het toegankelijk voor inwoners van de hele gemeente Enschede. De corporatiebijdrage is licht gedaald om naar een goede en evenredige verdeling te komen tussen corporaties en gemeente. Dit sluit aan bij de wettelijke bepalingen rondom de besteding van onze middelen.

Vanuit Ons Huis verwijzen we actief naar Buurtbemiddeling. In 2022 is 25% van de meldingen afkomstig van huurders van Ons Huis (38% van De Woonplaats en 37% van Domijn). Buurtbemiddeling heeft in 2022 veel aandacht besteed aan de opleiding en scholing van buurtbemiddelaars. Door een goede communicatie was de dienst bij veel mensen bekend. Maar liefst 65% van de meldingen is succesvol bemiddeld, waardoor het wonen in de wijk prettiger is geworden.

Scoren in de wijk

FC Twente is ook maatschappelijk actief en vindt het belangrijk om haar verbindende en mobiliserende kracht in te zetten om mensen verder te helpen. Daarvoor heeft FC Twente in 2005 de Stichting "FC Twente, scoren in de wijk" opgericht. Met verschillende projecten geeft de stichting invulling aan de 'noaberplicht' van FC Twente. Via Scoren in de wijk wordt samen met corporaties een bijdrage geleverd aan het welzijn van (kwetsbare) bewoners op het terrein van leefbaarheid en bewonersparticipatie. In 2022 heeft Scoren in de Wijk naast de reguliere activiteiten, bijgedragen aan het verhelpen van energie armoede. Vrijwilligers van FC Twente hebben actief meegeholpen bij het treffen van maatregelen om energieverbruik te verminderen.

Velve-Lindenhof

Samen met collega-corporatie De Woonplaats exploiteren wij de multifunctionele accommodatie Lumen in de wijk Velve-Lindenhof. Deze wijkvoorziening is een aantal jaren geleden ontstaan uit de wijkaanpak van Velve-Lindenhof. Wijkvoorziening Lumen is het hart van de wijk Velve-Lindenhof. Lumen is van en voor de wijk. Dat betekent dat de bewoners elkaar hier kunnen ontmoeten, dat er leuke sociale contacten zijn en dat men zich verbonden voelt met de wijk. Deze verbondenheid wordt gestimuleerd door een activeringsprogramma dat mede is gefinancierd door Ons Huis en wordt uitgevoerd door De Woonplaats.

Dolphia

In Dolphia is sprake van ernstige overlast door ratten. Ons Huis heeft samen met de bewoners, gemeente Enschede en Twence (afvalverwijdering) gezocht naar maatregelen om dit te

verhelpen. De uitkomst was een gezamenlijke aanpak. Zo ruimen de bewoners het afval rondom de woningen op, is Twence actief bij alle rioleringspunten en heeft Ons Huis de keerpunten in de woningen vervangen door materialen die “ratten-bestendig” zijn.

Energie armoede

Veel huurders maken zich zorgen over de sterk stijgende energieprijzen. Deze stijgen veel harder dan de inkomens, waardoor er energie armoede ontstaat. Ons Huis voelt zich verantwoordelijk voor de kwaliteit van de woning en verbetert zo veel mogelijk woningen naar een beter isolatieniveau. Maar we kunnen niet alles tegelijk. Daarom helpen we bewoners om het energieverbruik ook op andere manieren naar beneden te brengen en informeren we hen over subsidiemaatregelen en tegemoetkomingen. Er ontstond een gezamenlijk initiatief met welzijnsorganisaties Alifa en Stichting Present. Ook Scoren in de Wijk sloot aan. Na een succesvolle pilot aan de Borneostraat, is dit initiatief ook door andere corporaties omarmd en in 2023 uitgerold bij meerdere complexen.

Ons Boswinkel

In de wijk Oost-Boswinkel vindt een grootschalige herstructurering plaats. We slopen 384 woningen om plaats te maken voor 281 nieuwbouwwoningen. In 2022 verlieten de laatste huurders hun woning. Dit gold ook voor de tijdelijke bewoners die via VPS huurden. De bewonerscommissie waarschuwde voor mogelijke leefbaarheidsproblemen in deze fase van het project. Er komen steeds meer woningen leeg te staan en de kans op overlast en afval wordt groter. Op basis van het signaal van de bewonerscommissie intensiverden we onze inzet in de wijk. Onze wijkbeheerder is dagelijks aanwezig. Met de gemeente Enschede en Twence maakten we afspraken over extra vuilafval. En we organiseerden opruimdagen om bewoners te ondersteunen bij het afvoeren van afval. Om het groen in Oost-Boswinkel een tweede kans te geven, organiseerden we samen met de stichting Struikroven “struikroof” dagen. Bewoners kregen gelegenheid om tijdens die dagen het groen uit de tuinen van leegstaande woningen te halen en te herplanten. De aanpak was succesvol. Tot het moment dat de sloop van start ging is de wijk leefbaar gebleven met een redelijke aanblik voor de buurt.

In de Hagen

De wijk In de Hagen ligt in het centrum van Enschede. Het is een complex met relatief goedkope appartementen met een openbare binnenruimte. De openbare binnenruimte trok helaas ongewenste bezoekers aan. Er was sprake van drugsoverlast. Daarnaast was er een relatief groot aandeel kwetsbare bewoners, die meer hulp en ondersteuning nodig hadden. De woonconsulenten hebben samen met de bewoners een plan opgesteld. Er is aandacht geschonken aan de toewijzing van nieuwe bewoners, individuele overlastklachten zijn opgepakt, één toegang van de ruimte is 's avonds afgesloten en er is externe beveiliging ingeschakeld in avonden en weekenden. Binnen het complex zijn bewoners zelf ook actief om elkaar te helpen. Eén van de bewoners heeft hiervoor zelfs de “Beste Buur”-bokaal gewonnen. Het gezamenlijke plan van aanpak heeft succesvol gewerkt, maar we ervaren wel een waterbed effect voor wat betreft het dealen. Dit verplaatst zich nu naar andere plekken in de stad.

4 Toekomstbestendige woningvoorraad

4.1 Onze ambitie

We willen voldoende woningen die passen bij onze doelgroep. Nu en in de toekomst. Daarom passen we onze woningvoorraad voortdurend aan met nieuwbouw, sloop en verkoop. De kwaliteit van de woningvoorraad is belangrijk. Daarbij zetten we in op onderhoud, duurzaamheid en veiligheid. Naast onze reguliere werkzaamheden, hadden we de volgende speerpunten voor 2022:

1. Verdere implementatie vastgoedsturing
2. Verbetering van het proces van beheersing onderhoud en investeringen
3. De brandveiligheid op orde

4.2 Vastgoedsturing

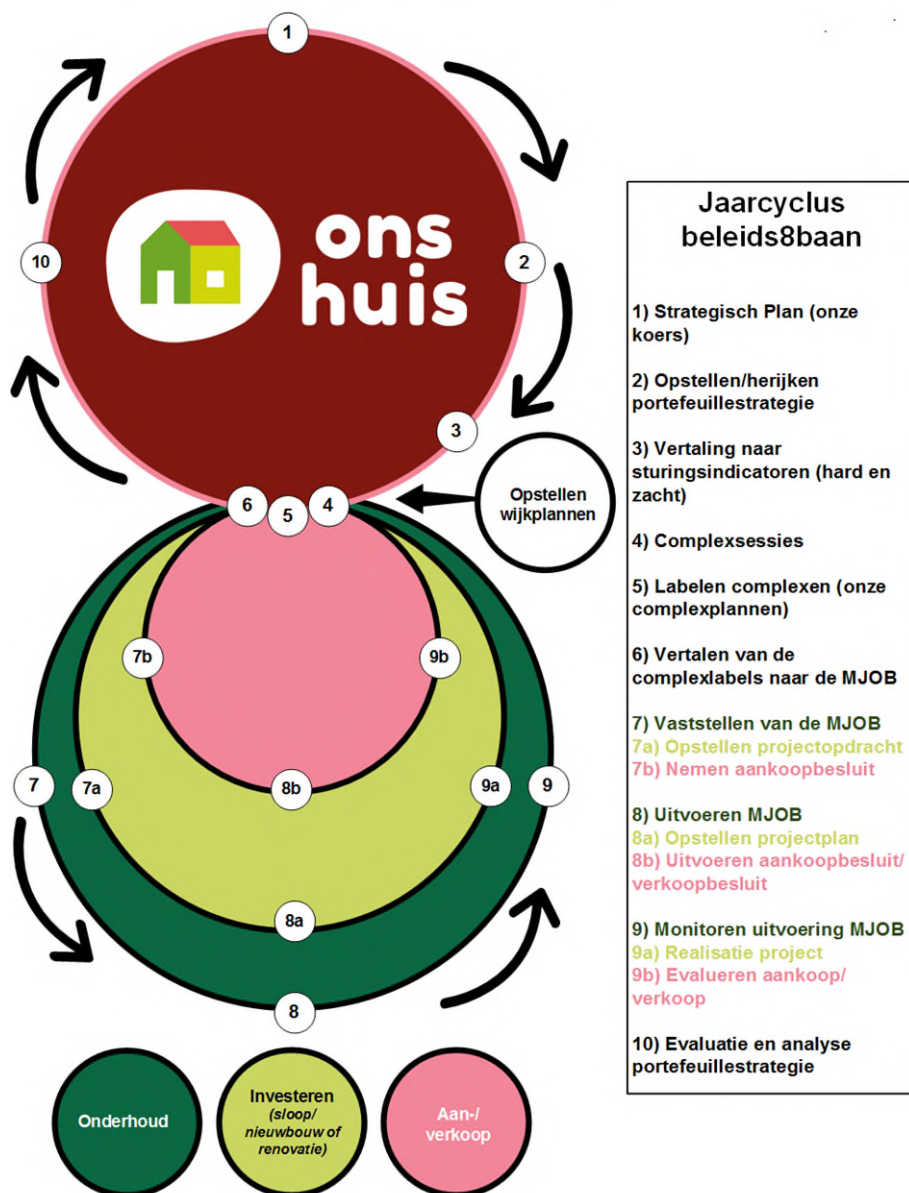
Vastgoedsturing is het proces om te zorgen dat de woningvoorraad blijft aansluiten op de demografische ontwikkelingen en onze doelstellingen. Het start met een actuele portefeuillestrategie, die is getoetst op financiële haalbaarheid. Op basis van het verschil tussen de huidige woningvoorraad en de gewenste portefeuille wordt de transitieopgave bepaald. De projecten die vervolgens worden uitgevoerd worden afgestemd op deze transitie.

Vastgoedportefeuille

In 2021 hebben we de vastgoedportefeuille herijkt. Helaas vond het WSW de kwaliteit hiervan onvoldoende. Daarom hebben we dit in 2022 opnieuw opgepakt met behulp van externe begeleiding door Companen. We hebben onze blik verbreed naar de hele stad Enschede en afstemming gezocht met de andere corporaties. Op basis van de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt zien we dat de opgave toeneemt. Waar in het verleden het accent vooral op het verduurzamen van de bestaande voorraad lag, zien we nu een groeiambitie, waarbij ook nieuwbouw belangrijk is. We hebben gezamenlijk een ambitie geformuleerd voor 2.000 nieuwe sociale huurwoningen in aansluiting op de nationale prestatieafspraken (NPA). Ons Huis neemt hierin haar aandeel naar rato van het bezit in de stad. Dit betekent voor ons een groeiambitie van 400 woningen.

De nieuwe portefeuillestrategie is vertaald naar sturingsindicatoren op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit. Door het vervallen van de verhuurdersheffing is de gewenste portefeuille ook financieel haalbaar. Uit de scenario-analyses blijkt dat de realisatie gevoelig is voor rente-ontwikkelingen en bouwkostenstijgingen. Dit moeten we de komende jaren goed blijven bewaken. Daarom herijken we onze portefeuillestrategie jaarlijks. De portefeuillestrategie 2022 is goedgekeurd door het WSW. Daarmee ligt er een goed vertrekpunt voor de beleidsachtbaan.

Beleids8baan Ons Huis



Implementatie vastgoedsturing

Naast het opstellen van de nieuwe portefeuillestrategie is ook aandacht besteed aan de verdere implementatie van vastgoedsturing binnen Ons Huis. Het proces van vast-goedsturing is over de volle breedte in kaart gebracht en gekoppeld aan de planning- en controlcyclus. Daarnaast is onder externe begeleiding een plan van aanpak opgesteld voor de implementatie van vast-goedsturing in de organisatie. Aan de hand daarvan vond in 2023 tijdig de herijking van de portefeuillestrategie plaats en wordt er gestart met complexsessies voor de vertaling van de portefeuillestrategie naar het tactische niveau.

4.3 Vastgoedprojecten

In 2022 hadden we de volgende vastgoedprojecten onder handen.

Uitvoeringsfase

Hobbykamerwoningen

De tweede fase van de renovatie van de Hobbykamerwoningen bestaat uit 48 woningen aan de Ypelobrink en 90 woningen aan de Bentelobrink. De woningen hebben een ingrijpende binnenrenovatie ondergaan, waarbij keukens, badkamers en toiletten zijn aangepakt. Tevens hebben de 90 woningen aan de Bentelobrink een individuele aansluiting op het warmtenet gekregen. Deze woningen zijn volledig aardgasloos.

Vorbereidingsfase

Ons Boswinkel

In de wijk Oost-Boswinkel slopen we 384 woningen en bouwen we 281 nieuwbouwwoningen terug. Dit zijn 232 sociale huurwoningen en 49 koopwoningen. In 2022 is het projectplan uitgewerkt naar drie realisatieplannen, namelijk voor de sloop, de bouw en de infra. Elke aanbesteding is afgestemd op het te bereiken doel en de specifieke onderdelen. Bij de sloop was dat circulariteit en het verwijderen van het asbest. We zijn blij dat we een partij hebben kunnen vinden die beide aspecten kon combineren, waardoor de afvalstroom beperkt is. Alle voorbereidingen zijn conform planning verlopen, zodat de sloop in oktober 2022 kon starten. Administratief gezien zijn alle woningen in 2022 uit exploitatie gehaald. Voor de bouw hebben we gekozen voor een inkoop op basis van design en build. Hierbij hebben we veel aandacht besteed aan criteria rondom het stedenbouwkundig ontwerp, gebruikersgemak, duurzaamheid en klimaatadaptatie. Samen met de stedenbouwkundige en welstand hebben we diverse validatierondes gehouden, zodat de partijen gedurende het creatieve proces konden toetsen of ze op de goede weg waren. Dit heeft geleid tot de keuze voor twee ontwikkelende aannemers. Voor de infra hebben we intensief samengewerkt met de gemeente Enschede, zodat de infrastructuur voldoet aan de gemeentelijke normen. Dit is via een traditionele aanbesteding in de markt gezet. Eind 2022 liep de bestemmingsplanprocedure. Deze is inmiddels zonder bezwaren afgerond. De start van de bouw is gepland in september 2023.

Het Ledeboer

De locatie Het Ledeboer is in handen van V.O.F. Het Ledeboer. Hierin participeren Ons Huis Projectontwikkeling B.V. I en Thoduvast (dochteronderneming van Dura Vermeer). Op de locatie is een plan ontwikkeld voor 111 woningen, waarvan 53 sociale huurwoningen. Het realisatieplan is in 2022 door onze RvC goedgekeurd. Eind 2022 was het bestemmingsplan gereed en de omgevingsvergunning aangevraagd. De start van de bouw van de sociale huurwoningen is gepland in september 2023. De start van de bouw van de koopwoningen is afhankelijk van het tempo van de verkoop.

Hoekpand Velve

Het hoekpand Velve wordt getransformeerd naar 3 vrije sectorwoningen. Ook hiervoor is een realisatieplan opgesteld. De werkzaamheden starten in 2023, waarbij de verwachting is dat de oplevering ook nog in 2023 plaatsvindt.

Haalbaarheidsfase

Borneostraat

Aan de Borneostraat staan 75 sociale huurwoningen uit 1922. Onderzocht wordt welke toekomstmogelijkheden er zijn voor deze locatie. Besluitvorming hierover wordt in 2023 verwacht.

4.4 Verkoop

We verkopen woningen die niet duurzaam passen in onze woningvoorraad. Hiertoe is een verkoopvijver vastgesteld. Het gaat hierbij vooral om versnipperd bezit. Als er een woning uit deze verkoopvijver vrij komt, wordt deze te koop aangeboden aan natuurlijke personen. In 2022 verkochten we 4 woningen uit exploitatie en 2 woningen uit onze voorraad. Eind 2022 stonden er nog 4 woningen te koop. Deze haalden we uit exploitatie en boekten we over naar de verkoopvoorraad.

Ook verkopen we complexmatig. Zo ook ons bezit in Hengelo. Dit bezit bestaat uit 17 vrije sectorwoningen, 33 sociale huurwoningen en twee complexen zorgvastgoed. De verkoopregels per type vastgoed verschillen, daarom verkochten we dit bezit in drie tranches. De 17 vrije sectorwoningen zijn in december 2022 overgedragen aan een belegger. De 33 sociale huurwoningen gaan in 2023 via een taakoverdracht naar collega-corporatie Welbions in Hengelo. Het verkooptraject voor het zorgvastgoed loopt nog.

4.5 Beschikbaarheid

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

Omschrijving	Aantal woningen
Stand 1 januari 2022	4.429
Verkoop individuele woningen	-8
Overheveling naar intramuraal zorg	-6
Uit exploitatie Boswinkel	-384
Verkoop Hengelo	-17
Stand 31 december 2022	4.014
Resterende transitieopgave nieuwbouw	815

In 2022 zijn de realisatieplannen voor Ons Boswinkel (232), Het Ledeboer (53) en Hoekpand Velve (3) goedgekeurd. Hiermee realiseren we de komende jaren 288 nieuwbouwwoningen. Deze zijn aardgasloos, voldoen aan de standaard en hebben een optimaal energielabel. Helaas zijn het er minder dan we in 2022 uit exploitatie hebben genomen. Daarnaast is het besluit genomen om het bezit in Hengelo af te stoten. Hierdoor gaan er in 2023 nog 33 woningen via een taakoverdracht naar Welbions en uit exploitatie. Rekening houdend met bovenstaande plannen resteert een transformatieopgave van 560 nieuwbouwwoningen.

4.6 Duurzaamheid

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

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

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

Ontwikkeling energielabels

Ons Huis 01-01-2022			Ons Huis 31-12-22			Ons Huis verschil	
Labelklasse			Labelklasse			Labelklasse	verschil
A+++	1	0,02%	A+++	1	0,02%	A+++	0
A++	0	0,00%	A++	0	0,00%	A++	0
A+	1	0,02%	A+	11	0,24%	A+	10
A	1.282	25,49%	A	1.474	31,79%	A	192
B	1.198	23,82%	B	1.092	23,55%	B	-106
C	1.568	31,18%	C	1.477	31,85%	C	-91
D	534	10,62%	D	305	6,58%	D	-229
E	276	5,49%	E	203	4,38%	E	-73
F	117	2,33%	F	52	1,12%	F	-65
G	52	1,03%	G	22	0,47%	G	-30

Onze energielabels laten een goede verbetering zien ten opzichte van begin 2022. Een groot deel van deze verbetering wordt veroorzaakt door de sloop van 384 verhuureenheden in de wijk Boswinkel. Daarnaast verkochten we 8 woningen. En voorzagen we de eerste fase van de Hobbykamerwoningen van een actueel label. De tweede fase volgt nog. Op basis van de nationale prestatieafspraken moeten woningen met een E-, F- en G-label voor 2028 worden aangepakt. Dit is nog ca. 6% van ons bezit.

Het sturen op energielabels kent de nodige aandachtspunten. De systematiek van energielabels wordt regelmatig gewijzigd. Er zijn nu drie verschillende methodieken in omloop. Een energielabel is tien jaar geldig, waarna het geactualiseerd moet worden. Een aantal huurders verleende geen toegang tot de woning waardoor we 182 labels naar een theoretisch label moesten bijstellen op basis van bouwjaarklasse. Het weigeren van toegang tot de woning is een relatief nieuw fenomeen. We zien het ook bij het vervangen van rookmelders. Zowel binnen de regio als de sector wordt onderzocht hoe we hiermee om kunnen gaan.

Ontwikkeling aardgasloos

In 2050 willen we een compleet aardgasloos woningbezit. Om dit te bereiken zijn in de nationale prestatie afspraken tussenstappen geformuleerd. Zo moet in 2030 20% van de sociale huurwoningen aardgasloos zijn. Dit percentage heeft Ons Huis al bereikt. In het overzicht hieronder is de ontwikkeling van de aardgasvrije zelfstandige woningen te zien.

Volledig aardgasvrij	1-1-2022	31-12-2022	2022	Resterende transitie opgave
Ja	846	840	-6	0
Nee	3.533	3.141	-392	3.141
n.v.t.	50	33	-17	33
Totaal	4.429	4.014		3.182

Bron: Herijkte portefeuillestrategie 2023

- Er zijn 6 zelfstandige woningen overgegaan naar de portefeuille intramuraal zorgvastgoed.
- Er zijn 384 woningen aan de voorraad onttrokken (Oost-Boswinkel) en 8 woningen verkocht.
- De woningen in de categorie n.v.t. betreffen de 33 woningen in Hengelo, die in 2023 overgaan naar Welbions.

Ontwikkeling voldoen aan de standaard

Om woningen geschikt te maken voor alternatieve warmtebronnen, is het belangrijk dat ze voldoende geïsoleerd worden. Dit wordt de standaard genoemd. Om te bepalen wat hiervoor moet gebeuren is de afstand tot de standaard in kaart gebracht. Hieronder een overzicht van de ontwikkeling afstand tot de standaard.

Voldoet aan de standaard	1-1-2022	31-12-2022	2022	Resterende transitie opgave
Ja	536	536	0	
Nee	3.843	3.445	-398	3.445
n.v.t.	50	33	-17	33
Totaal	4.429	4.014		3.478

Bron: Herijkte portefeuillestrategie 2023

4.7 Veiligheid

We willen veilige woningen aanbieden. Dat komt tot uiting in verschillende aspecten. Bijvoorbeeld de keuring van installaties, legionella preventie, acties op gebied van brandveiligheid en het verwijderen van asbest. Voor 2022 springen twee zaken eruit.

In de afgelopen jaren hebben we vol ingezet op brandveiligheid. Alle hoogbouwcomplexen zijn bezocht, waarbij een inventarisatie heeft plaatsgevonden naar de risico's op brand. De mogelijke maatregelen zijn in kaart gebracht en planmatig uitgevoerd. In 2022 hebben we het overkoepelende beleid geformaliseerd en daarnaast de acties rondom brandveiligheid geborgd in de organisatie. Zo zorgen we niet alleen nu voor een brandveilig bezit, maar ook in de toekomst. Het voorkomen van brand is een zaak van zowel de verhuurder als de bewoners. Met de feestdagen in zicht hebben we alle bewoners van appartementencomplexen geïnformeerd over de risico's van brand en hoe die voorkomen kunnen worden. In 2022 investeerden we een bedrag van € 231.000,- in brandveiligheid (2021: € 300.000,-). Ook voorzagen we bijna alle woningen van een rookmelder. Helaas lopen we ook hier tegen de problematiek aan dat niet iedere huurder ons toegang geeft tot de woning.

Naast brandveiligheid hebben we ook aandacht voor het verwijderen van asbest. Ondanks dat de wettelijke verplichting tot het saneren van zichtbaar asbest in 2024 is vervallen, zetten we toch door met het verwijderen van dit ongezonde materiaal. Dit doen we vooral in combinatie met andere onderhoudswerkzaamheden. In 2022 verwijderden we voor € 89.000,- aan asbest uit onze woningen. Daarnaast voeren we regelmatig overleg met Enexis over asbesthoudend vilt in meterkasten.

4.8 Kwaliteit van het woningbezit

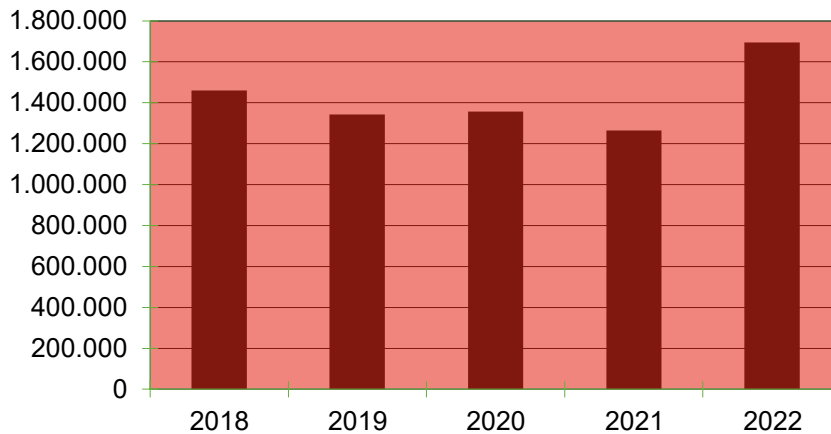
Algemeen

Het bezit van Ons Huis is in goede staat. In het woonbelevingsonderzoek van 2022 hebben we ook het oordeel van de huurder uitgevraagd op de kwaliteit van de woning en de staat van onderhoud. Hierbij geven huurders ons gemiddeld een 6,9 voor de kwaliteit en een 6,8 voor de staat van onderhoud. (Enschede breed is dit een 6,8 voor beide onderdelen) Op basis van technische inspecties, de uitgevoerde reparaties, de portefeuillestrategie en de NEN-normen wordt de meerjarenonderhoudsbegroting opgesteld. Ook zijn hierin de maatregelen die genomen moeten worden vanuit het duurzaamheidsbeleid geïntegreerd. Daarnaast houden we rekening met de ontwikkeling van wet- en regelgeving op het gebied van legionella in woongebouwen, asbest in woningen en brandveiligheid van gebouwen.

Klachtenonderhoud

Klachtenonderhoud is onderhoud als gevolg van een reparatieverzoek (klacht). Er wordt gewerkt volgens de opgestelde leidraad basiskwaliteit woningen. De kosten van reparatieverzoeken zijn in 2022 met € 1,7 miljoen 0,4 miljoen hoger dan in 2021. De hogere kosten worden o.a. veroorzaakt door verloop en ziekte bij onze eigen onderhoudsdienst waardoor we meer onderhoud moesten uitbesteden. Een deel is nog de nasleep van corona en we voerden enkele bijzondere grote incidentele posten uit, zoals het bestrijden van rattenoverlast in Dolphia.

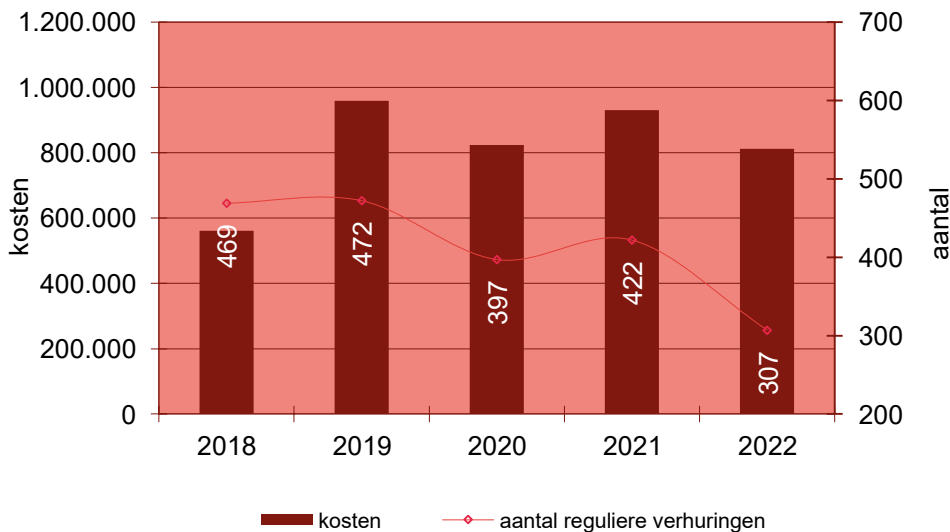
Kostenverloop klachtenonderhoud



Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud is 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/of 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 2022 bedroegen € 812.000,- (€ 0,9 miljoen in 2021). Het aantal mutaties is relatief laag in verhouding tot de afgelopen jaren.

Kostenverloop mutatieonderhoud



Contractonderhoud

Het contractonderhoud heeft o.a. betrekking op de onderhoudskosten van centrale verwarming, liftinstallaties, voorzieningen ten behoeve van brandbeveiliging, automatische deuren en zonweringen. De uitgaven hiervoor bedroegen in 2022 € 1,2 miljoen (2021: € 1,0 miljoen).

Individuele woningverbetering

In 2022 zijn 44 woningen (2021: 38) voor een totaalbedrag van € 1,1 miljoen individueel verbeterd (2021: € 0,7 miljoen). De gemiddelde kosten per woning bedroegen circa € 26.000,- (2021: € 18.000,-). Van de individuele woningverbeteringen in 2022 is 26% geactiveerd (2021: 41%). Dit omdat het een verbetering van de woning betreft.

Onderhoud Op Maat (OOM)

De vervanging van keukens, badkamers en toiletten verloopt deels planmatig. Maar huurders kunnen dit ook aanvragen, zodat deze ingrepen plaatsvinden op een moment dat het de huurder ook uitkomt. In 2022 hebben 87 huurders voor een totaalbedrag van € 0,6 miljoen (2021: 83 huurders; € 0,5 miljoen) een beroep gedaan op onderhoud op maat (OOM). Tegenover de kosten voor OOM ontvingen we in totaal € 38.000,- aan huurdersbijdrage in verband met de keuzes van bewoners voor extra luxe van de nieuwe voorziening.

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 2022 € 3,0 miljoen exclusief de bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren (2021: € 2,3 miljoen). In 2022 is de in 2021 opgelopen achterstand door corona ingelopen waardoor er meer kosten zijn gemaakt dan in 2021. Daarnaast is er veel aandacht besteed aan het proces voor het beheersen van de kosten van onderhoud en investeringen. We willen de kwaliteit van het bezit op peil houden en hiervoor is het belangrijk dat het geplande onderhoud ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd. Omdat de kosten alleen verantwoord mogen worden in het jaar van uitvoering, is het belangrijk om de hele onderhoudsbegroting eerder op te starten. In 2022 stelden we de onderhoudsbegroting al in september vast, zodat we meer voorbereidingstijd hadden. We verwachten hierdoor in 2023 minder overloop van onderhoudswerkzaamheden te hebben.

Bijdrage aan Verenigingen van Eigenaren

Ons Huis heeft in totaal 534 woningen die onderdeel zijn van 13 Verenigingen van Eigenaren (VvE's). De totale bijdrage ten behoeve van onderhoud van Ons Huis aan de VvE's van deze woningen in 2022 bedroeg € 291.000,- (2021: € 269.000,-).

Verenigingen van Eigenaren

Ons Huis verrichtte in 2022 voor 12 VvE's beheeractiviteiten. Het beheer en onderhoud heeft betrekking op bijna 1.000 woningen. In alle VvE's heeft Ons Huis bezit.

5 Belanghebbenden

We vinden het belangrijk dat we onze belanghebbenden betrekken bij onze activiteiten. Via hen krijgen we nog meer zicht op wat er belangrijk is voor onze huurders. Dit geeft ons richting in ons verdere handelen. We onderscheiden als interne belanghebbenden onze medewerkers en de intern toezichthouder. Als extern belanghebbenden komen de huurdersorganisatie, bewonerscommissies, de gemeente en de collega-corporatie in Enschede en Twente (WoON) sterk naar voren. Binnen onze samenwerkingspartners onderscheiden we op het gebied van wonen en zorg, de zorg- en welzijnsorganisaties, het sociaal domein binnen de gemeente en de wijk-agenten. Maar ook onze toeleveranciers, de banken, onze crediteuren en de media zien we als externe stakeholders. Een speciale groep belanghebbenden zijn onze externe toezichthouders, de Aw, het WSW en de accountant. Zij oefenen vanuit wet- en regelgeving invloed uit op onze organisatie. Ons motto is 'Wonen doen we samen' en daarom stellen we ons steeds verder open naar onze belanghebbenden.

Invloed op beleid door belanghebbenden

Ons huis geeft thuis in de buurt

Onze belanghebbenden hebben een belangrijke rol gespeeld in de herziening van de strategische koers in 2022. Ze hebben meegedacht over de belangrijkste ontwikkelingen die ons werk raken. Daarnaast gaven ze input gegeven op de rol die ze voor Ons Huis weggelegd zien. We kozen als Ons Huis een scherpere positionering. Op basis van onze missie en de ontwikkelingen hebben we onze koers voor de komende jaren uitgezet. Dit hebben we aan de belanghebbenden teruggekoppeld. Daarbij hebben we hen bevraagd op de bijdrage die zij kunnen leveren aan onze doelen op het gebied van dienstverlening, vitale en groene wijken en een toekomstbestendige woningvoorraad. Dat leverde waardevolle input en praktische afspraken op. We zien en ervaren de waarde van het vroegtijdig betrekken van onze belanghebbenden op strategisch/tactisch niveau maar ook specifiek bij operationele beleidsontwikkeling.

Portefeuillestrategie

Om te zorgen dat we de goede dingen doen, is het belangrijk om op het niveau van heel Enschede te kijken. Daarom hebben we met de corporaties in Enschede overleg gehad over de portefeuillestrategieën en afstemming gezocht over de nieuwbouw. Dit heeft geleid tot een gezamenlijk bod van 2.000 nieuwe sociale huurwoningen. We volgen de ontwikkelingen in Enschede met elkaar in het Platform Enschedese Woningcorporaties (PEW). Ook hebben we regelmatig een benen-op-tafel-overleg met de gemeente Enschede.

Prestatieafspraken

We hebben meerjarige prestatie afspraken met de gemeente Enschede, de vijf corporaties en de huurdersorganisaties van deze corporaties. Jaarlijks actualiseren we de afspraken en bepalen we de speerpunten voor het komende jaar. Voor 2022 en 2023 realiseerden we tweejaarlijkse prestatieafspraken. De onderliggende speerpunten worden uitgewerkt en gemonitord door werkgroepen die bestaan uit mensen van de corporaties, gemeente en huurdersorganisaties. In 2022 is het proces van prestatieafspraken geëvalueerd. Daaruit kwam naar voren dat we het proces van tweejaarlijks actualiseren handhaven, zodat meer aandacht naar de inhoud kan gaan. Inhoudelijk wordt de voortgang bewaakt via de gezamenlijke monitor. De activiteiten van de corporaties zijn goed in lijn met de afgesproken onderwerpen. Inhoudelijk zijn de prestatieafspraken ook geëvalueerd. Daarbij is door de gemeenteraad de wens uitgesproken om het wat concreter te maken. Die wens onderschrijven we vanuit Ons Huis.

Wonen en zorg

Gezien de vergrijzing is het belangrijk dat we met elkaar meer grip krijgen op het aanbod aan geschikte woonvormen voor senioren. Daarom heeft de gemeente Enschede een overleg voor wonen en zorg opgericht. Naast de gemeente en de corporaties participeren hierin de grootste

ouderenzorginstellingen op gebied van intramurale zorg. Op basis van de demografische gegevens, wet- en regelgeving en algemene ontwikkelingen is de visie Woonzorg opgesteld. In 2023 krijgt dit een vervolg in een uitvoeringsprogramma. Gezien ons grote aandeel zorgvastgoed vinden we dit een belangrijk thema. We zien dat de ontwikkelingen voor deze doelgroep snel gaan en er door de politiek regelmatig van inzicht (en financieringsvorm) gewisseld wordt. Dat houdt zich niet goed met langdurige contracten op gebied van zorgvastgoed. Daarover voeren we dan ook regelmatig overleg met de zorgpartijen die van Ons Huis huren. In 2022 kwam als extra onderwerp de indexatie naar voren. De zorgcontracten worden veelal met CPI-cijfers geïndexeerd. Deze lagen door de hoge inflatie fors hoger dan de vergoedingen op basis van de zorgfinanciering. Daarom hebben we deze gematigd door de energiecomponent eruit te halen.

Huurdersbelangenbehartiging

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

Bestuurswisseling SHOH

Na ruim 12 jaar nam de heer Fockens eind maart afscheid als secretaris en bestuurslid van de SHOH. In september 2022 traden de heren Hakkenberg en Trof toe tot het bestuur. Het bestuur van de SHOH bestond in 2022 uit zes leden:

1. de heer W. Roffel (voorzitter)
2. de heer J.B. Kaiser (secretaris)
3. de heer R. Bakker
4. de heer B. Trof
5. de heer C. Hakkenberg
6. de heer J.M. Hanekamp

Samenwerkingsafspraken tussen SHOH en Ons Huis

In het voorjaar van 2022 zijn nadere samenwerkingsafspraken overeengekomen tussen de SHOH en Ons Huis. Deze afspraken verduidelijken en geven invulling aan de bepalingen volgens de Overlegwet.

We vergaderden dit jaar zes keer met de SHOH. We informeerden de SHOH onder andere over:

- De renovatie van de Hobbykamerwoningen aan de Wesselerbrink
- Het woonbelevingsonderzoek
- De herstructurering van Oost-Boswinkel
- Ontwikkelingen verkoop huurwoningen
- Ontwikkelingen personeel
- Het extern toezicht Aw-WSW
- De nationale prestatieafspraken (NPA)
- De afschaffing van administratiekosten bij nieuwe verhuringen en waarborgsommen
- Het jaarverslag 2021
- Het realisatieplan van Het Ledeboer

We vroegen het bestuur van de SHOH over de volgende onderwerpen om advies:

- Werving en selectie RvC-lid op voordracht van de huurders
- Regionaal woonvindsysteem
- Spelregelnotitie woonruimtebemiddeling
- Strategisch plan
- Portefeuillestrategie

- Verkoop onroerend goed Hengelo
- Huurverhoging 2022
- Beleid brandveiligheid
- Klachtenbeleid
- Actualisatie ZAV-beleid
- Beleid basiskwaliteit bij mutatiewoningen
- Schuttingenbeleid
- Procesafspraken wijziging energieleverancier

Het bestuur van de SHOH stemde in met:

- De niet verrekenbare servicekosten
- De samenwerkingsovereenkomst

Bewonerscommissies

Ons Huis had in 2022 14 (2021: 14) actieve bewonerscommissies. We streven ernaar om met alle bewonerscommissies in ieder geval één keer per jaar overleg te voeren. Naast onderwerpen als de leefbaarheid in een complex, wijk of buurt worden ook de afrekeningen servicekosten met de bewonerscommissies besproken. De wijkbeheerders wonen de vergaderingen met de bewonerscommissies bij omdat veel onderwerpen direct met de kwaliteit van het wonen te maken hebben. Het gaat dan met name om het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten en het groenonderhoud van het gemeenschappelijk groen.



Het bestuursverslag

Reflectie directeur-bestuurder

In het volkshuisvestingsverslag verantwoorden we ons over de maatschappelijke prestaties. Die prestaties realiseren we met een betrokken organisatie en de nodige financiële middelen. Daarover verantwoorden we ons via dit bestuursverslag. We werken vanuit de volgende lijnen:

- 1. We herijken de koers en onze lange termijn strategie**
- 2. We bepalen onze opgave vanuit de koers en lange termijn strategie**
- 3. We stemmen onze organisatie af op de opgave, zowel kwantitatief als kwalitatief**

Ons Huis geeft thuis in de buurt

In 2022 hebben we onze koers herijkt, met als resultaat een nieuw strategisch plan “Ons Huis geeft thuis in de buurt”. Daarin hebben we een duidelijke positionering gekozen. We kiezen voor een brede doelgroep, van jong tot oud. We richten ons daarbij op huurders en woningzoekenden tot de grens van de lage middeninkomens, die zelfstandig willen wonen in de gemeente Enschede. We ontwikkelen ons naar een netwerkorganisatie, die steeds nieuwe verbanden organiseert, om antwoord te geven op de veranderende opgaven. Onze lange termijn strategie blijft het werken aan goede dienstverlening, een toekomstbestendige woningvoorraad en groene en vitale wijken. Dit doen we vanuit de overtuiging dat iedereen recht heeft op een passend dak boven zijn of haar hoofd.

Opgaven

Gezien de ontwikkelingen zien we drie belangrijke opgaven. Allereerst het differentiëren en steeds door ontwikkelen van onze dienstverlening, zodat we met beperkte middelen de juiste dingen doen voor een veranderende doelgroep. Ten tweede het aanpassen en vergroten van onze woningvoorraad, zodat deze aardgasloos wordt en het woning gebonden energieverbruik wordt verminderd. De zoektijd van actieve woningzoekenden willen we onder de 12 maanden houden. En tot slot het investeren in vitale en groene wijken, die veilig, leefbaar en klimaatadaptief zijn en waar ontmoeting gestimuleerd wordt.

Organisatie

We hebben de koers en de opgaven vertaald naar de organisatie. We breiden onze formatie in 2023 uit met 10%. Hierdoor hebben we meer capaciteit, zowel in de uitvoering als denkkracht. We investeren in de ontwikkeling van medewerkers, zowel qua inhoudelijke kennis als vaardigheden. We vergroten onze wendbaarheid, zodat we steeds kunnen meebewegen. Daarmee hebben we intern een professionele en betrokken organisatie, die in het externe speelveld steeds de juiste oplossingen kan zoeken en passende verbanden kan aangaan.

Verandering

Het veranderen wordt een constante. Ik merk dat dit soms weerstand oproept. Het lijkt alsof een nieuwe beweging een oordeel geeft over het verleden. Daarnaast voelt het vele toezicht in de sector soms als wantrouwen en bureaucratie. Verandering geeft ook onduidelijkheid, omdat we zaken eerst uitproberen voordat het beleid of een nieuw proces wordt. Als bestuurder vind ik het een uitdaging om aan die verandering leiding te geven. Om steeds de bovenliggende visie en koers weer te benoemen die de kapstok vormt. Om onderscheid te maken tussen waar onze invloed ligt en waar we alleen betrokken zijn. En om zelf ook te blijven leren en proberen, om van toegevoegde waarde te zijn. Nu en in de toekomst.

Yolanda Winkelhorst
Directeur-bestuurder Ons Huis

1 Governancestructuur

1.1 Het bestuur

Het besturen van onze corporatie is de taak van het bestuur. Het bestuur richt zich op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen en is verantwoordelijk voor het waarmaken van de doelstellingen van onze corporatie, voor de strategie, de financiering, het beleid en de resultaatontwikkeling. Ook is zij verantwoordelijk voor het naleven van alle belangrijke wet- en regelgeving, het beheersen van de risico's waar onze corporatie mee te maken krijgt en het naleven van de Governancecode voor corporaties. Vanaf februari 2021 is Yolanda Winkelhorst benoemd als directeur-bestuurder van Ons Huis.

1.2 In- en extern toezicht: RvC, Aw en WSW

Intern toezicht

Zoals vastgelegd in de statuten legt het bestuur verantwoording af aan de Raad van Commissarissen (hierna RvC). De RvC kan haar werk doen doordat zij informatie krijgt en zelf actief informeert. Voor een verslag van de werkzaamheden van de RvC verwijzen we naar hoofdstuk 8 in dit bestuursverslag, het "Verslag Raad van Commissarissen" (pagina 61).

Extern toezicht

Het extern toezicht wordt vormgegeven door de Aw en het WSW. Basis hiervoor is het gemeenschappelijk beoordelingskader Aw-WSW. We hebben de signalen uit de beoordelingsbrieven in 2021 goed opgepakt en we zien het effect hiervan terug in de beoordelingsbrieven van 2022.

➤ Aw Toezichtbrief 2022, 7 september 2022

"De toetsing aan het gemeenschappelijk beoordelingskader Aw-WSW geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. Op basis van het onderzoek signaleer ik risico's op de onderdelen opzet besturing en sturing en beheersing organisatie-verbindingen. Ik beoordeel deze twee risicogebieden op 'midden'. Het risico op de overige onderdelen beoordeel ik op 'laag'. In mijn brief van 4 februari 2022 gaf ik aan dat ik het onderdeel risicomangement op risicoscore 'midden' beoordeelde. Gezien de stappen die u heeft gezet op dit onderdeel beoordeel ik dit aspect nu op 'laag'. Ik complimenteer u met de voortgang van de verbeterstappen die u inmiddels heeft gezet."

➤ WSW: Beoordeling risicoprofiel, 12 januari 2023

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is in de beoordelingsbrief positief over de voortgang van de projecten Oost-Boswinkel en Het Ledeboer, de oplevering van de nieuwe portefeuillestrategie en de verbetering van de rente- en herfinancieringsrisico's. De komende periode is de uitvoering van het transitieprogramma en de verbetering van de interne beheersing van belang. De status van Verdiepend Beheer blijft daarom vooralsnog gehandhaafd.

1.3 Governancecode

Als bestuur en RvC onderschrijven we de Governancecode Woningcorporaties 2020 volledig. Hieronder volgt een korte toelichting op de toepassing hiervan binnen Ons Huis.

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

- Bestuur en toezicht van Ons Huis vinden het belangrijk om invulling te geven aan de maatschappelijke opdracht van de woningcorporatie: zorgen voor goede, betaalbare woningen in een buurt die aantrekkelijk, schoon, heel en veilig is. De hierbij gehanteerde kernwaarden zijn: *Persoonlijk, Betrokken, Samen, Ontwikkelend*. De directeur-bestuurder (hierna bestuurder) en de RvC werken vanuit deze missie en kernwaarden, het is richtinggevend (en zichtbaar) in het handelen van zowel de bestuurder als de RvC. Zij zijn hierop aanspreekbaar. Hierbij wordt de geldende wet- en regelgeving gevolgd en de genoemde Governancecode

Woningcorporaties. De bestuurder en de RvC handelen op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven, de werkwijzen zijn beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. De visie op bestuur en toezicht bevat een concretisering vanuit deze kaders. De visie wordt actueel gehouden en is tijdens de vergadering van 25 januari 2023 geactualiseerd.

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

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

Principe 3: Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak

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

Principe 4: Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbenden

- Binnen Ons Huis is inzichtelijk wie onze belanghebbenden zijn. Deze zijn in 2022 actief betrokken bij het opstellen van het nieuwe strategisch plan. Er is een professionele huurdersvertegenwoordiging in de vorm van de Stichting Huurdersbelang Ons Huis (SHOH). Hiermee wordt periodiek overleg gevoerd en zijn in 2022 de samenwerkingsafspraken vernieuwd. Daarnaast is de gemeente Enschede een belangrijke belanghebbende, evenals de collega-corporaties in Enschede. In tripartite vinden de gesprekken over de prestatieafspraken plaats.
- De RvC oriënteerde zich actief op wat er onder de stakeholders leeft. Daartoe is in 2022 een tweetal keren met de Stichting Huurdersbelang Ons Huis overleg gevoerd waarbij onder meer is gesproken over de toekomstplannen van Ons Huis, de samenwerking/participatie tussen de SHOH en Ons Huis en de verwachtingen ten aanzien van ontwikkelingen zoals betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid. Aan één van deze overleggen namen ook het management en de bestuurder deel.
- Daarnaast heeft de RvC ter oriëntatie op wat er onder de medewerkers leeft in 2022 tweemaal regulier overleg gevoerd met de OR, buiten aanwezigheid van de bestuurder. Daarnaast heeft een afvaardiging van de RvC de art. 24-vergaderingen van de OR en het bestuur bijgewoond. De leden van de RvC nemen daarnaast deel aan de bijeenkomsten van de vereniging WoON. Hierin zijn diverse stakeholders van corporaties vertegenwoordigd vanuit het Twentse woongebied.

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

- De inrichting van de organisatie is afgestemd op het “Three Lines of Defense” model. Hierin zijn in 2022 wederom stappen gezet, zodat de controller zijn onafhankelijkheid kan waarborgen. De controller stelt jaarlijks een intern beheersplan op. Dit wordt vastgesteld door de RvC. In het intern beheersplan staan de audits en maatregelen beschreven die de controller uitvoert. Deze zijn gebaseerd op een risico inschatting. Hierover wordt periodiek gerapporteerd aan zowel bestuurder als RvC. Tezamen met het strategisch risicomanagement ligt hiermee een goede basis voor risicobeheersing. In 2022 is er een vervolgstap gemaakt in

het bepalen van de risicobereidheid. Voor meer informatie verwijzen wij naar de risicopara-
graaf in dit bestuursverslag en naar het verslag van de RvC.

- In 2021 is Saskia Scheffer gestart als extern en onafhankelijk vertrouwenspersoon. In 2022 is één integriteitsmelding of melding van ongewenst gedrag gedaan. Deze is intern ade-
quaat afgehandeld. Er zijn geen meldingen geweest bij de vertrouwenspersoon.

2 Organisatie

2.1 Bouwen aan Ons Huis

In 2022 werkten we vanuit het plan Bouwen aan Ons Huis verder aan de organisatie ontwikkeling. De organisatie ontwikkeling binnen Ons Huis staat in het teken van de verbetering van de interne beheersing en het vergroten van de externe betrokkenheid. Het plan Bouwen aan Ons Huis bevat zes onderdelen en we zien hierop de volgende voortgang:

(Top) structuur

Na invulling van de topstructuur in 2021 zijn er het afgelopen jaar enkele aanpassingen doorgevoerd in de structuur. Zo is de controller in een meer onafhankelijke rol gepositioneerd. Om dit goed vorm te geven is formatie toegevoegd bij bedrijfsbeheer. We zijn in mei 2022 gestart met een management development traject. Hiermee professionaliseren we de samenwerking binnen het managementteam (MT) en vergroten we onze vaardigheden om leiding te geven aan een wendbare organisatie.

Verbeteren PDCA-cyclus en besluitvormingsproces

Er is een goede verbinding gemaakt tussen het laatste jaar van ons strategisch plan, de actualiteiten en de wens om de basis op orde te brengen naar het bedrijfsplan voor 2022. Hiervoor is de X-matrix gebruikt, waarna de activiteiten een plek hebben gekregen in het bedrijfsplan en de jaarplannen van de afdelingen. Daarnaast hebben we werkafspraken gemaakt en zijn er plannen opgesteld rondom sturings- en verantwoordingsdocumenten. Als gevolg daarvan is de tijdigheid van de documenten toegenomen en de kwaliteit van de documenten verbeterd.

Vastgoedsturing

Vanaf juni 2022 werken we met een geactualiseerde portefeuillestrategie. Deze vloeit voort uit onze nieuwe koers en biedt kaders voor de uit te voeren projecten. De implementatie van het proces vastgoedsturing geschiedt aan de hand van het doorlopen van de zogenoemde beleidsachtbaan. De afronding van het doorlopen van de eerste volledige beleidsachtbaan verwachten we medio 2023. Dit blijft een jaarlijks terugkerende activiteit.

Organisatie ontwikkeling

De organisatie ontwikkeling gaat zowel over de kwantiteit als de kwaliteit. Als eerste de ontwikkeling over de kwantiteit. De vacatures die zijn benoemd in het plan Bouwen aan Ons Huis zijn per 1 maart 2022 ingevuld. Daarnaast zijn er de nodige vacatures door natuurlijk verloop. Ook hiervoor zijn nieuwe medewerkers gevonden. Er is een relatief hoog ziekteverzuim door een beperkt aantal langdurig zieken. Ondanks dat hiervoor tijdelijke krachten zijn ingezet, wordt de werkdruk als stevig ervaren. Ten aanzien van de kwaliteit is er volop geïnvesteerd in opleidingen en het inwerken van nieuwe collega's. Daarnaast hebben we samen met bureau ELLLA verschillende sessies georganiseerd, om het integraal samenwerken te bevorderen. We nemen vanuit Ons Huis deel aan Corpofit, het gezamenlijke initiatief van corporaties in de regio om de vitaliteit van medewerkers te vergroten.

Om helderheid te geven over het takenpakket en te zorgen voor een rechtvaardige beloning, is het functiehuis geactualiseerd. Dit was in 2021 gereed, met uitzondering van de drie bezwaarprocedures. Alle bezwaren rondom de functie indeling zijn in 2022 behandeld en afgerond. Hiermee vormt het functiehuis het vertrekpunt voor de onderlinge taakverdeling. Elke nieuwe functie wordt via het MT vastgesteld, zodat het functiehuis actueel blijft. Eind 2021 hebben we een medewerkersonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn in 2022 bekend gemaakt. Medewerkers geven het werken bij Ons Huis een 8,5. Een mooi resultaat.

Risicomanagement

Naast de uitvoering van het intern beheersplan 2022 zijn verschillende stappen gezet om de inrichting van het strategisch risicomanagement nader vorm te geven en in te bedden in de

organisatie. Het managementteam heeft samen met de RvC risicobereidheid van Ons Huis onderzocht en een profiel bepaald. De daadwerkelijke uitwerking en beheersing van de risico's op basis van dit profiel krijgt een vervolg in het 2e kwartaal van 2023. Meer hierover leest u in hoofdstuk 4 Risicobeheersing.

ICT

Het belangrijkste thema binnen de ICT is de informatiebeveiliging. In 2022 hebben we door een onafhankelijk bureau een onderzoek laten uitvoeren. Hierbij is in kaart gebracht hoe onze informatiebeveiliging scoort ten opzichte van de ISO-normen. De conclusie is dat we de basis op orde hebben, maar in het vastleggen en verbeteren een slag kunnen maken. Op basis van de uitkomsten is een plan van aanpak opgesteld. Hiermee gaan we in 2023 verder aan de slag.

Tot slot

Met de hiervoor beschreven activiteiten hebben we het plan Bouwen aan Ons Huis afgerond. Op basis van de nieuwe koers en de opgaven in de portefeuillestrategie hebben we een plan geschreven voor de verdere ontwikkeling in 2023. Een ontwikkelende organisatie staat immers nooit stil. Er is altijd ruimte om verder te bewegen, zodat we als Ons Huis blijven aansluiten op opgaven in de veranderende omgeving.

2.2 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

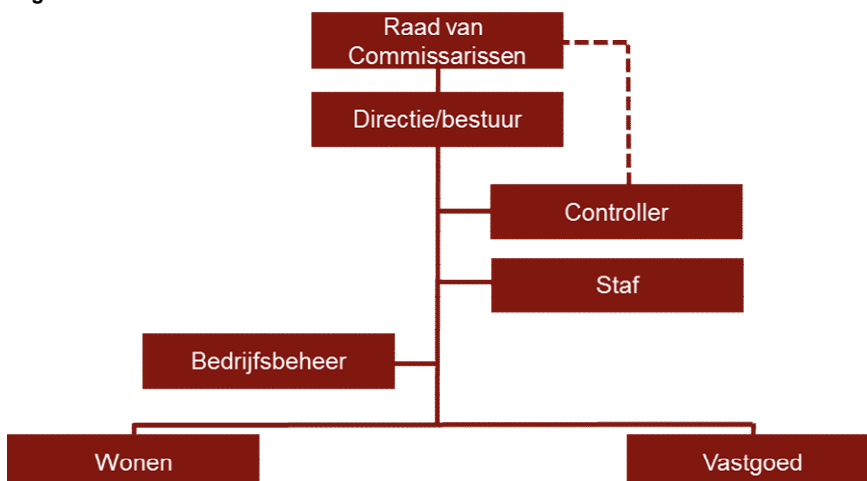
Besluit van de toelating : 10 maart 1948, nr. 49
Oprichtingsdatum : 1 september 1911
Datum laatste statutenwijziging : 13 december 2018
NRV-nummer : 2715

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

2.3 Interne organisatie

Het organogram van Ons Huis zag er eind 2022 als volgt uit:

Organisatieschema



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

Personeel

Op 31 december 2022 waren er 58 personeelsleden (52,25 fte) in loondienst. Deze zijn als volgt te specificeren:

Personeel onderverdeeld naar afdelingen per 31 december 2022

afdeling	aantal personen		full-time equivalent (fte)	
	eind 2022	eind 2021	eind 2022	eind 2021
Directie/management	4	4	4,00	4,00
Bedrijfsbeheer en staf	15	12	12,74	9,93
Vastgoed	8	8	8,00	8,00
Wonen	31	31	27,51	27,17
totaal vaste formatie	58	55	52,25	49,10
tijdelijke formatie	0	0	0,00	0,00
totaal medewerkers in loondienst	58	55	52,25	49,10

Ook hadden gedurende het jaar verschillende studenten een stageplek binnen Ons Huis.

Sponsoring

In de nieuwe Woningwet is opgenomen dat sponsoring door woningcorporaties niet langer is toegestaan. Ons Huis heeft in 2022 geen activiteiten of uitgaven op het gebied van sponsoring gedaan.

Ondernemingsraad (OR)

Ons Huis heeft op basis van de WOR en conform de CAO Woondiensten een OR die uit drie medewerkers bestaat. De verschillende disciplines binnen Ons Huis zijn goed vertegenwoordigd aangezien de samenstelling van de ondernemingsraad bestaat uit medewerkers van zowel de afdeling Wonen, Vastgoed en de afdeling Bedrijfsbeheer.

Begin 2022 heeft de voorzitter van de OR aangegeven te willen stoppen. En in de loop van 2022 heeft een zittend OR-lid gekozen voor een functie bij een andere werkgever. Hierdoor vonden er in 2022 twee mutaties plaats in de OR. De nieuwe voorzitter van de OR is zonder verkiezing benoemd omdat er zich maar één kandidaat had gemeld. Voor de 2^e mutatie, voor de functie van OR-lid vond een verkiezing plaats.

Per jaar vinden er zes reguliere overlegvergaderingen plaats tussen de directeur-bestuurder en de OR. Daarnaast heeft de OR twee keer per jaar een gesprek met de RvC buiten aanwezigheid van de bestuurder.

Nadat het jaar 2021 gebruikt is om veel achterstallig werk te verrichten is het jaar 2022 gebruikt om flinke stappen vooruit te zetten. Er zijn intern duidelijke afspraken gemaakt waarbij ten aanzien van diverse projecten forse vooruitgang geboekt is. Er zit duidelijk meer structuur in, er zijn belangrijke beslissingen genomen ten aanzien van de portefeuillestrategie en projecten. De OR ziet dit als zeer positief en is hier zeer content mee. Tevens heeft de OR vernomen dat er op een constructieve wijze overleg gevoerd wordt met zowel de Aw als het WSW.

Naast de vier reguliere overlegvergaderingen vond er twee keer een algemene vergadering (art. 24) plaats in aanwezigheid van een afvaardiging van de RvC.

De belangrijkste onderwerpen van bespreking tijdens de overlegvergaderingen waren:

- Organisatie ontwikkeling
- Arbobeleid

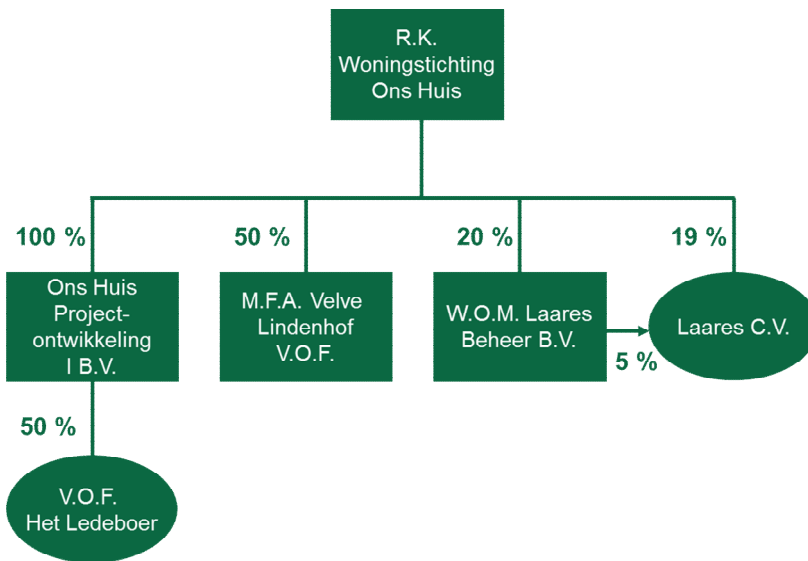
- Werving- en selectiebeleid
- Ziekteverzuim
- Vacatures
- Algemene zaken betreffende de organisatie

De OR ziet graag dat de constructieve manier van overleg met de directeur-bestuurder zich voortzet in 2023.

Juridische structuur en verbindingen

Hieronder is een afbeelding opgenomen van de juridische structuur van Ons Huis.

Juridische structuur



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. Na afronding van project(en) in de deelneming wordt de deelneming ontbonden.

2.4 Werkzaamheden

In het kader van het geldende Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTiV), moet de prestatie van de corporatie gemeten worden aan de hand van de volgende criteria: de kwaliteit van het woningbezit, het verhuren en verkopen van woningen, het betrekken van bewoners bij beheer en beleid, het verbeteren van de aanliggende woonomgeving, aandacht voor wonen en zorg en het zorgdragen voor financiële continuïteit. Voor wat betreft de in 2022 behaalde prestaties op genoemde criteria, verwijzen we naar het volkshuisvestingsverslag.

3 De toekomst

Toekomstperspectief

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

De toegenomen opgave vraagt ook aandacht voor de personele bezetting. We breiden de omvang van de organisatie in 2023 uit met 10% zodat we daarmee adequaat kunnen inspelen op de gevraagde inzet. Gezien de krapte op de arbeidsmarkt besteden we meer tijd aan onze strategische personeelsplanning.

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

Het investeren in leefbare buurten en een toekomstbestendige woningvoorraad, is een zaak van lange adem. Vastgoedontwikkeling kent een lange doorlooptijd en de samenstelling van buurten verandert niet zo snel. Het is belangrijk om inzicht te hebben in lange termijn plannen en ontwikkelingen die deze plannen raken. Daarom werken we binnen Ons Huis met een horizon van tien jaar. We vertalen alle plannen binnen deze termijn in financiële cijfers en bewaken daarmee de financiële continuïteit. Maar één ding is zeker, het gaat niet lopen zoals we nu hebben gepland. Ontwikkelingen volgen zich steeds sneller op. Daarom werken we met scenario-planning om inzicht te krijgen in mogelijke effecten en we hierop kunnen anticiperen met mogelijke bijsturingsmaatregelen.

Financiële positie

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

Kasstromen

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

Kasstroomoverzicht (x € 1.000)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Operationele kasstromen	7.239	7.018	7.049	10.123	9.434	10.754	9.004	10.090	9.518	13.422
(Des)investeringskasstromen	-23.635	-52.641	-18.584	-4.971	-13.684	-18.211	-14.573	-8.379	-10.472	-13.619
Financieringskasstromen	-11.295	45.881	12.394	-3.528	3.336	6.567	4.958	-1.568	726	137

Bron: Meerjarenbegroting 2023-2032 scenario 1% hogere rente

Gedurende 2022 is de rente sterk opgelopen. In de begroting is nog gerekend met een 1% lagere rente dan nu het geval is. Bovenstaande kasstromen zijn gebaseerd op de begroting van 2023 en aangepast met 1% hogere rente. De 1% hogere rente betekent dat we de komende tien jaar jaarlijks € 1 miljoen minder operationele kasstroom hebben. De gemiddelde operationele kasstroom in de komende begrotingsperiode (2023 tot en met 2032) is € 9,4 miljoen met een 1% hogere rente. De operationele kasstroom van de eerstkomende jaren is lager door de sloop van de woningen in Oost-Boswinkel. De huurkasstroom van de bijna 400 woningen is weggevallen. Met de nieuwbouw herstelt de operationele kasstroom zich weer. De begrote investeringen zijn hoger dan de begrote operationele kasstromen. De voorgenomen investeringen en met name Oost-Boswinkel is daar een belangrijke oorzaak van. Vanaf 2024 neemt het saldo leningen toe met een piek tot € 300 miljoen in 2029.

Ontwikkeling ratio's

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

De ratio's zijn voor een belangrijk deel gebaseerd op de marktwaarde. De beleidswaarde heeft als basis ook de marktwaarde. Marktontwikkelingen kunnen wij niet sturen. De recente praktijk heeft ons geleerd dat de marktwaarden ook sterk bewegen. Het afgelopen jaar heeft met de historisch hoge inflatie aangetoond dat ook de operationele kasstroom zich niet heel scherp laat voorspellen. Daarom hebben we onze eigen streefwaarden opgesteld. Met de invoering van de streefwaarden is een veiligheidsmarge ingebouwd. Dit geeft meer zekerheid in het permanent kunnen blijven voldoen aan de door de Aw en het WSW gestelde normen voor de financiële ratio's. Dit vooral om schommelingen als marktontwikkelingen, die wij niet kunnen beïnvloeden, te kunnen opvangen.

Financiële continuïteit		Norm	Streef-		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
			Aw/WSW	waarde										
Interest Coverage Ratio (ICR)	DAEB	Min. 1,4	Min 1,8	1,76	1,91	1,71	2,12	2,03	2,19	1,93	1,86	1,85	2,23	
Interest Coverage Ratio (ICR)	niet-DAEB	Min. 1,8	Min 2,5	8,00	8,66	9,49	12,17	14,38	23,92	41,04	2.398,04	2.020,91	2.626,47	
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	DAEB	Max. 85%	Max. 75%	51	58	60	59	61	62	63	62	64	63	
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	niet-DAEB	Max. 75%	Max. 65%	20	17	14	10	7	3	0	0	0	0	
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	DAEB	Min. 15%	Min. 25%	55	48	46	47	47	46	45	46	45	47	
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	niet-DAEB	Min. 40%	Min. 50%	80	83	87	90	93	96	99	99	99	99	
Dekkingsratio marktwaarde	DAEB	Max. 70%	Max. 60%	31	37	39	38	40	40	40	39	39	39	
Dekkingsratio marktwaarde	niet-DAEB	Max. 70%	Max. 60%	16	13	10	8	5	3	0	0	0	0	
Onderpandratio marktwaarde	Ti	Max. 70%	Max. 60%	34	39	40	39	41	40	40	39	39	38	

Bron: meerjarenbegroting 2023-2032 scenario 1% hogere rente

De ICR DAEB is de meest kritische factor bij Ons Huis. Door de hoge inflatie en de hogere rente zijn de kosten het afgelopen jaar sterk toegenomen. De jaarlijkse huurverhoging, die normaliter de inflatie volgde, heeft door de eenmalige huurverlaging bij circa 27% van ons woningbezit in 2023 gemiddeld geleid tot een huurverlaging. De operationele kasstroom staat hierdoor onder druk. De ICR DAEB komt in 2023 en 2025 onder de interne streefwaarde maar nog boven het minimum van Aw en WSW. Door de realisatie van de huurwoningen in Oost-Boswinkel herstelt de operationele kasstroom zich weer. Hierdoor neemt ook de ICR weer toe. De kosten- en renteontwikkeling is wel een belangrijke factor voor komende jaren. Wanneer deze verder toenemen hebben we andere keuzes te maken met name in de investeringen.

De afgelopen jaren was de Loan-to-Value (LtV) beleidswaarde de meest kritieke factor bij Ons Huis. Dit is de verhouding tussen de leningen en de beleidswaarde van het bezit. Door de goede marktomstandigheden is de beleidswaarde hoog. Ook hier is de renteontwikkeling een belangrijke factor. De rente is de basis voor de discontovoet. Wanneer de discontovoet toeneemt, neemt de beleidswaarde af. De rente is de afgelopen periode sterk toegenomen. De marktomstandigheden hebben we niet zelf in de hand. Dit maakt de beleidswaarde voor ons niet echt stuurbaar. We houden de ontwikkelingen nauwlettend in de gaten en treffen wanneer nodig maatregelen.

4 Risico en risicobeheersing

Ons Huis wil haar doelstellingen bereiken en de daarvoor benodigde werkzaamheden op een beheerste manier uitvoeren. De omgeving staat echter niet stil, waardoor er continue veranderingen optreden, die een mogelijk risico vormen. Met gestructureerd risicomanagement proberen we de gevolgen van deze risico's zo klein mogelijk te laten zijn.

4.1 Risicomanagement

We werken vanuit het Three Lines of Defense model. Hierbij is de eerste lijn verantwoordelijk voor de realisatie van de doelstellingen. Binnen de eerste lijn zijn waarborgen ingericht als functiescheiding, interne controle en het vierogenprincipe. De tweede lijn ondersteunt daarin met advies, administratie en richtlijnen of beleid. De derde lijn bestaat uit de Controller, die vanuit zijn onafhankelijke rol beoordeelt of de eerste en tweede lijn functioneert. Deze lijnen hanteren we ook bij risicomanagement beleid. De managers zijn integraal verantwoordelijk voor de resultaten van hun afdeling, en daarmee ook voor het beheersen van de risico's die daarmee samenhangen. Bij het risicomanagement onderscheiden we verschillende soorten risico's, namelijk strategisch, operationeel en extern. Op alle risicogebieden zijn beheersmaatregelen in kaart gebracht. De Controller stelt aan de hand van de risico's en de bevindingen van de externe toezichthouders en accountant een intern beheersplan op. Hij voert dit gedurende het jaar uit en rapporteert hierover aan de directeur-bestuurder en de RvC. Aan het eind van het jaar stelt hij een verantwoordingsverslag op, waarmee nieuwe verbeteringen kunnen worden doorgevoerd.

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

4.2 Risicobereidheid

In 2022 heeft het bestuur, RvC en MT extra aandacht gegeven aan de risicobereidheid van Ons Huis. Risicobereidheid is gedefinieerd als de aard en omvang van risico's die een organisatie bereid is aan te gaan (actief) of te tolereren (passief) bij het realiseren van haar doelstellingen. Het risicobereidheidsprofiel is beschreven en er zijn kwalitatieve richtinggevende uitspraken gedaan. Deze zijn belangrijk voor:

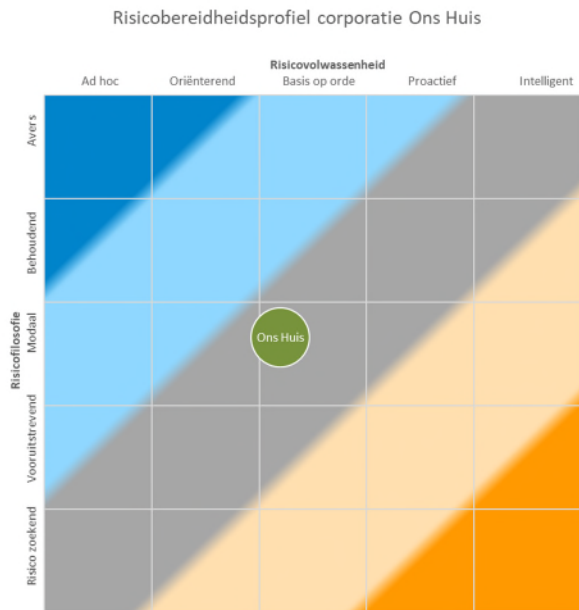
- Strategie- en besluitvorming. Ze vormen input voor beleidskaders en zijn integraal onderdeel van het toezicht- en toetsingskader van de RvC.
- Risicocultuur en -bewustzijn. Ze geven richting aan gewenst gedrag in de organisatie.
- Risicorespons. Ze geven richting aan de wijze waarop Ons Huis wil reageren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

Risicobereidheidsprofiel

De risicofilosofie is in de afgelopen jaren behoudend geweest onder druk van externe partijen. De maatschappelijke opgave is echter dusdanig groot dat Ons Huis een behoudende filosofie contraproductief acht aan de maatschappelijke behoefte. Ons Huis wil opschuiven naar een neutrale risicofilosofie. Dit betekent dat wij op basis van een gedegen afweging van risico's en kansen op onderdelen onzekerheid accepteren als de verwachte voordelen groter zijn dan de verwachte risico's of nadelen.

De risicovolwassenheid heeft zich in de afgelopen periode ontwikkeld van oriënterend naar basis op orde. De aandacht gaat uit naar het bestendigen van deze ontwikkeling, zodat Ons Huis comfortabel in control blijft. Hierbij gaat de aandacht met name uit naar het verbeteren van de risico analyses en het stimuleren van een gezond risicobewustzijn op de werkvloer om de

neutrale risicofilosofie te ondersteunen. Om ruimte te bieden aan de organisatie om te leren en te ontwikkelen en tegelijkertijd toch op onderdelen meer risico te kunnen nemen, wordt waar nodig externe kennis en ondersteuning ingeschakeld. Het realiseren van de maatschappelijke opgave weegt voor Ons Huis zwaarder dan de efficiency in de organisatie.



Risicofilosofie

- In algemene zin geldt dat Ons Huis risico's en kansen tegen elkaar afweegt en dan besluiten neemt. Er is bereidheid om onzekerheid te accepteren als de potentiële voordelen groter zijn dan de potentiële risico's/nadelen. Hierbij houdt Ons Huis altijd scherp oog voor de financiële continuïteit van de organisatie.
- De omgeving waarin de corporatie actief is verandert snel. Om een goed antwoord te hebben op maatschappelijke ontwikkelingen is er ruimte nodig om doelstellingen bij te stellen en te her-prioriteren. Ons Huis vindt het van belang dat dit uitlegbaar is, zodat de betrouwbaarheid van Ons Huis niet ter discussie komt te staan. Met name de uitdagingen op het gebied van leefbaarheid en vitale buurten vragen om ruimte om te experimenteren.
- Overschrijding van externe financiële normen wil Ons Huis in beginsel voorkomen. In de eerste 5 jaar zal de dPi dan ook voldoen aan de externe normen, verhoogt met een risicobuffer. In de MJB is in de jaren zes tot en met tien een overschrijding van de interne buffer balansratio's wel acceptabel en aanleiding om bijsturingmogelijkheden te onderzoeken en waar nodig te her-prioriteren. De cashflow ratio's moeten te allen tijde voldoen aan de externe normen.
- Ons Huis onderhoudt proactief contact met toezichthouders en externe stakeholders om draagvlak te krijgen en te houden voor de keuzes die zij maakt.

Kwalitatieve uitspraken risicobereidheid

Algemeen/risicofilosofie

- De grondhouding van Ons Huis ten aanzien van risico's is modaal. Ons Huis weegt risico's en kansen tegen elkaar af en neemt dan besluiten. Er is bereidheid om onzekerheid te accepteren als de potentiële voordelen groter zijn dan de potentiële risico's/nadelen.
- Als het erop aan komt, dan heeft het realiseren van de doelstelling 'een toekomstbestendige woningvoorraad' de prioriteit, gevolgd door het zijn van een financieel gezonde en vitale corporatie.
- Ons Huis realiseert zich dat de wereld om haar heen continue in beweging is. Hoewel er een sterke drive is om uitgesproken ambities te realiseren, zal Ons Huis ook altijd open blijven staan voor het bijstellen van ambities om de legitimiteit van haar koers te waarborgen.

Een toekomstbestendige woningvoorraad

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

Groene en vitale buurten

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

Dienstverlening op maat

- In de dienstverlening kiest Ons Huis voor het fysieke contact 'achter de voordeur'.
- Ons Huis gelooft dat er alleen sprake kan zijn van samenwerking en een gezonde relatie als er sprake is van wederkerigheid. Hoewel Ons Huis dienstverlening op maat hoog in het vaandel heeft, stelt zij wel grenzen als er sprake is van onredelijke wensen of ongewenst gedrag.

Financieel gezonde en vitale corporatie

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

Samenwerken als basis

- Ons Huis gelooft in participatie en zoekt actief naar inbreng van huurders. Dit betekent niet dat Ons Huis altijd zoekt naar compromissen. Wij accepteren dat de huurders(vereniging) het soms oneens zijn met het (project)voorstel of voorgesteld beleid.

- Ons Huis neemt deel aan het Platform Enschedese Woningcorporaties en conformeert zich aan de lijn die daar gezamenlijk wordt uitgezet.
- Ons Huis onderhoudt proactief contact met toezichthouders en externe stakeholders om draagvlak te krijgen en te houden voor de keuzes die zij maakt.

Compliance en integriteit

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

Strategie en strategische risico's

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

Externe risico's

De externe risico's zijn risico's die samenhangen met gebeurtenissen buiten de invloedssfeer van Ons Huis. Het kan hier bijvoorbeeld gaan om politieke risico's (veranderende wet- en regelgeving), demografische ontwikkelingen, gedragsveranderingen stakeholders en ecologische veranderingen (opwarming aarde, natuurrampen). Ook macro-economische ontwikkelingen zoals inflatie en renteontwikkelingen vallen hieronder. Voor Ons Huis is het lastig om op deze risico's te anticiperen, omdat deze risico's vaak niet voorspelbaar en complex zijn. Om deze risico's te beheersen, houdt Ons Huis de ontwikkelingen in de (landelijke) politiek scherp in de gaten. De politieke onvoorspelbaarheid kan grote gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering bij Ons Huis. De effecten van externe risico's worden vertaald naar mogelijke scenario's voor onze financiële positie. Naast het toepassen van diverse scenario's bij het opstellen van onze meerjarenbegrotingen, hanteert Ons Huis ook strengere rationormen dan het WSW. Dit om te voorkomen dat als gevolg van externe risico's, Ons Huis op enig moment niet meer voldoet aan de ratio's van het WSW.

Operationele risico's

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

4.3 Fraude

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

Vanuit de NBA zijn 11 aanbevelingen gegeven om frauderisicobeheersing te verbeteren. Het beeld hierover binnen Ons Huis is als volgt:

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

We hebben een open cultuur, waarin we tegenspraak organiseren en eerlijk handelen. Er is een integriteitsregeling, waar ook naar gehandeld wordt. Er hebben in 2022 diverse gesprekken plaatsgevonden over het privé inschakelen van lokale aannemers met wie Ons Huis ook zaken doet. Dit toont aan dat de regeling ook leeft. Daarnaast hebben we binnen het MT gesproken over fraudebeheersing, de mogelijkheid om geld of middelen te onttrekken aan Ons Huis en de maatregelen die we daarop hebben ingezet.

2. Aandacht voor werknemers

Betrokken en tevreden medewerkers dragen bij aan de beheersing van frauderisico's. Uit het MTO blijkt dat de betrokkenheid hoog is, en medewerkers tevreden zijn over het werken bij Ons Huis. Bij nieuwe medewerkers wordt getoetst op integriteit en een VOG-verklaring opgevraagd. De vertrouwenspersoon is opnieuw onder de aandacht gebracht van de medewerkers. Hier is in 2022 geen melding gedaan.

3. Fraudemeldpunt en klokkenluidersregeling

Er is een algemeen fraudemeldpunt voor woningcorporaties. Daarnaast hebben we een eigen klokkenluidersregeling die op de website vermeld staat. Er zijn in 2022 geen meldingen binnengekomen.

4. Beloningsbeleid

Het functiehuis is geactualiseerd. Alle bezwaarschriften zijn afgehandeld conform de procedure zoals die met de OR is overeengekomen. Hiermee is er een realistisch en passend beloningsbeleid binnen Ons Huis. Er zijn geen prestatie gebonden bonussen.

5. Voldoende tegenspraak binnen bestuur en vanuit organisatie

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

6. Interne beheersing

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

7. Anti corruptie maatregelen met klanten en leveranciers

In de inkoopprocedure zijn geen maatregelen opgenomen in het kader van corruptie. Uit de bevindingen van zowel de Controller als de accountant blijkt dat de inkoopprocedure voor verbetering vatbaar is. Binnen Ons Huis wordt met een standaard inkoopprocedure gewerkt, afhankelijk van het bedrag.

➤ *Aanbesteding*

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

➤ *Offerteprocedure*

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

➤ *Eén op één*

Eén partij krijgt de opdracht gegund.

Er kan gemotiveerd worden afgeweken van de inkoopprocedure. Afwijkingen worden beoordeeld door de Controller. De komende jaren, vanaf 2023, gaan we meer aandacht besteden aan zowel het verbreden van het beleid als de werkwijze.

8. Fraudebewustzijn

In 2022 hebben we aandacht besteed aan de risico's rondom cyberfraude.

9. Administratie en jaarrekening/schattingsposten

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

10. Contact met de accountant

Ons Huis hecht veel waarde aan een open relatie met de accountant. Daarom is er veel tijd geïnvesteerd in zowel de medewerkers van KPMG als van BDO. Vanuit beide accountantskantoren is schriftelijk bevestigd dat de relatie open is en dat medewerkers zich niet belemmerd voelen om zaken bespreekbaar te maken.

11. Frauderresponsplan

Er is geen specifiek frauderresponsplan. Wel is in 2022 een plan opgesteld rondom crisisbeheersing. Dit kan ook in geval van fraude toegepast worden.

4.4 Belangrijkste risico's en beheersmaatregelen

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

Risico's	Nadere uitwerking risico	Beheersmaatregel/scenario
Beschikbaarheid van woningen	Er is een tekort aan woningen in Nederland. Hoewel het aan deze kant van het land nog niet zo erg is als in de rest van Nederland is met het oog op waar nog ruimte is om te bouwen het logisch dat een deel van het tekort in dit deel van het land wordt opgelost. In Enschede zijn op dit moment beperkt bouwlocaties beschikbaar.	Onze groei ambitie is nog niet vertaald naar projecten. Door inflatie en rentestijging is er minder financiële ruimte. In het proces van vastgoedsturing gaan we opnieuw keuzes maken om te komen tot een haalbare wensportefeuille.
Beschikbaarheid – korte termijn	Er is op dit moment sprake van woning-schaarste en grote belangstelling voor onze leegkomende woningen. In combinatie met de toewijzingen voor statushouders en andere zorgbehoevenden en het uithuizen bij Oost-Boswinkel (voorrang), betekent dit dat de reguliere toewijzingen onder druk komen te staan. Hierdoor kan de doestelling voor Enschedese woningzoekenden, binnen 12 maanden een woning, mogelijk niet gerealiseerd worden.	De toewijzingen en de wachttijden goed monitoren en bij ernstige ontwikkelingen hierop anticiperen door leegstand zo veel mogelijk te voorkomen met een effectief mutatieproces.
Politieke onvoorspelbaarheid	De koerst in de landelijke politiek fluctueert in korte tijd. Op deze onvoorspelbare koers kan Ons Huis haar strategie niet afstemmen en moet af en toe ad-hoc reageren. Door deze onvoorspelbaarheid wordt Ons Huis geconfronteerd met gebrek aan tijd en continuïteit om aan haar strategische	In de meerjarenbegroting zijn alle nieuwe politieke ontwikkelingen (huurverlaging e.d.) ingerekend. We zullen de landelijke politiek goed volgen en snel anticiperen op mogelijke ontwikkelingen en mogelijke ontwikkelingen al in scenario's uitwerken. Op dit moment is er nog onzekerheid over het

	doelen te werken en hebben deze besluiten impact op de realisatie van de projectplannen van Ons Huis.	energieplafond. Dit kan grote gevolgen hebben voor de betaalbaarheid van wonen van onze huurders. <i>Scenario: een lagere huurderiving voor 2023 doorgerekend.</i>
Betaalbaarheid: stijging energieprijzen	Als gevolg van de stijging van de energieprijzen, bestaat er een groot risico dat meer huurders hun vaste lasten niet meer kunnen betalen en Ons Huis hierdoor te maken krijgt met een toename van huurachterstanden.	Kritisch de achterstanden van de huurders monitoren en hierop vroegtijdig anticiperen (wat nu al plaatsvindt). Actief met bewoners in gesprek gaan hoe bespaard kan worden.
Betaalbaarheid: niet verkrijgen borging investeringsprojecten	Door de prijsstijgingen neemt de ICR af en neemt de LtV toe. Omdat wij de komende jaren een grote projectenportefeuille hebben is er het risico dat we door algemeen economische ontwikkelingen niet meer voldoen aan de gestelde ratio's en we beperkt worden in de investeringsmogelijkheden.	Kritisch de parameters blijven volgen en ook ontwikkelingen voor de kasstroom en beleidswaardeberekeningen volgen en berekenen welke impact deze hebben voor Ons Huis. <i>Scenario hogere inflatie</i>
Betaalbaarheid: schaarste aan mensen en materiaal in de bouw	Er is nog steeds een tekort aan bouwpersoneel en een schaarste aan allerlei grond- en hulpstoffen. Deze schaarste betekent dat de prijzen omhoog zullen gaan. Het risico is aanwezig dat als gevolg hiervan de investeringsuitgaven fors hoger worden en dat de uitvoeringsplanning door niet-leveringen niet worden gerealiseerd.	De planning kritisch monitoren en toetsen op haalbaarheid/realisme en waar nodig aanpassen aan de veranderende werkelijkheid/actualiteit en waar mogelijk temporiseren in het geval de uitgaven te hoog worden. <i>Scenario: hogere bouwkosten berekend</i>
Betaalbaarheid: stijging van de rente	Als reactie op de hoge inflatie is de rente sterk gestegen in 2022. De rente is op dit moment hoger dan hetgeen is opgenomen in de leidraad economische parameters van de Aw. Op basis van deze leidraad is in deze begroting. Met de aankomende financieringsbehoefte is het risico aanwezig dat de rente in de komende jaren gaat stijgen en dat Ons Huis hierdoor leningen met een hoger rentetarief moet afsluiten.	Een goede spreiding in de verval kalender van de leningenportefeuille zodat het rente risico beheersbaar blijft. We blijven de kapitaalmarktrente kritisch volgen qua ontwikkelingen. <i>Scenario: ingerekend met hogere rente dan aangegeven door de Aw.</i>
Daling markthuren zorgvastgoed	De markthuren van ons zorgvastgoed liggen (aanzienlijk) lager dan de contracthuren. Het risico is aanwezig dat Ons Huis op afzienbare tijd de contracthuren zal moeten verlagen.	De ontwikkelingen van de zorgpartijen en de zorgmarkt in Enschede kritisch volgen en in gesprek blijven met de grote zorgverleners die huren bij Ons Huis. In de begroting van 2022 is rekening gehouden met duurzame afspraken over bijna 200 aan zorgpartij verhuurde woningen. Wij hanteren streefwaarden voor de financiële ratio's die strenger zijn dan de normen van Aw en WSW. Dit ook om de risico's van het zorgvastgoed af te kunnen dekken.
Verkoop bezit in Hengelo	De doelstelling is om het bezit in Hengelo af te stoten. In dit kader vindt nu een verkooptraject plaats. Een deel van de het bezit wordt aangeboden aan een markt partij. Uitgangspunt voor de begroting 2023 en verder is dat het gehele bezit in Hengelo is verkocht. Het is mogelijk dat het bezit in Hengelo door de gewijzigde marktomstandigheden niet door gaat.	De voortgang van de verkoop periodiek monitoren, om gebruik te maken van de huidige gunstige prijsontwikkelingen in de markt. <i>Scenario: doorgerekend effect geen verkopen aan de markt aangeboden bezit in Hengelo.</i>

5 Beloningsbeleid bestuur en Raad van Commissarissen

5.1 Beloningskader bestuurder en beloning

Inleiding

In november 2020 stelden we het beloningsbeleid voor de directeur-bestuurder vast. Deze beleidsnotitie beschrijft vanuit het wettelijk kader de mogelijkheden voor beloningsafspraken. Belangrijk is dat beloningsafspraken passen bij de strategische koers van Ons Huis en aansluiten op onze kernwaarden *Persoonlijk, Samen, Betrokken en Ontwikkeland*.

A. Wettelijk kader

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

- Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen
- Wet normering topinkomens
- Governancecode

Uitwerking wettelijk kader

De Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen kent een klassenindeling die gebaseerd wordt op het aantal (80%) verhuureenheden van de corporatie en de omvang (20%) van de (grootste) gemeente waar het bezit van de corporatie gelegen is. De bezoldigingsklassen zijn opgedeeld in klassen A t/m H. De bezoldigingsbedragen zijn de maximaal overeen te komen beloningsbedragen, het gaat dus om bovengrenzen. Deze bovengrenzen worden jaarlijks geïndexeerd. Ons Huis wordt momenteel ingedeeld in bezoldigingsklasse F, de maximale bezoldiging bedraagt in 2022 € 181.000,-. De bezoldiging omvat de som van de belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen en de beloningen die op termijn betaalbaar zijn, met uitzondering van omzetbelasting. Bij een andere invulling van de functie dan op grond van een dienstbetrekking betreft de bezoldiging de som van de vergoedingen voor het vervullen van de functie met uitzondering van onbelaste vergoedingen en omzetbelasting.

B. Keuzes ten aanzien van de beloning

B1. Aanvangssalaris, basissalaris

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

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

Keuze

De jaarlijkse indexering van de beloning wordt gekoppeld aan de WNT-stijging. Daarnaast kan de RvC kiezen voor een prestatieafhankelijke beloning, deze worden uitgewerkt onder B2 en B3. Wanneer in dit kader daadwerkelijk afspraken worden beoogd, worden deze ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.

B2. Variabele beloningscomponenten

Een variabele beloning is altijd prestatie afhankelijk. De RvC en de bestuurder komen vooraf de te bepalen prestaties overeen. Denk aan afspraken over:

- te bereiken strategische doelen en resultaten op korte en lange termijn
- bij welke mate van realisatie variabele beloning wordt toegekend en voor welk bedrag
- beoordeling van de realisatie
- meting van de prestaties
- vastlegging van de afspraken

Ook worden over de wijze van beoordeling van deze prestaties afspraken gemaakt. Bij de beoordeling van de gerealiseerde prestatie heeft de RvC uiteindelijk het laatste woord. De

variabele beloning bedraagt niet meer dan 20% van het totale jaarinkomen. Bij toepassing van een variabele beloning is de som van het vaste jaarinkomen en het maximum variabele beloning samen het totale jaarinkomen dat getoetst wordt aan het bezoldigingsmaximum in de bezoldigingsklasse.

B3. Doorgroeitraject

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

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

B4. Overige beloningscomponenten

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

C. Verantwoording beloningsbeleid

De verantwoording van de beloning dient plaats te vinden in de jaarrekening en in het jaarverslag. In de jaarrekening vindt de verantwoording plaats van de totale bezoldiging. In het jaarverslag vindt de verantwoording plaats over het beloningsbeleid en de wijze waarop dit in het afgelopen boekjaar voor de bestuurder in praktijk is gebracht. De van toepassing zijnde wet- en regelgeving wordt toegepast. Op hoofdlijnen is het beloningsbeleid een bestendiging van het feitelijk gevoerde beleid van de afgelopen jaren. Hoeveel de beloning van de directeur-bestuurder in 2022 bedroeg is opgenomen in onderstaande tabel.

WNT-bezoldiging: gegevens 2022 en 2021

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking		
	2022	2021
Naam	Y.M.E. Winkelhorst	Y.M.E. Winkelhorst
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01-01 – 31-12	01-02 – 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 127.752	€ 116.392
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.728	€ 16.653
Subtotaal	€ 146.480	€ 133.045
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 181.000	€ 160.137
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	
Totaal bezoldiging	€ 146.480	€ 133.045
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

Toelichting

De WNT is van toepassing voor Ons Huis. Het bezoldigingsmaximum voor 2022 bedraagt € 181.000, gebaseerd op klasse F. Er zijn geen andere functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging hebben ontvangen boven het individueel toepasselijke drempelbedrag. De toename van de bezoldiging is met name veroorzaakt doordat 2022 een volledig jaar was en 2021 11 maanden.

Beloning RvC in 2022

GEGEVENS 2022

Toezichthoudende topfunctionarissen

Naam	J.P.H.M. Pierey	A.J. Voskamp	S. Vrieze	K.M. Cornelissen	H. Prins	N.J. Notenboom
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01.01 - 31.12	01.01 - 31.12	01.01 - 31.12	01.01 - 31.08	01.01 - 31.12	14.09 - 31.12
Bezoldiging						
Bezoldiging	€ 15.341	€ 11.273	€ 11.273	€ 7.515	€ 11.273	€ 3.291
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 27.150	€ 18.100	€ 18.100	€ 12.050	€ 18.100	€ 5.405
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging 2022	€ 15.341	€ 11.273	€ 11.273	€ 7.515	€ 11.273	€ 3.291
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

6 Financiële informatie

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

6.1 Liquiditeitspositie

Per balansdatum heeft Ons Huis een positieve liquiditeitspositie van € 3,2 miljoen. De liquiditeitspositie is een momentopname en op dat moment geoptimaliseerd op de investeringsverwachting op korte termijn. Ons Huis heeft een rekeningcourantfaciliteit van totaal € 3,0 miljoen zodat wij aan onze verplichtingen kunnen voldoen. Veel belangrijker dan de liquiditeitspositie op balansdatum is de mogelijkheid om in de toekomst in voldoende mate te (her)financieren. Hierover meer in II, hoofdstuk 3. De Toekomst op pagina 40.

6.2 Vermogenspositie

Het eigen vermogen eind 2022 bedraagt € 462 miljoen tegen € 477 miljoen eind 2021. De solvabiliteit van Ons Huis, uitgedrukt als het eigen vermogen in een percentage van het balanstotaal en komt per 31 december 2022 uit op 63,1% (31 december 2021: 64,4%).

6.3 Financiering en belegging

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

Ons Huis heeft een kredietfaciliteit in rekeningcourant van € 3,0 miljoen. Jaarlijks beoordelen wij of deze faciliteit moet worden bijgesteld. In 2022 is een bedrag van € 30,0 miljoen aan leningen aangetrokken. Dit in verband met herfinanciering. Er is voor € 39,1 miljoen aan leningen afgelost inclusief € 4 miljoen van een variabele hoofdsomlening. Het totale leningenvolume is in 2022 met € 9,0 miljoen afgenomen. De gewogen gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen is eind 2022 2,11% (eind 2021: 2,26%).

De ICR in 2022 bedraagt 2,7 (2021: 2,9). De LTV op basis van marktwaarde in verhuurde staat eind 2022 is 33,8% Dit 1 % lager dan eind 2021. Deze daling is veroorzaakt door de lagere schuldpositie (-/-3,8%). Ons Huis heeft eind 2022 geen tijdelijk overtollige middelen. Het beleggingsbeleid van Ons Huis is om tijdelijk overtollige middelen risicomijdend te beleggen (bijvoorbeeld spaarrekeningen). In het kasstroomoverzicht (hoofdstuk 10.3) wordt inzicht gegeven in de herkomst en de besteding van de liquide middelen.

6.4 Financierbaarheid

Wij kunnen snel en relatief goedkoop geld lenen door het borgingsstel dat in Nederland is opgericht voor toegelaten instellingen (woningcorporaties). Bij een robuust stelsel hoort ook goed toezicht. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn de toezichthouders op corporaties. Beide organisaties hebben een gezamenlijk beoordelingskader ontwikkeld om het toezicht op de corporatiesector effectiever en efficiënter te maken. Aan de hand van het gezamenlijke beoordelingskader beoordelen de Aw en het WSW

corporaties op hun primaire taken. Een corporatie wordt jaarlijks beoordeeld op de volgende drie gedeelde beoordelingsonderwerpen:

1. Financiële continuïteit

- Is de financiële continuïteit/levensvatbaarheid van de corporatie gewaarborgd?

2. Bedrijfsmodel

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

3. Governance & Organisatie

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

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

Liquiditeit

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

Vermogen

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

Onderpand

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

Ons Huis blijft op basis van de ratio's binnen het gestelde financiële kader. Het bovengemiddeld risicoprofiel vanuit de financiële positie en de business risks heeft het WSW eind 2020 doen besluiten om Ons Huis over te plaatsen naar Bijzonder Beheer. Op basis van de gezette stappen in 2021 en 2022 hebben we de stap naar Verdiepend Beheer gemaakt. Dit betekent nog wel dat naast de goedkeuring voor sloop, welke is vastgelegd in het deelnemersreglement, ook andere investeringsbeslissingen moeten worden goedgekeurd door het WSW. We hebben laten zien dat onze projecten zijn gebaseerd op de portefeuillestrategie, dat we de risico's beheersen en dat het toetsingskader van voldoende niveau is. Wat het WSW voor het komende jaar wil zien is dat we de voornemens ook omzetten naar realisatie. Hiernaast hebben wij als organisatie ook de opdracht om stappen te zetten zodat er voldoende waarborgen getroffen worden op de business risks.

6.5 Jaarresultaat

In de jaarrekening wordt de winst- en verliesrekening gepresenteerd volgens het functionele model. In het functionele model worden kostensoorten, zoals personeelskosten en overige bedrijfslasten en opbrengsten verdeeld naar de verschillende activiteiten. De verdeling van de kosten vindt plaats op basis van vastgestelde verdeelsleutels. De door Ons Huis toegepaste verdeelsleutels zijn herleid uit de personele inzet op de verschillende activiteiten. Over 2022 is een negatief jaarresultaat behaald van € 15,0 miljoen, tegen € 53,1 miljoen positief over 2021. In het volgende overzicht worden de belangrijkste verschillen tussen het resultaat na belastingen over 2022 en 2021 weergegeven:

oorzaak verschillen resultaat 2022 t.o.v. 2021 (bedragen x € 1.000)	
lagere huuropbrengsten	-1.000
hogere lasten verhuur en beheeractiviteiten	-200
hogere lasten onderhoudsactiviteiten	-2.700
lagere overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.000
lager gerealiseerd verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-700
waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-65.400
lagere overige organisatiekosten	2.500
hogere kosten leefbaarheid	-300
lagere saldo rente baten en lasten	400
hogere resultaat voor belastingen	-66.400
hogere belastinglast	-1.600
lagere resultaat deelnemingen	-100
verschil resultaat t.o.v. voorgaand verslagjaar	-68.100

De *lagere huuropbrengsten* worden veroorzaakt door de sloop van de woningen in Oost-Boswinkel. Deze woningen zijn in de tweede helft van 2022 uit exploitatie genomen. De jaarlijkse huurverhoging van 2022 (2,3%) had een beperkt positief effect op de huuropbrengsten.

De *onderhoudslasten* zijn € 2,7 miljoen hoger dan in 2021. De hogere lasten worden veroorzaakt door € 0,8 miljoen meer kosten voor groot onderhoud. In 2021 is het project Hobbykamerwoningen van start gegaan. In 2022 is dit project afgerond. De kosten voor planmatig onderhoud zijn € 0,8 miljoen hoger dan in 2021. Door corona is de uitvoering van planmatig onderhoud in 2021 vertraagd. Er zijn voor € 0,5 miljoen meer individuele woningverbeteringen uitgevoerd dan vorig jaar. Tenslotte zijn ook de kosten van het dagelijks onderhoud gestegen met € 0,5 miljoen. Dit enerzijds door de hoge prijzen als gevolg van inflatie en anderzijds door wat incidentele hogere posten.

De *overige directe operationele lasten exploitatie bezit* zijn € 1,0 miljoen lager dan in 2021. Dit wordt veroorzaakt door verlaging van het tarief voor de verhuurdersheffing voor het jaar 2022.

In 2022 is voor € 6,4 miljoen aan onroerende goederen verkocht. Het verkoopresultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt 0,1 miljoen. In 2021 was het resultaat op de verkopen van vastgoed € 0,7 miljoen.

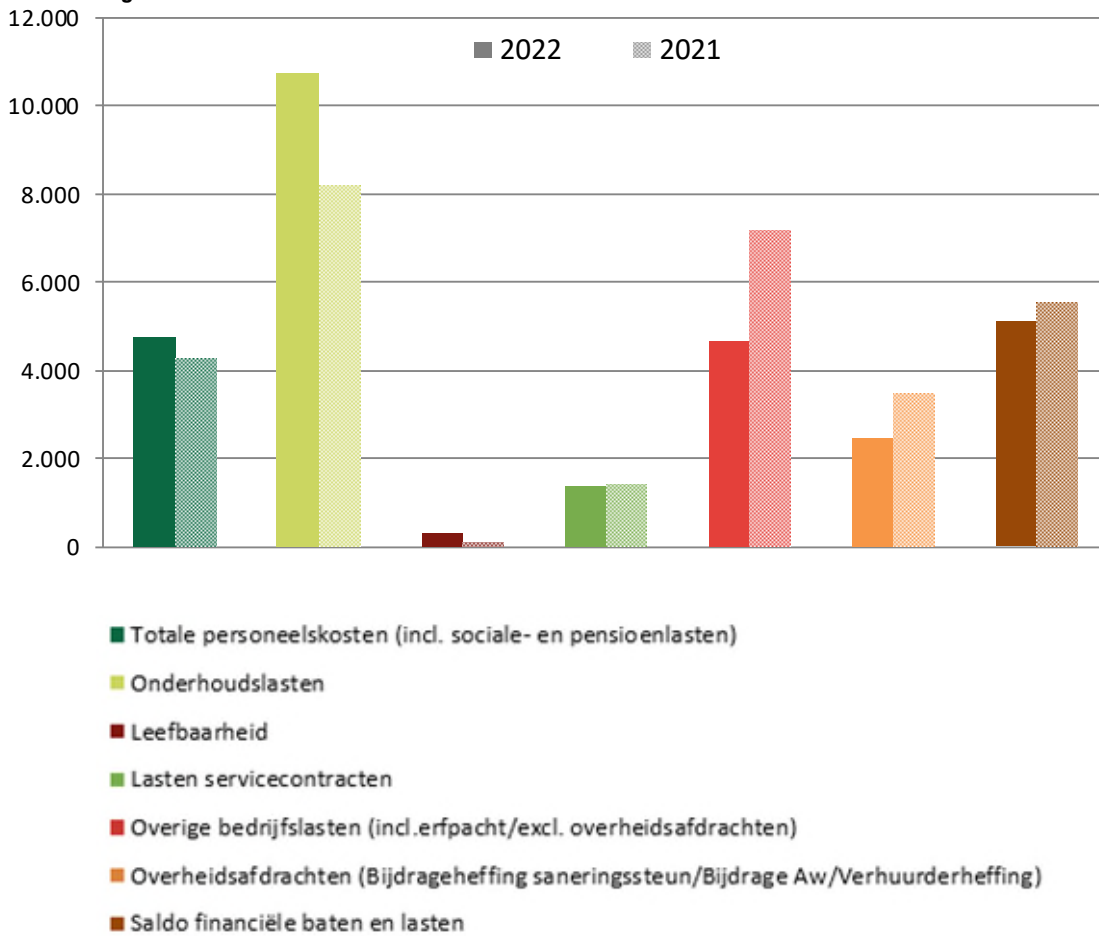
Veruit het grootste verschil in de vergelijking van het resultaat 2022 met het resultaat van 2021 zijn de waardeveranderingen in de *vastgoedportefeuille*. *Het verschil is € 65,4 miljoen.*

De € 2,5 miljoen *lagere overige organisatiekosten* worden veroorzaakt door de lening die we hebben afgenomen in de Vestia lening ruil eind 2021. Ons Huis heeft samen met vele andere corporaties een stukje van de leningen van Vestia met een relatief hoge rente overgenomen. Dit om Vestia en het stelsel weer structureel gezond te maken. Het verschil tussen de marktrente en rente van deze lening, 5% tot het einde van de looptijd, hebben we onder overige organisatiekosten in het jaar 2021 verantwoord. In 2022 was dit niet aan de orde.

De rentelasten zijn met € 0,4 miljoen gedaald ten opzichte van 2021. Dit met name omdat het saldo leningen € 9 miljoen lager is dan in eind 2021. In 2022 is een belastinglast geboekt van € 3,6 miljoen. In 2021 was de geboekte belastinglast € 1,9 miljoen. Hoewel er over beide jaren ongeveer € 2,5 miljoen aan vennootschapsbelasting betaald is, is de belastinglast verschillend. Dit met name door de toevoeging of onttrekking aan latente belasting vorderingen of verplichtingen. In 2022 is door de gestegen WOZ-waarde de latente belastingvordering voor toekomstige fiscale afschrijvingen met ruim een miljoen afgenomen.

In onderstaande grafiek wordt inzicht gegeven in de kosten van de jaren 2022 en 2021 per kostensoort volgens het categoriale model.

Lasten categoriaal



7 Ontwikkeling van de marktwaarde en beleidswaarde

7.1 Marktwaarde in verhuurde staat

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

- De basiswaardering
- De full-waardering

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

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

In afwijking op voorgaande jaren waarin door een opgaande markt de marktwaarde van het vastgoed sterk is toegenomen, is in 2022 de marktwaarde gestabiliseerd. De totale waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie is met € 3 miljoen afgenomen naar een waarde van € 714 miljoen. Dit is een daling van 0,5% ten opzichte van 2021. De daling wordt veroorzaakt door voorraadmutaties van bijna € 7 miljoen door verkopen. De waarde van het vastgoed in portefeuille is met € 4 miljoen toegenomen.

Een negatief onderdeel in de waardeontwikkeling is vooral de lagere leegwaardeontwikkeling door het afkoelen van koopmarkt. De afgenomen krapte resulteren in een lagere toekomstige leegwaardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille. De disconteringsvoet heeft uiteindelijk een positief effect gehad op de waardeontwikkeling. In het jaar is er wel een kentering zichtbaar voor wat betreft de discontovoet. De discontovoet is in het jaar 2022 weer toegenomen wat een negatief effect heeft op de waardeontwikkeling. Deze trend laat zich ook zien in het eerste deel van 2023. De afschaffing van de verhuurdersheffing heeft een positief effect op de marktwaarde.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

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

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

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij

het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

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

1. *Aanpassing van de huurstijgingsparameter*

Bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuurlaag aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Ons Huis van de nieuwe huur bij mutatie, mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals; passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersorganisatie over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kunnen de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid. De voorgenomen huurverlaging medio 2023 hebben we ingerekend. Dit op basis van de inkomensgegevens op wijkniveau. In de praktijk zullen deze op huurder/woningniveau anders zijn.

2. *Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet*

Deze is ultimo 2022 in de beleidswaardebepaling gelijk aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Ons Huis actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

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

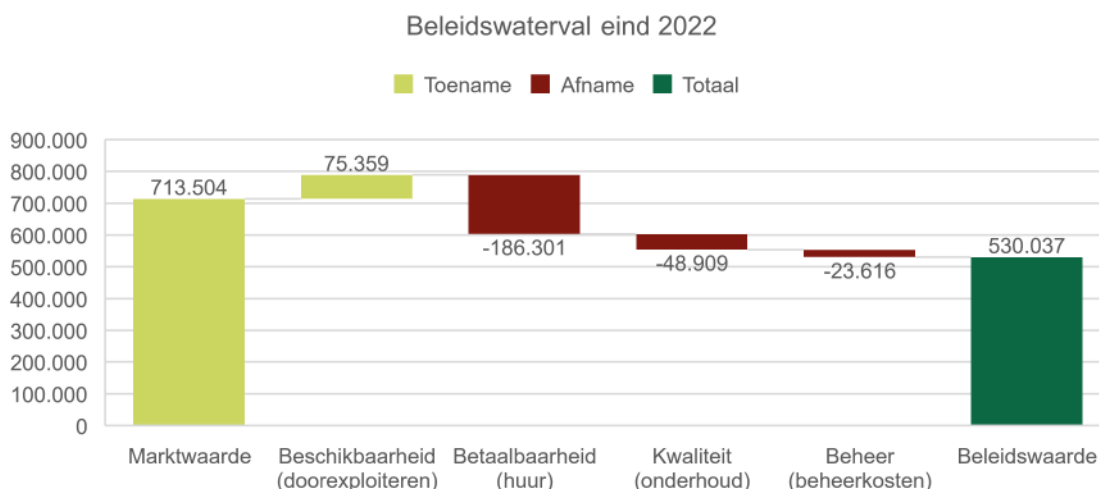
4. *Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten*

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

Het bestuur van Ons Huis heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt € 183 miljoen (2021: € 241 miljoen). Dit impliceert dat 40% (2021: 51%) van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

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

de marktwaarde in verhuurde staat vier afslagen gehanteerd. Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen (bedragen x € 1.000):



****In de jaarrekening op pagina's 100 en 101 is een verdere uitsplitsing van de beleidswaarde naar soort vastgoed opgenomen.****

Beschikbaarheid

Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen. De toename wordt veroorzaakt doordat er helemaal niet verkocht wordt ook niet na 15 jaar. Dit is in de marktwaardeberekening wel het geval via de eindwaarde.

Betaalbaarheid

De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. Ons Huis hanteert in haar beleid voor ruim 90% van het bezit een streefhuur van 72% en op basis van de vraag een opslag tot 95% van de maximaal redelijke huur.

Kwaliteit

De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie) die aansluit bij de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer in de 15-jaars Discounted Cash Flow-periode (DCF-periode). De ingerekende onderhoudskosten zijn tussen de € 1.025- en € 3.454 per woning.

Beheer

De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit bij de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer in de 15-jaars DCF-periode. De ingerekende beheerskosten zijn tussen de € 972 en € 1.038 per woning.

8 Verslag Raad van Commissarissen

Voorwoord en dankwoord

De sociale volkshuisvesting was ook in 2022 volop in beweging. De woningmarkt stond onder grote spanning, het tekort aan beschikbare en betaalbare woningen was in 2022 een groot maatschappelijk item. Een aantal positieve en negatieve ontwikkelingen werkten tegelijk door en beïnvloedden elkaar. De afschaffing van de verhuurdersheffing leek in eerste aanleg structureel ruimte te bieden voor forse investeringen in uitbreiding van de voorraad en in de verbetering van de huidige voorraad. Dit is ook zo in de nationale prestatieafspraken vastgelegd. Tegelijk nam de sterke stijging van rente en bouwkosten weer een fors deel van deze investeringsruimte weg. Rijksmaatregelen ter beperking van de huurstijging -hoe begrijpelijk ook- hebben in 2023 de financiële positie van de corporaties negatief beïnvloed. Zo blijft de sociale volkshuisvesting een bal die in de landelijke politiek vooruit én tegelijk achteruit wordt gespeeld. Positief is dat de Rijksoverheid de maatschappelijke rol van de corporaties nu explicieter onderschrijft, en zelfs aanstuurt op groei van de sociale woningvoorraad én verbetering en verduurzaming van de bestaande voorraad. Maar de hiervoor genoemde maatregelen beperken tegelijk het bereiken van de gezamenlijk geformuleerde ambities. Doortastende keuzes én financieel commitment van de kant van het Rijk zijn absoluut noodzakelijk om de impasse in de woningmarkt te doorbreken. De aandacht voor energiearmoede in 2022 was terecht. Dit jaar bleek eens te meer dat woningen in de lagere duurzaamheidslabels bij hogere energielasten de bewoners in grote financiële problemen kunnen brengen. Dat is te meer een stimulans om de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, waar Ons Huis goede stappen vooruit zet, stevig door te zetten. Ons Huis heeft in 2022 twee belangrijke besluiten genomen om fors te investeren in nieuwbouw: Oost-Boswinkel en Het Ledebouwer. Het was al jaren geleden dat Ons Huis grotere nieuwbouwprojecten realiseerde. We zijn trots dat we in staat zijn om in de komende jaren op eigen kracht deze grote projecten uit te voeren.

Onze RvC zal ook in 2023 kort op de bal blijven, en alle ontwikkelingen nauwgezet monitoren. Wij voelen de noodzaak om snel te kunnen reageren op gewijzigde omstandigheden veel sterker dan in voorgaande jaren. Binnen de RvC is in de loop van 2022 één mutatie geweest. In september 2022 nam ons lid Karin Cornelissen ontslag om de rol van voorzitter van een Raad van Commissarissen elders op zich te kunnen nemen. Daarnaast was duidelijk dat ons lid Jan Voskamp, tevens voorzitter van de Auditcommissie met ingang van 1 januari 2023 onze Raad zou moeten verlaten omdat zijn termijn ten einde liep. Met de komst van Jerry Notenboom per september 2022 kon de vacature van lid en tevens voorzitter van de Auditcommissie weer worden ingevuld. We verwachten dat we begin 2023 met de benoeming van een nieuw lid de Raad weer op sterkte kunnen brengen.

De RvC spreekt zijn welgemeende waardering uit voor de grote inzet van alle medewerkers van Ons Huis om in deze dynamische tijd een bijdrage te leveren aan onze sociale opgave. De betrokkenheid van alle medewerkers wordt door onze Raad gezien en gewaardeerd. We hebben dit jaar op een zeer plezierige en professionele manier kunnen samenwerken met het management en de directeur-bestuurder, de huurdersvereniging en onze externe stakeholders en toezichthouders. We zien met vertrouwen de toekomst van Ons Huis tegemoet, hoe woelig de wereld van de sociale volkshuisvesting op dit moment ook is.

Jos Pierey
Voorzitter Raad van Commissarissen

8.1 Onze visie op toezicht

Met de directeur-bestuurder vinden wij het als intern toezichthouder belangrijk om invulling te geven aan de maatschappelijke opdracht van de woningcorporatie: zorgen voor goede,

betaalbare woningen in een buurt die aantrekkelijk, schoon, heel en veilig is. Het motto van Ons Huis is: “Ons Huis, Jouw Thuis”. We hanteren de kernwaarden Persoonlijk, Betrokken, Samen en Ontwikkeland. We hebben een gezamenlijke visie op bestuur en toezicht, die we elk jaar actualiseren.

Gekozen positie Raad van Commissarissen

De RvC houdt toezicht op Ons Huis namens de maatschappij als geheel en in het bijzonder de huidige en toekomstige huurders. Hierbij ziet de RvC er op toe dat de corporatie invulling geeft aan haar maatschappelijke opgave, zorgt voor financiële continuïteit en integer en transparant handelt. Vertrouwen tussen de directeur-bestuurder en de RvC vormt hier bij de basis bij het handelen.

De RvC vervult de vier rollen van een RvC (toezichthouder, klankbord, werkgever, netwerker). Hiertoe wordt kennis, ervaring en (in overleg) het netwerk van de commissarissen ingezet. Het bedoelde effect hiervan is dat nieuwe perspectieven worden aangereikt, de buitenwereld naar binnen wordt gebracht (ook vanuit stakeholders), het lerend vermogen en maatschappelijk rendement van de organisatie wordt vergroot en tot slot het bestuur en beleid wordt geborgd.

Rolbewustzijn

De RvC heeft nadrukkelijk aandacht voor rolbewustzijn: de bestuurder bestuurt en de RvC ziet toe. De RvC streeft hierbij naar een passende balans tussen de vier rollen. De bestuurder en de RvC hebben afgesproken om, gegeven de huidige fase van de organisatie, niet te veel op afstand te gaan staan. Korte communicatielijnen, snelle feedback en het (tussentijds) delen van informatie of afleggen van verantwoording zijn hierbij belangrijk.

Afhankelijk van de fase waarin de ontwikkeling van de organisatie zich bevindt, kiest de RvC zijn positie. Kijkend naar het model van anticiperend toezicht (Heemskerk, 2004), dan is er nog sprake van een controlerende en interveniërende positie. Naarmate de organisatieontwikkeling de komende periode meer gestalte krijgt verschuift deze naar de positie van een betrokken raad.

Legitimatie

We handelen als RvC op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De statuten en de daaruit volgende reglementen RvC, Auditcommissie en Remuneratiecommissie zijn in 2022 geactualiseerd en compliant aan de laatste wet- en regelgeving.

8.2 Inhoud van het toezicht

Tot half juni 2022 lag de nadruk van het toezicht op planvorming. Met de nieuwe strategische koers en de herziene portefeuillestrategie heeft de RvC voldoende houvast voor het toezicht. We zien in beide plannen onze maatschappelijke verantwoordelijkheid terug. Bij de vorming van de plannen waren stakeholders waaronder de huurders, de collega-corporaties en de gemeente nauw betrokken. De directeur-bestuurder heeft hiermee flinke stappen gezet binnen de samenwerking in het netwerk. In de voortgang van de vastgoedprojecten Oost-Boswinkel en Het Ledoer zien we dat de organisatie de planvorming daadwerkelijk richting realisatie weet om te zetten. Beide ontwikkelingen biedt de RvC voldoende basis om als RvC de verdere beweging in te zetten van een toezichthoudende raad naar een betrokken raad. Volgens onze visie op bestuur en toezicht ziet de RvC het als zijn opdracht om tot een open en kritische dialoog te komen met het bestuur over doelen, besturing, haalbaarheid, risico's, resultaten en hun onderlinge samenhang. Waar het bestuur beleid maakt door te sturen en te beheersen, zorgt de RvC voor inspiratie, toetsing en bewaking, en vraagt zo nodig bij te sturen. Binnen deze samenwerking hanteren bestuur en RvC het uitgangspunt “Doen wat je zegt en zeggen wat je doet”.

Vanuit diverse kanalen ontvangt de RvC informatie voor deze toetsing en bewaking. De directeur-bestuurder informeert de RvC regelmatig tussentijds over actuele ontwikkelingen. En

daarnaast via onder andere directieverslagen, de viermaandsrapportages en andere periodieke rapportages. Ook zijn er de lijnen met de externe toezichthouder zoals de accountant en de Aw. Daarnaast vormen de periodieke gesprekken met de huurdersorganisaties en de ondernemingsraad een belangrijke bron voor de beoordeling van het gevoerde beleid.

De RvC ziet er op toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op volkshuisvestelijk, maatschappelijk, organisatorisch en financieel gebied en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van Ons Huis.

Met periodieke rapportages informeren de directeur-bestuurder en de Controller de RvC over:

- Extern toezicht
- Ontwikkelingen binnen Enschede en de regio
- Externe ontwikkelingen
- Organisatieontwikkelingen en bijzonderheden in de bedrijfsvoering (waaronder wijzigingen ICT, bijzondere vastgoedverkoppen)
- Vastgoedprojecten/ -projectbeheersing
- Huurprijsaanpassingen
- Het huurdersoordeel over de kwaliteit van de dienstverlening
- De beschikbaarheid, betaalbaarheid en huisvesting van doelgroepen
- Duurzaamheid
- Financiële resultaten, de resultaatontwikkeling de balans en de kasstromen;
- De liquiditeitsprognose
- Treasury: het inzicht in het verloop van de leningenportefeuille, het borgingsplafond en de financieringsbehoefte, beoordeling van het renterisico, beschikbaarheidsrisico, liquiditeitsrisico en tegenpartijrisico
- Risicobeoordeling en bijzondere onderwerpen zoals plaatsing onder Bijzonder Beheer, de ontwikkeling van de Loan to Value, de voortgang van de vastgoedprojecten, compliance vraagstukken ten aanzien van het zorgvastgoed, duurzaamheidssubsidies en Corona
- Wijzigingen in waarderingssystematiek
- Het risicomanagement
- Intern beheersplan

Periodiek ontvangen we ten aanzien van de risicobeheersing verslagen van de Controller. Met de reactie van de directeur-bestuurder daaraan toegevoegd, beoordelen we de follow-up. Daarnaast adviseert de Controller bij de besluitvorming over onderwerpen van majeure omvang.

Wij houden toezicht op (de totstandkoming van) de strategie van Ons Huis en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd.

8.3 Commissies binnen de Raad van Commissarissen

Binnen de Raad van Commissarissen werken we met twee commissies. Aangezien de financiële en control-aspecten diepgaande informatie en bespreking vragen, wordt gewerkt met een Auditcommissie. Dit geldt ook voor de eindinvulling van de werkgevers-rol van de RvC. Daartoe is de Remuneratiecommissie ingesteld. De RvC hecht veel waarde aan een goede dialoog en voldoende tegenspraak in de voltallige RvC. Daarom bestaan de commissies uit niet meer dan twee commissarissen. Deze verdiepen zich in een thema en adviseren de RvC. Besluitvorming over de thema's vindt plaats in de RvC. Waar gewenst benut de directeur-bestuurder de klankbordrol van elke commissaris.

Auditcommissie

De Auditcommissie bestond in 2022 uit Jan Voskamp (voorzitter) en Herbert Prins (lid). De Auditcommissie vergaderde in 2022 zes keer. De directeur-bestuurder, manager Bedrijfsbeheer, Controller en bestuurssecretaris waren daarbij aanwezig. Daarnaast was er in december 2022

het jaarlijkse overleg met de externe accountant buiten de aanwezigheid van de directeur-bestuurder.

Diverse onderwerpen worden voorafgaand aan besluitvorming in de RvC-vergaderingen in de Auditcommissie behandeld. De Auditcommissie wordt gevraagd om de RvC te adviseren over onderwerpen in het kader van de financiële bedrijfsvoering, het risicomanagement en interne beheersing. De Auditcommissie adviseerde de RvC voorafgaand aan definitieve besluitvorming in 2022 over:

- de ontwikkeling van de informatiebeveiliging
- de verantwoording van de uitvoering van het interne beheersplan 2021
- intern beheersplan 2022
- de jaarrekening 2021 en het accountantsverslag van KPMG
- de bedrijfsrapportages
- het investeringsstatuut
- de benoeming van BDO als nieuwe accountant
- het bedrijfsplan 2023

Ter informatie of vanuit de klankbord rol worden aan de Auditcommissie verschillende zaken voorgelegd. In 2022 betroffen dit:

- de vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst inzake de onderhoudsvoorziening
- de ontwikkeling van de LTV beleidswaarde DAEB
- de opvolging van de openstaande punten van de extern toezichthouder en de accountant ten behoeve van de jaarrekening 2021, de factsheet deelnemingen en de beleidswaarde 2021
- de begroting 2023
- de ontwikkeling van de organisatiekosten

De jaarrekening 2021 en het accountantsverslag werden besproken in het bijzijn van KPMG.

Wisseling accountantskantoor

De externe accountant van Ons Huis wordt benoemd en ontslagen door de RvC. Het proces van de jaarrekeningcontrole 2020 en daarna ook het proces 2021 verliep moeizaam. Ondanks alle verbetermaatregelen vanuit Ons Huis bleef er sprake van grote overschrijdingen op bestede uren en daarmee het budget. De kwaliteit van het controleteam werd als te laag ervaren. De relatie tussen KPMG en de werkorganisatie van Ons Huis kwam daardoor dusdanig onder druk te staan dat de RvC op advies van de directeur-bestuurder een wisseling van accountantskantoor overwoog.

Er zijn drie kantoren uitgenodigd een offerte uit te brengen. Gebrek aan capaciteit was reden voor één kantoor om zich terug te trekken.

De overblijvende partijen werden beoordeeld op de volgende factoren:

- Plan van aanpak voor de controle
- Branche kennis van de teamleden
- Samenwerking
- Prijs
- Presentatie

BDO kwam op basis van de presentatie, de offerte en de eerdere ervaringen met BDO als beste keuze naar voren. De directeur-bestuurder adviseerde de RvC positief over deze wisseling. De RvC heeft vervolgens besloten om BDO opdracht te verlenen vanaf het jaarverslag 2022.

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie bestond eind 2022 uit Stefanie Vrieze (voorzitter) en Jos Piercy. De Remuneratiecommissie zette de volgende activiteiten in gang:

Werving en benoeming lid RvC Jerry Notenboom

Met de beëindiging van het lidmaatschap van Jan Voskamp per 1 januari 2023 ontstond er een vacature binnen de RvC. De positie betrof zowel het voorzitterschap van de Auditcommissie als ook het huurderscommissariaat.

Werving en benoeming lid RvC

Met de beëindiging van het lidmaatschap van Karin Cornelissen per 31 augustus 2022 ontstond een tweede vacature. Hiervoor werd een werving en selectiecommissie bestaande uit Herbert Prins en Stefanie Vrieze, in het leven geroepen. In mei 2023 wordt de fit- en prooptest voor de beoogde kandidaat uitgevoerd.

Reflectiegesprek met de directeur-bestuurder

De RvC heeft met de directeur-bestuurder prestatieafspraken gemaakt voor 2022. Hierop is door de directeur-bestuurder gereflecteerd. Vervolgens heeft de Remuneratiecommissie 360 gradenfeedback gesprekken gevoerd. De managers, de HR-adviseur, de Controller, de ondernemingsraad en het bestuur van de SHOH werden hiervoor benaderd. Het waren prettige en zinvolle gesprekken. Vervolgens heeft het re-reflectiegesprek met de directeur-bestuurder plaatsgevonden. De remuneratiecommissie heeft hierbij vastgesteld dat de directeur-bestuurder de nodige opleidingen heeft gevolgd. Daarmee zijn 45 PE-punten behaald. Hiermee voldoet de directeur-bestuurder aan de vereisten van de permanente educatie. Het functioneren van de directeur-bestuurder is positief beoordeeld.

Beloningsbeleid 2023

De RvC heeft besloten om het salaris van de directeur-bestuurder voor het jaar 2023 te indexeren volgens de WNT-normering (2,9%).

Bezoldiging RvC

De RvC heeft besloten om de honorering van de RvC voor 2023 te indexeren met 2,9%. Binnen dit bedrag is gekozen voor een andere verdeling van de honoraria over de leden, passend bij de tijdsbesteding van de diverse rollen binnen de RvC.

Zelfevaluatie 2022

Op woensdag 14 december 2022 heeft de RvC van Ons Huis een zelfevaluatie gehouden over 2022 onder begeleiding van een externe deskundige.

Voor de inhoud van de zelfevaluatie is in 2022 informatie opgehaald bij de vijf RvC-leden en de directeur-bestuurder. Met alle zes betrokkenen zijn individuele interviews (digitaal) gehouden. Dit is gebeurd op basis van een interview leidraad die voorafgaand aan de gesprekken is toegezonden.

Aan de orde kwamen

- Het samenspel tussen toezicht en bestuur. De meerwaarde van de RvC voor een woningcorporatie van deze omvang zit voor een belangrijk deel in de klankbordfunctie
- De informatievoorziening vanuit de organisatie
- Het toezicht op een netwerkorganisatie of op de rol van Ons Huis binnen een netwerk
- Teameffectiviteit van het interne toezicht: de sfeer en cultuur, ruimte voor een (afwijkende) mening. Het vooroverleg tussen voorzitten van de RvC en de directeur-bestuurder, het vooroverleg van de RvC-reflectie na vergadering, de verschillende rollen/commissies
- Functioneren van de RvC, beeld van individuele leden en rollen in de RvC
- Aandachtspunten vanuit vorige zelfevaluatie

De bestuurder was onderdeel van de volledige zelfevaluatie

8.4 Enkele onderwerpen nader belicht

Vergaderingen

De RvC vergaderde in 2022 acht keer met de directeur-bestuurder. Voorafgaand aan deze vergaderingen vond een vooroverleg plaats, waaraan alleen de RvC-leden deelnamen. Naast de doorontwikkeling van de organisatie was er onder andere aandacht voor de volgende zaken:

- Risicomanagement
- Risicoanalyse BOG-MOG-ZOG
- Intern beheersplan 2022 en de voortgang hiervan
- Landelijke prestatieafspraken
- Deelnemingen
- Regionaal Woonvindsysteem
- Lokale ontwikkelingen binnen Enschede
- Regionale ontwikkelingen binnen de vereniging WoON
- Herziening statuten en reglementen
- Regionale Klachtencommissie

Onderstaande onderwerpen waren ter vaststelling en/of goedkeuring door de RvC

- Werkwijze, rolverdeling en mandatering vastgoed (vaststelling door RvC)
- Verkoop bezit Hengelo (goedkeuring door RvC)
- Visitatie 2023 (goedkeuring door RvC)
- Wisseling accountantskantoor (besluit RvC)
- Jaarrekening 2021 (vaststelling door RvC)
- Bedrijfsplan 2023 (goedkeuring door RvC)
- Strategisch plan 2023-2026 (goedkeuring door RvC)
- Portefeuillestrategie (goedkeuring door RvC)
- Actualisatie investeringsstatuut (goedkeuring door RvC)
- Realisatieplan Het Ledeboer (goedkeuring door RvC)
- Realisatieplan Oost-Boswinkel (goedkeuring door RvC)

Tijdens verschillende vergaderingen ontvingen we van de directeur-bestuurder verantwoordingsinformatie in de vorm van:

- Bedrijfsrapportage
- Rapportage Intern Beheersplan 2021
- De jaarrekening 2020 en jaarverslag van R.K. Woningstichting Ons Huis
- Financiële verbindingen: de jaarrekening 2021 van Ons huis Project Ontwikkeling I BV

Naast de reguliere vergaderingen nam de RvC deel aan twee strategische sessies met de directeur-bestuurder en het management. De strategische sessie in het voorjaar was toegespitst op de nieuwe strategische koers en de portefeuillestrategie. Tijdens de strategische sessie in het najaar is onder externe begeleiding de risicobereidheid van Ons Huis in kaart gebracht.

Decharge 2021

Aan de directeur-bestuurder is decharge verleend voor het gevoerde beleid in 2021.

Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag

Op 21 juni 2022 is het jaarverslag 2021, de jaarrekening 2021 in de RvC-vergadering vastgesteld en is kennis genomen van het accountantsverslag.

Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties- landelijke prestatieafspraken

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

Er is gekozen om voor de periode tot en met 2023 prestatieafspraken overeen te komen. De meerjarenafspraken vormen hiervoor de basis. Voor 2022 zijn enkele aanvullende speerpunten geformuleerd waaronder het onderzoek naar mogelijke niet-DAEB door corporaties, uitwerking van het flexwonen en het uitvoeren van de transitievisie Warmte. Door het verlengen van de afspraken ontstaat tijd om tot daadwerkelijke uitvoering te komen en de werkwijze te evalueren.

Nationale prestatieafspraken

De overheid heeft besloten om de verhuurdersheffing af te schaffen. Hier tegenover staan prestaties op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad. Het geheel is verwerkt tot nationale prestatieafspraken tussen de overheid en Aedes. Deze nationale prestatieafspraken zijn vertaald naar regionale woondeals per provincie. Binnen Overijssel zijn twee samenwerkingsverbanden van woningcorporaties actief, namelijk NOWOZO en WoON in Twente. In december is de Woondeal voor Overijssel getekend. Hierbij hebben de corporaties een steunverklaring afgegeven. Ook Ons Huis staat hier positief tegenover. Vanuit Enschede zetten de Enschedese corporaties in op de 2.000 extra sociale huurwoningen. De gemeente geeft deze aantallen in hun woonvisie opgenomen, die in april 2023 is goedgekeurd. Hiermee zijn de landelijke prestatieafspraken verankerd in de lokale prestatieafspraken.

Aandelen, leningen, garanties

Er zijn in 2022 of eerder geen aandelen, leningen of garanties verstrekt aan de directeur-bestuurder of RvC. Het is –wat de RvC betreft vanzelfsprekend– beleid om dit soort verstrekkingen niet te geven.

8.5 Samenstelling Raad van Commissarissen en onafhankelijkheid Raad

De RvC is in 2022 divers samengesteld qua opleiding, competenties, aandachtsgebieden, geslacht en leeftijd. De leden zijn complementair aan elkaar en vormen een team. De samenstelling en deskundigheid van de leden sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de RvC. Er is kennis aanwezig op de volgende terreinen: volkshuisvestelijk/ruimtelijke ordening, projectontwikkeling, bouw en commercieel vastgoed, financieel-economisch, juridisch, betrokkenheid bij lokale gemeenschap en welzijn, zorg en veiligheid.

In de profielschets van de RvC is onder andere opgenomen dat alle leden van de RvC aan een aantal algemene functie-eisen moeten voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de RvC diverse specifieke deskundigheden aanwezig moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. Het functioneren van de RvC is gebaat bij een goede teamsamenstelling en diversiteit; ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden moeten elkaar qua competenties aanvullen en in goede harmonie met elkaar samenwerken, maar moeten elkaar ook kritisch durven aanspreken. De profielschets is als bijlage van het RvC-reglement gepubliceerd op de website van Ons Huis. De RvC is van mening dat de profielschets en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen goed zijn uitgebalanceerd en mede zijn gebaseerd op de door de VTW opgestelde criteria voor kwalitatief goed intern toezicht.

In 2022 namen we afscheid van een tweetal RvC-leden:

- In september trad Karin Cornelissen af als gevolg van het aanvaarden van een toezichthoudende functie bij een collega-corporatie in onze woningmarktregio.
- In januari 2023 trad Jan Voskamp af na afronding van zijn 2e termijn als RvC-lid bij Ons Huis.

In september 2022 trad Jerry Notenboom toe tot onze RvC. Het afscheid van Jan Voskamp was voorzien en er is tijdig onder externe begeleiding gestart met een openbare werving. Jerry Notenboom trad als nieuw RvC-lid toe op voordracht van de huurdersvereniging. Voorafgaand aan de werving en selectie is ruime aandacht geschonken aan het te werven profiel. Van belang

waren een financiële achtergrond en een hart voor de volkshuisvesting. Het profiel is getoetst door de directeur-bestuurder en door het bestuur van de SHOH. De OR is geïnformeerd over de vacature. Op basis van een voorselectie van het wervingsbureau voerden de werving- en selectiecommissie en de directeur-bestuurder de 1e gespreksronde. Aan de 2e gespreksronde namen de voltallige RvC, de directeur-bestuurder en de huurdersorganisatie deel. Zowel de directeur-bestuurder als de huurdersorganisatie adviseerden positief. De OR gaf een neutraal advies. Na ontvangst van een positieve zienswijze van de ILT op 7 september 2022 is Jerry Notenboom op 14 september 2022 definitief benoemd.

Het vertrek van Karin Cornelissen was niet gepland. Het werving- en selectietraject is daarom in het laatste kwartaal van 2022 gestart. Op het moment dat dit jaarverslag wordt geschreven, doorloopt de beoogde kandidaat de fit- en prooptest en wordt de definitieve benoeming in mei 2023 verwacht.

De RvC waakt ervoor dat haar leden onafhankelijk zijn in de zin van de Governancecode. Er is in 2022 geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC of de directeur-bestuurder betrokken waren. Tevens vervult geen van de leden van de RvC een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de RvC van Ons Huis.

Op basis van de wet bestuur en toezicht rechtspersonen is vereist dat Ons Huis een gebalanceerde samenstelling van de leden van het bestuur en de RvC heeft. Daarbij geldt dat minimaal 30% van het bestuur/commissarissen door vrouwen moet worden ingevuld. De RvC bestond in 2022 uit drie mannen en twee vrouwen. De directeur-bestuurder is een vrouw. Hiermee voldoet Ons Huis aan de wet- en regelgeving.

Contacten tussen belanghouders en Raad van Commissarissen

De RvC oriënteerde zich actief op wat er onder de stakeholders leeft. Daartoe is in 2022 een tweetal keren met de Stichting Huurdersbelang Ons Huis overleg gevoerd waarbij onder meer is gesproken over de wisselwerking tussen directeur-bestuurder en leden van de RvC, de samenwerking/participatie tussen de stichting en Ons Huis en de verwachtingen ten aanzien van ontwikkelingen zoals betaalbaarheid en duurzaamheid.

Daarnaast heeft de RvC ter oriëntatie op wat er onder de medewerkers leeft in 2022 twee keer een regulier gesprek met de OR gevoerd, zonder de bestuurder. En woonde een afvaardiging van de RvC twee artikel 24 vergaderingen van de OR bij.

De leden van de RvC nemen deel aan de bijeenkomsten van de vereniging WoON. Hierin zijn diverse stakeholders van corporaties vertegenwoordigd vanuit het Twentse woongebied.

Schema samenstelling & rooster van aftreden

Samenstelling RvC

Naam	Geboortedatum	Beroep	Nevenfunctie(s) medio 2022
Jos Pierey (voorzitter)	15-02-1956	Consultant	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Lid Raad van Toezicht Stichting Eigen Bouw Deventer ➤ Voorzitter Deventer Energie Coöperatie u.a. (onbezoldigd) ➤ Secretaris Stichting Duurzaamheidscentrum Deventer (onbezoldigd) ➤ Bestuurslid Stichting Stadshaven Deventer
Jan Voskamp (vicevoorzitter)	24-02-1957	Adviseur	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Lid Raad van Toezicht Stichting DrieZorg Wonen Welzijn en Zorg, Zwolle ➤ Lid Raad van Toezicht Rijksmuseum Twenthe, Enschede ➤ Lid Raad van Toezicht De museumfabriek, Enschede

			➤ Bestuurslid Stichting Twinning Participaties
Stefanie Vrieze (lid)	22-11-1973	Zelfstandig ondernemer	➤ Geen
Herbert Prins (lid)	18-02-1970	Directeur-bestuurder Avonturijn	➤ Geen
Jerry Notenboom (lid)	29-03-1969	Coöperatief directeur	➤ Voorzitter PreSail/Havenfestival ➤ Stuurgroep Windenergie Amsterdam IJmuiden Offshore Ports (AYOP) ➤ Raad van Advies, Inholland Hogeschool Haarlem ➤ Lions Oldenzaal

Rooster van aftreden RvC

Naam	1 ^e benoeming	1 ^e herbenoeming	Einde benoeming
Jos Piercy	15 maart 2017	15 maart 2021	15 maart 2025
Jan Voskamp	1 januari 2015	1 januari 2019	1 januari 2023
Stefanie Vrieze	1 juli 2016	1 juli 2020	1 juli 2024
Herbert Prins	28 april 2021	28 april 2025	28 april 2029
Jerry Notenboom	14 september 2022	14 september 2026	14 september 2030

Lidmaatschappen

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

Permanente educatie

In 2022 zijn diverse cursussen en trainingen gevolgd. Hieronder een overzicht van de behaalde PE-punten.

Naam toezichthouder	Aantal PE-punten in 2022	Aantal PE-punten in 2021
Jos Piercy	8	12
Jan Voskamp	11	18
Stefanie Vrieze	5	9
Herbert Prins	28	36
Jerry Notenboom	8	-

9 Kengetallen

Omschrijving	2022	2021	2020	2019	2018
Aantal verhuureenheden in exploitatie:					
- Woningen (excl. intramurale zorgeenheden)	4.014	4.045	4.442	4.453	4.465
- Zorgeenheden intramuraal	742	736	736	736	736
- Bedrijfspanden	66	72	72	70	70
- Maatschappelijk vastgoed	64	64	64	64	64
- Garages en berguimten	106	106	179	179	179
- Parkeerplaatsen	76	76	76	76	76
Totaal	5.068	5.099	5.569	5.578	5.590
Mutaties woningbezit in het boekjaar:					
- Verkocht uit exploitatie	21	11	6	0	0
- Naar vastgoed in ontwikkeling i.v.m. sloop	0	384	0	0	0
- Uit exploitatie genomen t.b.v.verkoop	4	2	5	12	0
- In ontwikkeling	3	0	2	2	18
Aantal woningen per huurklasse:					
- Goedkoop (≤ € 442)	574	683	821	844	879
- Betaalbaar (> € 442 ≤ € 633)	2.025	2.533	2.230	2.282	2.252
- Middelduur (> € 633 ≤ € 763)	1.205	603	1.143	1.083	1.096
- Duur (DAEB) (> € 763)	0	1	7	5	2
- Duur (niet-DAEB) (> € 763)	210	225	241	239	236
- Intramurale zorgeenheden	742	736	736	736	736
Verhuur en incasso:					
- Huurachterstand in % van huren en vergoedingen	0,8	1,6	1,4	0,7	0,8
- Huurdering in % van huren en vergoedingen (geschoond)	0,6	0,9	0,9	0,6	0,6
- Aantal verhuringen	307	418	344	467	460
- Mutatiegraad in %*1)	6,0	8,1	7,7	9,1	9,0
- Leegstandspercentage ongeschoond (december)	0,9	2,1	2,0	1,4	1,0
- Leegstandspercentage geschoond (december)	0,4	0,8	1,3	0,7	0,6
- Gemiddelde kale huurprijs per woning per maand	623	641	582	574	558
- Gemiddelde huurverhoging in %	2,2	0,1	2,3	1,6	1,3
- Huurkapitalisatiefactor *2)	18,7	18,3	17,3	16,6	15,7
- Percentage gemiddelde huurprijs in verhouding tot de gemiddelde maximaal redelijke huurprijs	70	68	71	71	71
- Gemiddeld aantal punten per woning	158	153	152	152	152

*1) 2018 tot en met 2021 hoger door gedwongen verhuizingen i.v.m. toekomstig sloop.

*2) Vastgoedbeleggingen in exploitatie gedeeld door de jaarhuur.

Omschrijving	2022	2021	2020	2019	2018
Financiële continuïteit:					
- Liquiditeit (current ratio)	1,5	1,7	0,8	0,3	0,1
- Solvabiliteit in %	63,1	64,4	61,7	57,4	52
- Loan to value marktwaarde in %	33,5	34,4	38,3	42,9	47
- Loan to value WOZ-waarde in %	28,2	29,6	33,0	37,4	40,3
- Loan to value beleidswaarde in%	45,1	52,1	57,5	64,3	62,8
- Interest Coverage Ratio (ICR)	2,7	2,9	2,7	2,3	1,9
- Operationele kasstroom in € per verhuureenheid	1.954	2.012	1.732	1.471	1.108
Balans en winst- en verliesrekening (in € per verhuureenheid):					
- Vastgoedbeleggingen in exploitatie	140.786	140.583	120.016	113.782	104.605
- Eigen vermogen	91.138	93.565	76.136	67.507	55.650
- Langlopende schulden	45.437	42.447	41.889	43.718	49.046
- Totaal opbrengsten (excl. waardeveranderingen)	7.940	8.200	7.322	7.110	6.980
- Personeelskosten	938	841	745	660	661
- Onderhoudslasten	2.114	1.601	1.331	1.533	1.774
- Overige bedrijfslasten (excl. sectorspecifieke heffingen)	1.217	1.164	1.051	1.020	957
- Sectorspecifieke heffingen	519	1.229	625	586	629
- Financiële lasten (na aftrek baten)	1.010	1.086	1.022	1.095	1.247



Jaarrekening

10 Financieel

10.1 Balans per 31 december (vóór resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

Activa

	2022	2021
<u>Vaste activa</u>		
1. Vastgoedbeleggingen		
• DAEB vastgoed in exploitatie	622.478	611.565
• Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	91.026	105.266
• Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	246	3.142
	<u>713.750</u>	<u>719.973</u>
2. Materiële vaste activa		
• Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.387	4.462
	<u>4.387</u>	<u>4.462</u>
3. Financiële vaste activa		
• Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	0	0
• Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.118	1.118
• Andere deelnemingen	787	764
• Latente belastingvorderingen	3.190	4.298
	<u>5.095</u>	<u>6.180</u>
<u>Totaal vaste activa</u>	<u>723.232</u>	<u>730.615</u>
<u>Vlottende activa</u>		
4. Voorraden		
• Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.694	359
• Overige voorraden	190	151
	<u>1.884</u>	<u>510</u>
5. Vorderingen		
• Huurdebiteuren	138	492
• Overheid	49	2
• Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	23
• Belastingen en premies sociale verzekering	3.682	5.452
• Overige vorderingen	123	23
• Overlopende activa	254	320
	<u>4.246</u>	<u>6.312</u>
6. Liquide middelen	<u>3.244</u>	<u>3.217</u>
<u>Totaal vlottende activa</u>	<u>9.374</u>	<u>10.039</u>
Totaal activa	<u>732.606</u>	<u>740.654</u>

Passiva

	2022	2021
7. Eigen vermogen		
• Herwaarderingsreserves	304.572	309.856
• Overige reserves	172.562	114.147
• Resultaat na belastingen van het boekjaar	-15.004	53.131
<u>Totaal eigen vermogen</u>	<u>462.130</u>	<u>477.134</u>
8. Voorzieningen		
• Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	19.291	3.606
• Voorziening latente belastingverplichtingen	2.341	2.297
• Overige voorzieningen	220	196
<u>Totaal voorzieningen</u>	<u>21.852</u>	<u>6.099</u>
9. Langlopende schulden		
• Schulden aan overheid	7.105	7.105
• Schulden aan banken	222.203	208.334
• Overige schulden	969	998
<u>Totaal langlopende schulden</u>	<u>230.277</u>	<u>216.437</u>
10. Kortlopende schulden		
• Schulden aan banken	12.131	35.126
• Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.227	1.021
• Schulden ter zake van belastingen, premies soc.verzekering, pensioen	474	604
• Overige schulden	45	36
• Overlopende passiva	4.470	4.197
<u>Totaal kortlopende schulden</u>	<u>18.347</u>	<u>40.984</u>
Totaal passiva	732.606	740.654

10.2 Winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000

	2022	2021
11. Huuropbrengsten	38.247	39.207
12. Opbrengsten servicecontracten	1.291	1.442
13. Lasten servicecontracten	-1.373	-1.425
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.513	-2.310
15. Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.381	-9.663
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.852	-5.931
<u>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</u>	18.419	21.320
17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.174	3.957
18. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.092	-3.219
<u>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</u>	82	738
19. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-24.567	-46.103
20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.204	89.163
<u>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	-22.363	43.060
21. Opbrengst overige activiteiten	123	153
22. Kosten overige activiteiten	-160	-145
<u>Netto resultaat overige activiteiten</u>	-37	8
23. Overige organisatiekosten	-1.430	-3.921
24. Kosten omtrent leefbaarheid	-991	-732
25. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	23	11
26. Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.142	-5.547
<u>Saldo financiële baten en lasten</u>	-5.119	-5.536
Resultaat voor belastingen	-11.439	54.937
27. Belastingen	-3.564	-1.934
28. Resultaat uit deelnemingen	-1	128
Resultaat na belastingen	-15.004	53.131

10.3 Kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1.000

	2022	2021
1. Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	38.401	38.990
Vergoedingen	1.435	1.349
Overige bedrijfsontvangsten	107	223
Ontvangen interest	46	-13
<u>Saldo ingaande kasstromen</u>	39.989	40.549
Erfpacht	-15	-8
Betalingen aan werknemers	-4.736	-4.390
Onderhoudsuitgaven	-10.237	-7.694
Overige bedrijfsuitgaven	-5.822	-5.741
Betaalde interest	-5.755	-5.511
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-153	-196
Verhuurderheffing	-2.478	-3.469
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-250	-67
Vennootschapsbelasting	-641	-3.214
<u>Saldo uitgaande kasstromen</u>	-30.087	-30.290
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	9.902	10.259
2. (Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	6.279	3.989
<u>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</u>	6.279	3.989
Nieuwbouw huur	-1.854	-212
Verbeteruitgaven	-4.818	-3.473
Sloopuitgaven	0	-201
Investerings overig	-437	-216
<u>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</u>	-7.109	-4.102
<u>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</u>	-830	-113
Ontvangsten verbindingen	0	1.756
<u>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</u>	0	1.756
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-830	1.643
3. Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	30.000	15.675
Aflossing geborgde leningen	-39.067	-24.563
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-9.067	-8.888
4.1 Toename (afname) van geldmiddelen	5	3.014
4.2 Wijziging kortgeld	22	79
5.1 Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.217	124
5.2 Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.244	3.217

10.4 Grondslagen waardering activa, passiva, resultaatbepaling en kasstroomoverzicht

Algemeen

Activiteiten

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

De voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed. De activiteiten van de toegelaten instelling en van de groep vinden plaats in het binnenland.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2022, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2022. De jaarrekening is opgemaakt op 29 juni 2023.

Vergelijkende cijfers

De cijfers voor 2021 zijn, waar nodig, geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2022 mogelijk te maken. De vergelijkende cijfers zijn ontleend aan het rapport over 2021 van R.K. Woningstichting Ons Huis te Enschede.

Groepsverhoudingen

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

naam	statutaire zetel	aandeel in geplaatst kapitaal	hoofdactiviteit
<i>geconsolideerde maatschappijen:</i>			
-			
<i>niet-geconsolideerde maatschappijen:</i>			
Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.	Enschede	100%	projectontwikkeling
W.O.M. Laares Beheer B.V.	Enschede	20%	overig
Laares C.V.	Enschede	19% *1)	projectontwikkeling
M.F.A. Velve Lindenhof V.O.F.	Enschede	50%	vastgoedexploitatie
<i>indirecte kapitaalbelangen:</i>			
V.O.F. Het Ledeboer	Enschede	50%	projectontwikkeling

*1) Via W.O.M. Laares Beheer B.V. heeft Ons Huis een indirect belang van 1% in Laares C.V.

Consolidatievrijstelling

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

Verbonden partijen

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

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

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

Saldering van financiële instrumenten

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

Derivaten

Op grond van het vigerende interne treasury statuut is het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) niet toegestaan. Ons Huis heeft per 31 december 2022 geen derivaten.

Prijrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

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

Kredietrisico/beschikbaarheidsrisico

Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW. Ons Huis stuurt erop om te blijven voldoen aan de door de Aw en het WSW gestelde normen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 6 (pagina 54).

Liquiditeitsrisico

Ons Huis loopt liquiditeitsrisico over alle vorderingen en liquide middelen. Het totale risico is bijna € 12,0 miljoen. Ons Huis heeft een kredietfaciliteit van € 3,0 miljoen bij de huisbankier. Hiervoor zijn geen zekerheden verstrekt aan de bank.

Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

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

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

De niet-DAEB activiteiten van Ons Huis betreffen:

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

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

Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op prestatie-eenheden en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten

van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

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

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

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

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

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

Gebruik van schattingen

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

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

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern

geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het uitvoeringsbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.

Vastgoed bestemd voor de verkoop en overige voorraden

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

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

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

Balanswaardering

Vastgoedbeleggingen

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats zoals beschreven op pagina 94. Ons Huis waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat.

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden als (onderdeel van) de kostprijs van het vastgoed verwerkt, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige prestatie-eenheden, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling komen en deze betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

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

Onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huur-toeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, geliberaliseerde woningen die per balansdatum een huurprijs kennen lager dan de huur-toeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs-onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is

vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

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

Kwalificatie

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2016 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022').

Ons Huis past voor het grootste deel van het bezit (de reguliere woningen en parkeerplaatsen) de basisversie toe. Voor het overige bezit past Ons Huis de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. Dit betreft circa 15% van de waarde van het vastgoed.

Ons Huis hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woonegelegenheden en parkeervoorzieningen. De basisversie leidt tot een modelmatige waardering op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt eveneens modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde marktwaarde van het vastgoed afwijkt van de marktwaarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. Vastgoed waarbij het modelmatig waarden niet goed toepasbaar door de specifieke omstandigheden van het vastgoed is, is gewaardeerd met behulp van inschakeling van een externe taxateur (full versie).

Basisversie

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

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

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare

verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Ons Huis maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

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

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

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

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

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

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuurgeschiedt, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerkosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondsce-nario

Ons Huis heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Voor een verdere informatie over de uitgangspunten en parameters verwijzen wij naar het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022.

Full versie

Omdat de huursom van het bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed en intra- en extramuraal zorgvastgoed met een verzamelcontract meer bedraagt dan 5% van de totale huursom hanteert Ons Huis de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022. Ons Huis heeft de in het handboek voorgeschreven parameters, uitgangspunten en eventuele vrijheidsgraden toegepast. Bij de toepassing van de full-versie heeft Ons Huis voor de volgende vrijheidsgraden van het handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Ons Huis opereert:

Woongelegenheden (Extramuraal zorgvastgoed)

Impact hantering vrijheidsgraden	Bandbreedte Eigen parameter
Exit Yield	7,00% - 7,00%
Disconteringsvoet	6,50% - 6,50%

Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Impact hantering vrijheidsgraden	Bandbreedte Eigen parameter
Exit Yield	7,50% - 10,50%
Disconteringsvoet	7,75% - 9,50%

Intramuraal zorgvastgoed

Impact hantering vrijheidsgraden	Bandbreedte Eigen parameter
Exit Yield	6,00% - 9,50%
Disconteringsvoet	5,50% - 8,50%

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

In het boekjaar 2022 is de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie dat op basis van full versie wordt gewaardeerd door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van een deskreview.

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

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

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

Herwaardering

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

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de

basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere her-waarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

Beleidswaarde

In de toelichting op de balans is de van de marktwaarde afgeleide beleidswaarde opgenomen. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Ons Huis en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Ons Huis. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, dus geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Voor wat betreft de full-waardering: Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt;
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling

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

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer

in exploitatie is. Indien de toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar voorraden. De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

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

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Op terreinen wordt niet afgeschreven. Kosten voor groot onderhoud aan onze bedrijfspanden worden geactiveerd wanneer deze voldoen aan de activeringscriteria.

Financiële vaste activa

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Ook voor vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Ons Huis op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve

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

Andere 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.

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

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

Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld. Dividenden van deelnemingen die worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, worden verantwoord als opbrengst uit deelnemingen (onder de financiële baten). De onder de financiële vaste activa opgenomen obligaties (beursgenoteerd en niet-beursgenoteerd) die niet behoren tot een handelsportefeuille en die worden aangehouden tot het einde van de looptijd, worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

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. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

Latente belastingvordering

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en passiva. De berekening van de latente belastingvorderingen geschiedt tegen de vigerende belastingtarieven. De tijdelijke waarderingsverschillen hebben betrekking op leningen o/g en materiële vaste activa. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. Hierbij wordt de netto rente van 1,57% gehanteerd (2021: 1,68%). 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.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

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

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

Overige voorraden

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

Vorderingen

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

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

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

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

Herwaarderingsreserves

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

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

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

Overige reserves

In de overige reserves is het deel van het eigen vermogen opgenomen dat als gerealiseerd wordt beschouwd.

Resultaat boekjaar

Het resultaat boekjaar wordt, conform het voorgeschreven model, apart inzichtelijk gemaakt onder het eigen vermogen.

Voorzieningen

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”.

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

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

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

Voorziening latente belastingverplichtingen

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

Overige voorzieningen

De voorziening voor uitgestelde personeelsbeloningen bestaat uit de toekomstige verplichtingen uit hoofde van jubilea-uitkeringen en wordt bepaald op basis van de contante waarde

(rekenrente 3%, 2021: 3%) van toekomstige aanspraken, rekening houdend met de achterliggende diensttijd, de leeftijd en het verwachte verloop (blijfkans) van het huidige personeelsbestand.

De voorziening deelneming is gevormd voor de negatieve nettovermogenswaarde van een deelneming.

Langlopende schulden

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

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

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

Over de waarborgsommen wordt maandelijks rente vergoed aan de huurders.

Kortlopende schulden

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

Resultaatbepaling

Algemeen

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

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

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

Opbrengstverantwoording

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

Lastenverantwoording

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

Leasing

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

Als de toegelaten instelling optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd.

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten servicecontracten

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

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

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

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

Kosten omtrent leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten

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

Activeren van rentelasten

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

Belastingen

Met ingang van 1 januari 2008 is R.K. Woningstichting Ons Huis integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Woningcorporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Aedes en de Belastingdienst hebben

het overleg over de interpretatie en toepassing van de vennootschapsbelastingplicht – waarmee woningcorporaties sinds 1 januari 2008 te maken hebben – afgerond. Eén en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO II). In VSO II zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van winstberekening. De Belastingdienst heeft besloten de met woningcorporaties gesloten VSO II per 1 januari 2023 op te zeggen.

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

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

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

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

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

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

Resultaat deelnemingen

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

Afschrijvingen materiële vaste activa

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

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

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

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

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

Pensioenlasten

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

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

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

Gebeurtenissen na balansdatum

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

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

Kasstroomoverzicht

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

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

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

10.5 Toelichting op de balans per 31 december

Bedragen x € 1.000, met uitzondering van specificaties waar het €-teken vermeld staat.

Activa

Vaste activa

1. Vastgoedbeleggingen

- DAEB vastgoed in exploitatie

Aanschafwaarde per 1 januari	349.514	353.700
Cumulatieve waardeverminderingen	-25.843	-32.264
Herwaardering naar actuele waarde	287.894	249.293

Boekwaarde per 1 januari	611.565	570.729
--------------------------	---------	---------

Mutaties in boekwaarde:

Uitgaven na eerste waardering	4.566	3.845
Buitengebruikstellingen en afstotingen	0	-113
Naar voorraden vastgoed bestemd voor de verkoop	0	-317
Naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	-38.432
Afboeking onrendabele toppen uit voorziening	-3.533	0
Herwaarderingen	6.721	69.432
(Terugnemen) Waardeverminderingen	3.159	6.421

Aanschafwaarde per 31 december	354.080	349.514
Cumulatieve waardeverminderingen	-22.684	-25.843
Herwaardering naar actuele waarde	291.083	287.894

Boekwaarde per 31 december	622.478	611.565
----------------------------	---------	---------

- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Aanschafwaarde per 1 januari	97.290	99.207
Cumulatieve waardeverminderingen	-13.986	-14.795
Herwaardering naar actuele waarde	21.962	13.230

Boekwaarde per 1 januari	105.266	97.642
--------------------------	---------	--------

Mutaties in boekwaarde:

Uitgaven na eerste waardering	121	26
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-5.775	-2.304
Naar voorraden vastgoed bestemd voor de verkoop	-910	0
Naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	-374
Herwaarderingen	-8.066	9.467
(Terugnemen) Waardeverminderingen	390	809

Aanschafwaarde per 31 december	91.133	97.291
Cumulatieve waardeverminderingen	-13.596	-13.986
Herwaardering naar actuele waarde	13.489	21.962

Boekwaarde per 31 december	91.026	105.266
----------------------------	--------	---------

Toelichting marktwaarde (in verhuurde staat)

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de DCF-methode bepaald.

De waardering tegen marktwaarde gebeurt op basis van waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. De waarderingscomplexen zijn zuiver DAEB dan wel niet-DAEB en zijn ten behoeve van de berekening van de marktwaarde door middel van de volgende indeling bepaald:

Bedragen x € 1.000			
Type	Waardering	Aantal	Waarde
Woongelegenheden - eengezinswoning (EGW)	Basis	2.023	299.975
Woongelegenheden - meergezinswoning (MGW)	Basis	1.941	290.456
Woongelegenheden - extramuraal zorgeneheid	Full	50	7.561
Intramuraal zorgvastgoed	Full	742	88.843
Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	Full	66	14.044
Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	Full	64	11.792
Parkeergelegenheden - parkeerplaats	Basis	76	229
Parkeergelegenheden - garage	Basis	106	604
Totaal		5.068	713.504

De waarde van het vastgoed in exploitatie is ten opzichte van 2021 met € 3,3 miljoen afgenomen. In onderstaande overzicht zijn per soort de mutaties in marktwaarde van 2021 naar 2022 opgenomen.

Verloopoverzicht marktwaarde 2021 naar 2022 (bedragen x € 1.000)	
Marktwaarde 2021	716.831
Voorraadmutaties	-6.608
Methodische wijzigingen	5.156
Mutatie objectgegevens	35.152
Mutatie waarderingsparameters a.g.v. validatie handboek	40.655
Mutatie waarderingsparameters a.g.v. marktonwikkelingen	-77.682
Marktwaarde 2022	713.504

Onderstaand het overzicht van de parameters die op zichzelf een waardemutatie groter dan plus of min 0,5% hebben veroorzaakt ten opzichte van de marktwaarde van 2021.

Oorzaak (bedragen x € 1.000)	Mutatie	Vershil	Soort wijziging
Verkoop	-6.685	-0,93%	Voorraadmutatie
Contractuur	7.363	1,03%	Mutatie vastgoedgegevens
WOZ-waarde	26.056	3,63%	Mutatie vastgoedgegevens
Grondslag index contractuur woningen	8.853	1,24%	Methodische wijziging
Overdrachtskosten	-3.712	-0,52%	Methodische wijziging
Validatie disconteringsvoet	40.109	5,60%	Mutatie als gevolg van validatie
Reguliere huurstijging	-5.550	-0,77%	Mutatie parameters a.g.v. markt
Markthuur	6.388	0,89%	Mutatie parameters a.g.v. markt
Historische leegwaardestijging	-41.122	-5,74%	Mutatie parameters a.g.v. markt
Leegwaardestijging	-33.274	-4,64%	Mutatie parameters a.g.v. markt
Onderhoud	-9.499	-1,33%	Mutatie parameters a.g.v. markt
Verhuurderheffing	23.718	3,31%	Mutatie parameters a.g.v. markt
Disconteringsvoet	-22.087	-3,08%	Mutatie parameters a.g.v. markt

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

Bedragen x € 1.000	Totaal	Basisversie		Fullversie	
		Aantal	Waarde	Aantal	Waarde
DAEB		3.629	514.282	856	108.196
Niet-DAEB		517	76.981	66	14.045
Totaal		4.146	591.263	922	122.241

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

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

Modelparameters algemeen

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 ev
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging (Twente)	-0,89%	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurstijging boven loonindex (gereguleerd)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Verhuurderheffing (% van de WOZ) zelfstandige woonegelegenheden gereguleerde verhuur	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

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

Woonegelegenheden	EGW	MGW	Extramuraal
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 911 - € 2.066	€ 712 - € 1.902	€ 1.882 - € 2.004
Mutatieonderhoud per vhe	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerlasten per vhe	€ 589 - € 1.225	€ 560 - € 1.292	€ 654 - € 656
Disconteringsvoet	5,45% - 6,54%	5,50% - 6,55%	6,5% - 6,5%

Bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	BOG	MOG	Intramuraal
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 164 - € 18.863	€ 129 - € 9.111	€ 328 - € 4.029
Mutatiekosten per vhe	€ 640 - € 58.667	€ 369 - € 18.462	€ 941 - € 6.822
Beheerlasten per vhe	€ 313 - € 19.194	€ 239 - € 8.382	€ 304 - € 2.442
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6
Disconteringsvoet	7,75% - 10,39%	6,50% - 9,87%	5,5% - 8,5%

Toelichting waardering bezit (marktwaarde en beleidswaarde)

DAEB (x € 1.000)	EGW / MGW	extra muraal	intra muraal zorg vastgoed	MOG	totaal 2022	totaal 2021
Variant waarderingshandboek	Basis	Full	Full	Full		
Aantal	3.629	50	742	64	4.485	4.485
Marktwaarde	514.282	7.561	88.843	11.792	622.478	611.565
Beleidswaarde						
● Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	69.313	1.841	n.v.t.	n.v.t.	71.154	-24.562
● Afslag betaalbaarheid (huur)	-175.522	-2.943	n.v.t.	n.v.t.	-178.465	-146.507
● Afslag kwaliteit (onderhoud)	-43.515	-1.297	n.v.t.	n.v.t.	-44.812	-38.006
● Afslag beheer (beheerkosten)	-22.763	-453	n.v.t.	n.v.t.	-23.216	-11.073
Totaal van beleidswaarde	341.795	4.709	88.843	11.792	447.139	391.417
Gegevens marktwaarde (moment waarden)						
● Totaal markt jaarhuur	35.785	623				
● Totaal actuele contracthuur	24.492	428				
● Totaal onderhoudskosten	6.192	96				
● Totaal beheerkosten	2.961	33				
● Totaal leegwaarde	689.547	6.158				
● Totaal NCW verhuurderheffing	0	0				
● Correctie afkoop erfpacht	0	0				
● Correctie achterstallig onderhoud	0	0				
● Gemiddelde disconteringsvoet	6,00%	6,50%				
Gegevens beleidswaarde (moment waarden)						
● Totaal actuele streefhuur	25.976	435				
● Totaal onderhoudskosten	7.444	143				
● Totaal beheerkosten	3.509	49				
● Totaal NCW verhuurderheffing	0	0				
● Correctie afkoop erfpacht	0	0				
● Correctie achterstallig onderhoud	0	0				
● Gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren	5,64%	6,50%				

Niet-DAEB (x € 1.000)	EGW / MGW	BOG	parkeer- gelegen- heid en overig	totaal 2022	totaal 2021
Variant waarderingshandboek	Basis	Full	Basis		
Aantal	335	66	182	583	614
Marktwaarde	76.149	14.045	832	91.026	105.266
Beleidswaarde					
• Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	4.205	n.v.t.	n.v.t.	4.205	-14.740
• Afslag betaalbaarheid (huur)	-7.836	n.v.t.	n.v.t.	-7.836	-4.148
• Afslag kwaliteit (onderhoud)	-4.097	n.v.t.	n.v.t.	-4.097	-2.829
• Afslag beheer (beheerkosten)	-400	n.v.t.	n.v.t.	-400	867
Totaal van beleidswaarde	68.021	14.045	832	82.898	84.416
Gegevens marktwaarde (moment waarderen)					
• Totaal markt jaarhuur	4.306				
• Totaal actuele contracthuur	3.414				
• Totaal onderhoudskosten	656				
• Totaal beheerkosten	336				
• Totaal leegwaarde	98.892				
• Totaal NCW verhuurderheffing	0				
• Correctie afkoop erfpacht	0				
• Correctie achterstallig onderhoud	0				
• Gemiddelde disconteringsvoet	6,11%				
Gegevens beleidswaarde (moment waarderen)					
• Totaal actuele streefhuur	3.920				
• Totaal onderhoudskosten	770				
• Totaal beheerkosten	330				
• Totaal NCW verhuurderheffing	0				
• Correctie afkoop erfpacht	0				
• Correctie achterstallig onderhoud	0				
• Gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren	5,50%				

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

Sensitiviteit marktwaarde			
Categorie	Aanpassing	Vershil	x € 1.000
disconteringsvoet	toename van 0,5% in de jaren	-6,44%	-45.967
markthuur	toename 1% in basisjaar	0,49%	3.527
leegwaarde	toename 1% in basisjaar	0,31%	2.223

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Twente was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake "onderzoek naar de ontwikkeling 2021-2022 van de marktwaarde basis" circa 4,8% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 28,9 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Toelichting beleidswaarde

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Ons Huis heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is ten opzichte van 2021 met € 54,2 miljoen toegenomen. De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten (zie toelichting marktwaarde) overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

In onderstaande overzicht zijn per soort de mutaties in beleidswaarde (exclusief BOG/MOG/ZOG) van 2021 naar 2022 opgenomen.

Verloopoverzicht beleidswaarde 2021 naar 2022 (bedragen x € 1.000)	
Beleidswaarde 2021	475.833
Af: Beleidswaarde 2021 BOG/MOG/ZOG	-108.880
Beleidswaarde 2021 EGW/MGW/Extramuraal	366.953
Voorraadmutaties	-5.166
Methodische wijzigingen	4.525
Mutatie objectgegevens	2.296
Validatie disconteringsvoet	47.679
Mutatie waarderingsparameters marktwaarde	34.916
Mutatie waarderingsparameters beleidswaarde	-36.678
Beleidswaarde 2022 EGW/MGW/Extramuraal	414.525
Bij: Beleidswaarde 2022 BOG/MOG/ZOG	115.512
Beleidswaarde 2022	530.037

Onderstaand het overzicht van de parameters die op zichzelf een waardemutatie groter dan plus of min 0,5% hebben veroorzaakt ten opzichte van de beleidswaarde (exclusief BOG/MOG/ZOG) van 2021.

Oorzaak (bedragen x € 1.000)	Mutatie	Vershil	Soort wijziging
Verkoop	-5.166	-1,03%	Voorraadmutaties
Contractuur	7.735	1,63%	Mutatie objectgegevens
WOZ-waarde	-5.131	-1,08%	Mutatie objectgegevens
Grondslag index contractuur woningen	4.535	0,95%	Methodische wijziging
Validatie disconteringsvoet	47.521	9,99%	Mutatie als gevolg van validatie
Macro economische parameters	-2.556	-0,54%	Mutatie parameters marktwaarde
Verhuurderheffing	65.666	13,80%	Mutatie parameters marktwaarde
Disconteringsvoet	-20.701	-4,35%	Mutatie parameters marktwaarde
Beleidsuurbeleid	7.754	1,63%	Mutatie parameters beleidswaarde
Onderhoudskosten beleidswaarde	-27.553	-5,79%	Mutatie parameters beleidswaarde
Beheerkosten beleidswaarde	-15.539	-3,27%	Mutatie parameters beleidswaarde

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

Woongelegenheden	EGW	MGW	Extramuraal
Beleidsuur per vhe (range)	€ 415-€ 1.256	€ 240-€ 1.567	€ 686-€ 763
Beleidsuur per vhe (gemiddeld)	€ 648	€ 606	€ 725
Onderhoudskosten per vhe (range)	€ 1.025-€ 3.454	€ 1.126-€ 3.614	€ 2.866-€ 2.866
Onderhoudskosten per vhe (gemiddeld)	€ 1.824	€ 2.371	€ 2.866
Beheerkosten per vhe (range)	€ 972-€ 1.038	€ 972-€ 1.220	€ 974-€ 974
Beheerkosten per vhe (gemiddeld)	€ 977	€ 976	€ 974
Disconteringsvoet (range)	5,45%-5,72%	5,50%-5,77%	6,5%-6,5%
Disconteringsvoet (gemiddeld)	5,63%	5,62%	6,5%
Huurstijging boven prijsinflatie	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Net als de marktwaarde is ook de beleidswaarde een modelmatige berekening. Een wijziging in de uitgangspunten heeft gevolgen voor de waardering van de vastgoedbeleggingen in exploitatie. In onderstaande tabel wordt inzicht gegeven in de impact op de waarde bij een aanpassing van twee belangrijke elementen in de beleidswaardeberekening.

Sensitiviteit beleidswaarde			
Categorie	Aanpassing	Vershil	x € 1.000
disconteringsvoet	toename van 0,5% in de jaren	-9,16%	-48.558
streefhuur	streefhuur + € 25	4,02%	21.306
afslag kwaliteit	toename onderhoudsnorm + € 100	-2,62%	-13.888
afslag beheer	toename beheernorm + € 100	-2,62%	-13.888

	2022	2021
• Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Aanschafwaarde DAEB vastgoed per 1 januari	2.895	2.310
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Boekwaarde per 1 januari DAEB vastgoed	2.895	2.310
Mutaties in boekwaarde:		
Mutaties als gevolg van herclassificatie van vastgoed	-299	0
Investerings in nieuwbouw	641	251
Investerings in herstructureringsprojecten	2.164	334
Overboeking van vastgoed in exploitatie	0	38.432
Afboeking onrendabele toppen (via overige waardeveranderingen W&V)	0	-38.432
Afboeking onrendabele toppen uit voorziening	-4.659	0
Naar voorraden vastgoed bestemd voor de verkoop	-742	0
Boekwaarde per 31 december DAEB vastgoed in ontwikkeling	0	2.895
Aanschafwaarde niet-DAEB vastgoed per 1 januari	247	247
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Boekwaarde per 1 januari niet-DAEB vastgoed	247	247
Mutaties in boekwaarde:		
Mutaties als gevolg van herclassificatie van vastgoed	299	0
Investerings in nieuwbouw	-85	0
Overboeking van vastgoed in exploitatie	0	374
Afboeking onrendabele toppen (via overige waardeveranderingen W&V)	0	-374
Afboeking onrendabele toppen uit voorziening	-215	0
Boekwaarde per 31 december niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling	246	247
Boekwaarde per 31 december totaal vastgoed in ontwikkeling	246	3.142

In 2022 heeft er een herclassificatie plaatsgevonden van DAEB naar niet-DAEB vastgoed. Het betreft hier activa in ontwikkeling waarbij we de aanvangshuren hebben vastgesteld boven de liberalisatiegrens, waar we eerder uitgingen van een huurprijs onder deze grens. De herclassificatie heeft geen effect op het vermogen en resultaat.

	2022	2021
2. Materiële vaste activa		
• Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Aanschafwaarde per 1 januari	10.692	10.647
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-6.230	-5.913
Boekwaarde per 1 januari	4.462	4.734
Mutaties in boekwaarde:		
Investeringen	333	176
Afschrijvingen	-408	-403
Desinvesteringen	0	-45
Boekwaarde per 31 december	4.387	4.462

De boekwaarde per 31 december 2022 bestaat voor € 3,8 miljoen uit bedrijfsgebouwen en -terreinen (31 december 2021: € 4,0 miljoen). Er is niet geïnvesteerd in bedrijfsgebouwen en -terreinen (2021 idem). De afschrijving betreft € 204.000 (2021: € 204.000). De opstallen zijn eind 2022 voor € 6,5 miljoen verzekerd (eind 2021: € 5,2 miljoen). Het afschrijvingspercentage bedraagt 3,3% tot 5%. Het overige deel van de boekwaarde per 31 december 2022 bestaat voor € 562.000 uit andere vaste bedrijfsmiddelen (31 december 2021: € 433.000). Er is voor € 333.000 (2021: 176.000) geïnvesteerd in deze bedrijfsmiddelen. De afschrijving betreft € 204.000 (2021: € 200.000). Het afschrijvingspercentage bedraagt 20%.

	2022	2021
3. Financiële vaste activa		
• Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen		
Saldo per 1 januari	0	0
Resultaten in het boekjaar	-25	-7
Mutatie in voorziening tekorten deelneming	25	7
Saldo per 31 december	0	0
• Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.118	1.118

Aan Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. zijn t/m 2022 leningen verstrekt groot € 1.118.000. Over het saldo van deze leningen wordt 2,1% rente per jaar berekend.

- Andere deelnemingen

Saldo per 1 januari

Resultaten in het boekjaar

Uitkering vermogen in het boekjaar

Saldo per 31 december

	2022	2021
Saldo per 1 januari	764	2.385
Resultaten in het boekjaar	23	135
Uitkering vermogen in het boekjaar	0	-1.756
Saldo per 31 december	787	764

Deelneming in rechtspersoon*1)	Eigen vermogen rechtspersoon	Jaar-omzet	Aandeel	Aandeel per 1-1	Mutaties in boekjaar	Aandeel per 31-12
<i>Groepsmaatschappijen:</i>						
Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.	-107	0	100,0 %	-82	-25	-107
<i>Andere deelnemingen:</i>						
W.O.M. Laares Beheer B.V.	26	0	20,0 %	8	-3	5
Laares C.V.	222	35	19,0 %*2)	37	5	42
MFA Velve Lindenhof V.O.F.	1.480	320	50,0 %	719	21	740
totaal				682	-2	680
opgenomen onder voorziening deelnemingen				-82	-25	-107
opgenomen onder deelnemingen				764	23	787

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

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

Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.

Het vermogen van Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. bedraagt ultimo 2022 € 107.000 negatief.

In 2022 is een negatief resultaat geboekt van € 25.000. Er is een voorziening gevormd van € 107.000.

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

Het resultaat van W.O.M. Laares Beheer B.V. is over 2022 € 12.000 negatief.

Het aandeel van Ons Huis in het resultaat over 2022 is € 3.000 negatief.

Laares C.V.

Het positieve resultaat van € 25.000 komt ten gunste van het kapitaal van de Laares C.V.

Het aandeel van Ons Huis in het resultaat 2022 is € 5.000.

MFA Velve Lindenhof V.O.F.

Het resultaat over 2022 van de V.O.F is € 43.000 positief.

Het aandeel van Ons Huis in het resultaat 2022 is € 21.000.

- Latente belastingvorderingen

	2022	2021
Latente belastingvorderingen	3.190	4.298

Waarderingsverschillen	Commercieel	Fiscaal	Vershil	Nominale waarde	Contante waarde
vastgoedbeleggingen in exploitatie:					
- doorexplotatie	0	993	993	256	208
- afschrijvingspotentieel	0	10.604	10.604	2.736	2.442
leningen o/g	20.719	21.022	303	78	72
niet aftrekbare rente	0	483	483	483	468
totaal	20.719	33.102	12.383	3.553	3.190

De latente belastingvordering eind 2022 heeft net als eind 2021 betrekking op tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen voor:

- Onroerende en roerende zaken in exploitatie die in de komende jaren naar verwachting in exploitatie blijven: nominaal € 256.000 (2021: € 272.000) en gewaardeerd tegen de contante waarde: € 208.000 (2021: € 199.000). Het betreft hier zonnepanelen en overige materiële vaste activa in exploitatie. De looptijd is 6 tot 15 afhankelijk van het actief.
- Het afschrijvingspotentieel: nominaal € 2,7 miljoen (2021: € 3,9 miljoen) en in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde: € 2,4 miljoen (2021: € 3,5 miljoen). De looptijd is tot 40 jaar afhankelijk van het actief.
- De leningenportefeuille: nominaal € 78.000 en (2021: € 92.000) en in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde: € 72.000 (2021: € 85.000). De looptijd is 5 jaar.
- De fiscale beperking van rente aftrek ATAD: nominaal € 483.000 (2021: 210.000) en in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde: € 468.000 (2021: € 199.000). De looptijd is 3 jaar.

Voor onroerende zaken in exploitatie/ten dienste van de exploitatie die in de komende jaren naar verwachting blijvend zullen worden verhuurd/gebruikt bedraagt het tijdelijke verschil -/- € 141,0 miljoen nominaal. Vanwege de blijvende verhuur/blijvend gebruik zal de afwikkeling van de fiscale claim naar verwachting ver in de toekomst liggen, daarom bedraagt de contante waarde van de latente belastingclaim vrijwel nihil.

Latentie vastgoed bestemd voor verkoop:

Ons Huis heeft een vastgoedportefeuille van ruim 5.000 eenheden. Ons Huis waardeert haar vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Ons heeft in haar verkoopbeleid 201 eenheden opgenomen waarvan 145 naar verwachting in de komende 5 jaar. Ons Huis maakt gebruik van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve. De middelen die beschikbaar komen uit de verkoop van de woningen worden gebruikt voor het bouwen van nieuwbouwwoningen. Ons Huis waardeert haar belastinglatenties tegen contante waarde. Ons Huis waardeert de latente belastingverplichting voor de 41 woningen die binnen 5 jaar worden verkocht op nihil omdat Ons Huis het zeer waarschijnlijk acht dat geen fiscale afwikkeling plaatsvindt voor de betreffende woningen gedurende de levensduur van de woningen. In de komende 5 jaar worden 288 nieuwbouwwoningen toegevoegd aan de vastgoedportefeuille die bestemd is voor doorexplotatie. De fiscale afwikkeling van deze nieuwbouwwoningen maakt het zeer waarschijnlijk dat de fiscale afwikkeling (oneindig) ver in de toekomst ligt waardoor de latentie naar nihil tendeert.

VLOTTENDE ACTIVA

4. VOORRADEN

- Vastgoed bestemd voor de verkoop

	2022	2021
Beginsaldo	359	843
Van vastgoed in exploitatie	910	317
Van vastgoed in ontwikkeling	742	0
Gerealiseerde verkopen	-317	-801
Totaal vastgoed bestemd voor de verkoop	1.694	359

Het saldo eind 2022 bestaat uit:

- een viertal woningen (boekwaarde € 910.000). De verwachting is alle vier te verkopen in 2023 voor totaal € 1,2 miljoen.
- een grondkavel aan de Mekkelholtsweg (€ 42.000). Voor de kavel is een koper. De koop vindt plaats zodra de bestemmingsplanwijzigingen zijn goedgekeurd. De verwachte verkoopprijs is € 90.000.
- 49 grondkavels in het herstructureringsproject Boswinkel (€ 742.000; boekwaarde t/m 2022). De totale boekwaarde wordt geschat op € 1,6 miljoen. De kavels worden in 2023 verkocht voor € 2,7 miljoen (alle genoemde bedragen zijn excl. BTW).

Het saldo vastgoed bestemd voor verkoop bevat geen rente activering.

	2022	2021
● Overige voorraden		
Onderhoudsmaterialen	190	151
Er is geen voorziening voor incourantheid gevormd.		
5. Vorderingen		
● Huurdebiteuren		
Te vorderen	320	655
Voorzieningen voor dubieuze (ex)huurders	-182	-163
Totaal huurdebiteuren	138	492
● Overheid	49	2
● Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	23
● Belastingen en premies sociale verzekering		
○ Vennootschapsbelasting	3.682	5.452
Totaal belastingen en premies sociale verzekering	3.682	5.452
● Overige vorderingen		
Te vorderen	123	23
Voorzieningen oninbare vorderingen	0	0
Totaal overige vorderingen	123	23
● Overlopende activa		
○ Vooruit betaald	114	150
○ Diversen	140	170
Totaal overlopende activa	254	320
De looptijd van alle vorderingen is korter dan een jaar.		

	2022	2021
6. Liquide middelen		
Rekening courant ING Bank	3.240	3.213
Rekening courant Rabobbank	2	2
Spaarrekeningen	2	2
Totaal liquide middelen	3.244	3.217

Al onze liquide middelen staan ter vrije beschikking.

Passiva

	2022	2021
7. Eigen vermogen		
• Herwaarderingsreserves		
Saldo per 1 januari	309.856	262.523
Mutatie herwaarderingsreserve	-4.878	78.899
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. verkopen	-269	-564
Naar voorraden: vastgoed bestemd voor de verkoop 31-12	-137	-227
Naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie 31-12	0	-30.775
Saldo per 31 december	304.572	309.856
• Overige reserves		
Saldo per 1 januari	114.147	114.032
Uit resultaatbestemming respectievelijk 2021 en 2020	53.131	47.448
Overheveling i.v.m. mutaties in herwaarderingsreserve	4.878	-48.124
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. overheveling naar voorraden	137	227
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. verkopen	269	564
Saldo per 31 december	172.562	114.147
• Resultaat na belastingen van het boekjaar	-15.004	53.131

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De directeur-bestuurder stelt aan de RvC voor het resultaat over het boekjaar 2022 in zijn geheel ten laste te brengen aan de reserves.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de vergadering van de RvC gehouden op 21 juni 2022. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

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

Toelichting Eigen vermogen (na resultaatbestemming)

Per 31 december 2022 is in totaal € 304,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2021: € 309,9 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 183,5 miljoen (2021: € 241,0 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Ons Huis. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderings-situaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

8. Voorzieningen

- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2022	2021
Saldo per 1 januari	3.606	0
Dotatie in het boekjaar betreffende vastgoed in exploitatie	0	3.606
Dotatie in het boekjaar betreffende vastgoed in ontwikkeling	24.165	0
Onttrekkingen in het boekjaar betreffende vastgoed in exploitatie	-3.533	0
Onttrekkingen in het boekjaar betreffende vastgoed in ontwikkeling	-4.874	0
Vrijval voorziening betreffende vastgoed in exploitatie	-73	0
Vrijval voorziening betreffende vastgoed in ontwikkeling	0	0
Saldo per 31 december	19.291	3.606

Voor circa € 14 miljoen is de verwachte looptijd van de voorziening korter dan 1 jaar.

- Voorziening latente belastingverplichtingen

Saldo per 1 januari	2.297	0
Dotatie in het boekjaar	44	2.297
Onttrekkingen in het boekjaar	0	0
Vrijval voorziening	0	0
Saldo per 31 december	2.341	2.297

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

Om te voorkomen dat wij een flink bedrag belastingrente moesten betalen is in overleg met de belastingdienst besloten de onderhoudsreserve niet meer toe te passen. Er wordt op dit moment over dit onderwerp geprocedeerd door andere corporaties. Ons Huis heeft bezwaar gemaakt tegen de aangifte VPB 2018. Eind 2021 is met de belastingdienst een Vaststellingsovereenkomst (VSO) gesloten. In deze vaststelling is de waarde van de onderhoudsvoorziening overeengekomen op € 9,4 miljoen, zijnde het gemiddelde van het standpunt van de belastingdienst en onze berekening van de onderhoudsvoorziening. De VSO heeft een looptijd tot eind 2024. Wanneer er tussentijds wel een uitspraak is gedaan wordt de onderhoudsvoorziening aangepast met inachtneming van deze uitspraak.

Wanneer er voor 2025 geen uitspraak door de rechter is gedaan valt de getroffen voorziening vrij in het belastingjaar 2024. Partijen treden dan met elkaar in overleg.

Op basis van de verwachting dat er voor 2024 geen uitspraak is gedaan door de rechter hebben wij een voorziening getroffen voor deze latente belastingverplichting. De looptijd is nog 2 jaar.

	2022	2021
• Overige voorzieningen (deelnemingen)		
Saldo per 1 januari	82	75
Dotatie in het boekjaar	25	7
Onttrekkingen in het boekjaar	0	0
Vrijval voorziening	0	0
Saldo per 31 december	107	82

Vanwege de negatieve nettovermogenswaarde van Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. is een voorziening gevormd van € 107.000 met een verwachte looptijd korter dan 5 jaar.

• Overige voorzieningen (uitgestelde beloningen)		
Saldo per 1 januari	114	86
Dotatie in het boekjaar	5	30
Onttrekkingen in het boekjaar	-6	-2
Saldo per 31 december	113	114

Circa € 5.000 heeft een verwachte looptijd korter dan 1 jaar, € 39.000 korter dan 5 jaar.

Saldo overige voorzieningen per 31 december	220	196
---	-----	-----

	2022	2021
9. Langlopende schulden		
• Schulden aan overheid		
Saldo per 1 januari	7.105	7.105
Nieuwe leningen	0	0
Saldo per 31 december	7.105	7.105
Aflossingsverplichting komend boekjaar (naar kortlopende schulden)	0	0
Saldo langlopend deel per 31 december	7.105	7.105
• Schulden aan banken (excl. Agio Vestia-lening)		
Saldo per 1 januari	205.790	225.182
Nieuwe leningen	30.000	15.675
Extra aflossingen /Aflossing variabele hoofdsomlening	-4.000	0
Saldo per 31 december	231.790	240.857
Aflossingsverplichting komend boekjaar (naar kortlopende schulden)	-12.072	-35.067
Saldo langlopend deel per 31 december	219.718	205.790

De directe overheidsrisico's van de geldleningen o/g zijn allen overgenomen door het WSW, totaal € 242,9 miljoen inclusief het niet opgenomen deel (€ 4,0 miljoen) van onze variabele hoofdsomlening. Van de leningen heeft circa € 226,8 miljoen een looptijd langer dan 1 jaar en € 170,6 miljoen een looptijd langer dan 5 jaar. De gewogen gemiddelde rentevoet van de langlopende schulden bedraagt 2,11% (2021: 2,26%). Het aflossingsbestanddeel in 2023 is € 12,1 miljoen en is verantwoord onder de kortlopende schulden onder "Schulden aan overheid" danwel "Schulden aan banken".

De reële waarde (ofwel de tegen geldende marktrente contant gemaakte waarde van rente en aflossingsbedragen) van de langlopende schulden exclusief de opgelopen rente is € 217 miljoen (2021: € 283 miljoen). De geldende marktrente eind 2022 is 3,14% op basis van 11 jaar fixe (2021: 0,61%; 10 jaar fixe).

• Schulden aan banken (Agio Vestia-lening)		
Saldo per 1 januari	2.544	0
Agio Vestia-lening	0	2.603
Amortisatie komend boekjaar (naar kortlopende schulden)	-59	-59
Saldo langlopend deel per 31 december	2.485	2.544

De met leningruil aangetrokken Vestia-lening is in de jaarrekening 2021 opgevoerd tegen reële waarde. De nominale lening van € 1.675.076 is opgenomen onder de post "Schulden aan banken (excl. Agio-Vestia-lening)". Het agio is hierboven afzonderlijk opgenomen en valt vrij in 40 jaar (t/m 2061). Het deel dat via amortisatie in 2023 vrijvalt is opgenomen onder de kortlopende schulden onder "Schulden aan banken".

	2022	2021
● Overige schulden (Waarborgsommen)		
Saldo per 1 januari	998	993
Mutatie in het boekjaar	-29	5
Saldo per 31 december	969	998

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

10. Kortlopende schulden

● Schulden aan banken		
○ Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	12.072	35.067
○ Amortisatie agio Vestia-lening (langlopende schulden)	59	59
Totaal schulden aan banken	12.131	35.126
● Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.227	1.021
● Schulden ter zake van belastingen, premies soc.verzekering, pensioen		
○ BTW	254	412
○ Loonheffing	115	106
○ Premies sociale verzekeringen en pensioenen	105	86
Totaal schulden ter zake van belastingen, premies soc.verzekering, pensioen	474	604
● Overige schulden	45	36
● Overlopende passiva		
○ Niet vervallen rente geldleningen	2.387	2.943
○ Overig nog te betalen	1.685	834
○ Vooruitontvangen bedragen huurders	366	385
○ Overige vooruitontvangen bedragen	32	35
	4.470	4.197

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

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Kredietfaciliteit

Ons Huis heeft een kredietfaciliteit van totaal € 3,0 miljoen. Eind 2022 heeft Ons Huis geen gebruik gemaakt van deze kredietfaciliteit.

WSW (obligolening en onderpand)

Ons Huis heeft op grond van artikel 10, lid 1 onder c van het Reglement van Deelneming van het WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant eind 2021. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als het WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Ons Huis niet binnen tien werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van het WSW is dit op basis van de huidige verplichting niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van het WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Ons Huis.

Deelnemers van het WSW dienen voor de eerste vijf prognosejaren een jaarlijks obligo aan te houden ter grootte van 0,167% over het verwachte geborgde schuldrestant eind voorgaand jaar. Ons Huis heeft voor 2023 rekening gehouden met een te betalen obligo van € 406.000.

Voor de door het WSW geborgde leningen is in de dVi2021 € 876 miljoen aan WOZ-waarde (peildatum 1 januari 2021) als onderpand ingezet. € 0,5 miljoen aan WOZ-waarde is niet als onderpand ingezet. In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 23 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

Onderhoud

Voor onderhoudswerkzaamheden zijn verplichtingen aangegaan voor € 1,0 miljoen (2021: € 2,5 miljoen).

Nieuw-/verbouw en overige investeringen

Voor nieuw- en verbouwwerkzaamheden zijn verplichtingen aangegaan voor € 45,1 miljoen (2021: € 0,4 miljoen).

Pensioenregeling

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

Met betrekking tot deze pensioenregeling is het volgende van belang:

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

De beleidsdekkingsgraad bedroeg per 31 december 2022 133,7% (2021: 118,8%), waar deze minimaal 104,2% dient te zijn (voorgeschreven door De Nederlandse Bank).

Fiscale eenheid

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

Wet ketenaansprakelijkheid

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

Aansprakelijkheid samenwerkingsverbanden

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

Transacties met verbonden partijen

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag. De bezoldiging van de bestuurders en commissarissen is opgenomen onder "Bezoldiging bestuurder en commissarissen" aan het eind van hoofdstuk 10.6.

Verstreckte zekerheden

Er zijn geen verdere zekerheden verstrekt.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

10.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000, met uitzondering van specificaties waar het €-teken staat.

	2022	2021
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	35.580	36.762
Overige ruimten	3.018	2.896
	38.598	39.658
Huurderiving	-307	-448
	38.291	39.210
Dubieuze debiteuren	-44	-3
Per saldo	38.247	39.207

De netto huur is per 1 juli 2022 verhoogd met gemiddeld 2,2% (2021: 0,1%). Wij hanteren maximaal een inflatievolgende huurverhoging. Alle huuropbrengsten worden gerealiseerd door middel van verhuur in de gemeenten Enschede en Hengelo (regio Twente).

De huursombenadering wordt door ons niet toegepast.

12. Opbrengsten servicecontracten		
Overige zaken, leveringen en diensten	1.309	1.466
Vergoedingsderiving	-18	-24
Per saldo	1.291	1.442
13. Lasten servicecontracten	-1.373	-1.425
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Overige kosten VvE's	-84	-102
Toegerekende personeelskosten (2022: 35,46% / 2021: 35,46%)	-1.761	-1.578
Toegerekende organisatiekosten (2022: 36,39% / 2021: 36,39%)	-668	-630
Per saldo	-2.513	-2.310
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Dagelijks onderhoud	-3.605	-3.176
Planmatig onderhoud (incl. bijdragen VvE's)	-3.330	-2.523
Groot onderhoud	-2.365	-1.611
Woningverbeteringen	-1.545	-1.020
Ter zake reeds verantwoord onder "personeelslasten"	131	169
Doorberekening interne kosten	36	46
Toegerekende personeelskosten (2022: 24,57% / 2021: 24,57%)	-1.220	-1.093
Toegerekende organisatiekosten (2022: 26,33% / 2021: 26,33%)	-483	-455
Per saldo	-12.381	-9.663

	2022	2021
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Erfpacht	-11	-11
Bedrijfslasten:		
• Belastingen	-1.689	-1.704
• Verzekeringen	-300	-282
• Branchelidmaatschappen	-62	-60
• Verhuurderbijdrage huurcommissie	0	-11
• Verhuurderheffing	-2.478	-3.469
Overige lasten:		
• Diversen	-312	-394
Per saldo	-4.852	-5.931
17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.174	3.957
18. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.092	-3.219

Verkopen 2022	
Opbrengst verkoop 2 woningen uit voorraad	€ 404.000
Opbrengst verkoop 4 individuele woningen uit exploitatie	€ 1.243.000
Opbrengst verkoop 17 complexmatig verkochte woningen uit exploitatie	€ 3.944.000
Opbrengst verkoop 6 complexmatig verkochte bedrijfsruimten uit exploitatie	€ 780.000
Verkoopkosten	€ -
Boekwaarde verkoop 2 woningen uit voorraad	€ -317.000
Boekwaarde verkoop 4 individuele woningen uit exploitatie	€ -823.000
Boekwaarde verkoop 17 complexmatig verkochte woningen uit exploitatie	€ -4.316.000
Boekwaarde verkoop 6 complexmatig verkochte bedrijfsruimten uit exploitatie	€ -636.000
Boekresultaat verkopen	€ 279.000

19. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Terugnname van geboekte waardeverminderingen	73	0
Waardeverminderingen investeringen in verslagjaar	-24.165	-45.447
Toegerekend toezicht	420	157
Toegerekende personeelskosten (2022: 13,44% / 2021: 13,44%)	-667	-598
Toegerekende organisatiekosten (2022: 12,44% / 2021: 12,44%)	-228	-215
Per saldo	-24.567	-46.103

Terugnname van geboekte waardeverminderingen 2022	
Terugnname waardevermindering project gasloos Wesselerbrink	€ 73.000
Totaal terugnname van geboekte waardeverminderingen	€ 73.000

Voor deze waardevermindering was in 2021 een voorziening gevormd. Deze valt nu vrij voor € 73.000.

Waardeverminderingen investeringen 2022		
Onrendabele investering nieuwbouw Boswinkel	€	-18.775.000
Onrendabele investering nieuwbouw Ledeboer	€	-5.097.000
Onrendabele investering vernieuwbouw hoekpand Velve	€	-293.000
Totaal waardeverminderingen investeringen	€	-24.165.000

	2022	2021
20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.204	89.163

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen 2022 vastgoedportefeuille		
Mutatie herwaarderingen DAEB	€	6.721.000
Mutatie herwaarderingen niet-DAEB	€	-8.066.000
Mutatie afwaarderingen DAEB	€	3.159.000
Mutatie afwaarderingen niet-DAEB	€	390.000
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	2.204.000

21. Opbrengst overige activiteiten		
Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie	123	153
Per saldo	123	153

22. Kosten overige activiteiten		
Toegerekende personeelskosten (2022: 2,36% / 2021: 2,36%)	-117	-105
Toegerekende organisatiekosten (2022: 2,34% / 2021: 2,34%)	-43	-40
Per saldo	-160	-145

23. Overige organisatiekosten		
Directe kosten		
• Kosten RvC	-109	-75
• Bedrijfsgezondheidszorg	-7	-19
• Kosten OR	0	0
• Accountantskosten	-237	-213
• Bijdrageheffing saneringssteun	0	0
• Obligo WSW	-130	-159
• Bijdrage Aw	-23	-26
• Volkshuisvestelijke sectorbijdrage (Agio Vestia-lening)	0	-2.603
• Advieskosten personeel	-44	-29
Toegerekende personeelskosten (2022: 13,9% / 2021: 13,9%)	-691	-619
Toegerekende organisatiekosten (2022: 10,32% / 2021: 10,32%)	-189	-178
Per saldo	-1.430	-3.921

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

	2022	2021
24. Kosten omtrent leefbaarheid		
Directe kosten	-258	-65
Toegerekende personeelskosten (2022: 10,27% / 2021: 10,27%)	-510	-457
Toegerekende organisatiekosten (2022: 12,18% / 2021: 12,18%)	-223	-210
Per saldo	-991	-732
25. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	23	11
26. Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.142	-5.547
27. Belastingen	-3.564	-1.934

De belastinglast is als volgt opgebouwd:

Belastinglast 2022:	
- verschuldigde vennootschapsbelasting over het fiscale resultaat 2022	€ 2.461.000
- opbouw actieve latentie uit hoofde van waarderingsverschillen commercieel/fiscaal en ATAD	€ 778.000
- afbouw actieve latentie volkshuisvestelijke bijdrage (agio Vestia-lening)	€ 330.000
- opbouw passieve latentie onderhoudsvoorziening	€ 44.000
- correcties voorgaand jaren	€ -49.000
Per saldo last (+/+)	€ 3.564.000

Het verschil tussen de effectieve (-21,5%) en de nominale belastingdruk (25,8%) wordt veroorzaakt door het aantal verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering, met name het vastgoed in exploitatie, en de contante waarde van de belastinglatenties welke daarvoor zijn gevormd.

De acute belastingen zijn als volgt bepaald:

Resultaat voor belastingen commercieel:	€ -11.439.000
Verschillen commercieel/fiscaal:	
- afwijkende afschrijvingen	€ -1.498.000
- afwijkende boekwaarde verkopen	€ 1.099.000
- overige waardeveranderingen en herwaarderingen	€ 22.169.000
- dotatie herinvesteringsreserve	€ -1.673.000
- volkshuisvestelijke bijdrage (agio Vestia-lening)	€ -1.301.000
- overige	€ -5.000
- correctie ATAD	€ 2.350.000
	€ 21.141.000
Fiscaal resultaat 2022	€ 9.702.000

28. Resultaat uit deelnemingen		
• Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.	-25	-7
• W.O.M. Laares Beheer B.V.	-2	5
• Laares C.V.	5	160
• M.F.A. Velve-Lindenhof V.O.F.	21	-30
	-1	128

Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

(De afschrijvingen zijn verdeeld meegenomen onder voorgaande posten op basis van verdeling fte's)

	2022	2021
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-407	-404

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

(De lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten zijn verdeeld meegenomen onder voorgaande posten op basis van verdeling personeelskosten)

Salarissen	-3.190	-3.065
Personeel derden	-663	-439
	-3.853	-3.504
Ontvangen ziekengeld /Arbeidsongeschiktheidsuitkering	5	0
	-3.858	-3.504
Sociale lasten	-512	-457
Pensioenlasten	-393	-327

Het totaal aantal werknemers ultimo 2022 is 58 (2021: 55). Geen van de werknemers is in het buitenland werkzaam.

Het gemiddeld aantal fte's van 2022 is 52,2 (2021: 50,0).

	14. Lasten verhuur en beheer-activiteiten	15. Lasten onderhouds-activiteiten	19. Overige waarde-veranderingen vastgoed-portefeuille	22. Kosten overige activiteiten	23. Overige organisatie-kosten	24. Kosten omtrent leefbaarheid	Totaal
Toegerekende personeelskosten	-1.761	-1.220	-667	-117	-691	-510	-4.966
• Lonen en salarissen	-1.365	-945	-517	-91	-535	-395	-3.848
• Sociale lasten	-181	-126	-69	-12	-71	-53	-512
• Pensioenlasten	-139	-97	-53	-9	-55	-40	-393
• Overige personeelskosten	-76	-52	-28	-5	-30	-22	-213
Toegerekende organisatiekosten	-668	-483	-228	-43	-189	-223	-1.834
• Afschrijving (on)roerende zaken ten dienste van exploitatie	-147	-107	-51	-10	-42	-50	-407
• Overige toegerekende organisatiekosten	-521	-376	-177	-33	-147	-173	-1.427

Bezoldiging bestuurder en commissarissen

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

De WNT is van toepassing voor Ons Huis. Het bezoldigingsmaximum voor 2022 bedraagt € 181.000, gebaseerd op klasse F.

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

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking	2022		2021	
Naam	Y. M.E. Winkelhorst		Y. M.E. Winkelhorst	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder		Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling	01-01 - 31-12		01-02 - 31-12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1		1	
Dienstbetrekking?	Ja		Ja	
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	127.752	€	116.392
Beloningen betaalbaar op termijn	€	18.728	€	16.653
Subtotaal	€	146.480	€	133.045
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€	181.000	€	160.137
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.		n.v.t.
Totaal bezoldiging	€	146.480	€	133.045
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		n.v.t.		n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		n.v.t.		n.v.t.

Er zijn geen andere functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging hebben ontvangen boven het individueel toepasselijke drempelbedrag.

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van commissarissen aan dat deze per 1 januari 2022 maximaal 15% (voorzitter) of 10% (lid) mag bedragen van de hiervoor genoemde maximale bezoldiging van de bestuurder van € 181.000. Voor voorzitter en lid is dit respectievelijk € 27.150 en € 18.100.

De bezoldiging van de commissarissen (excl. BTW) in 2022 is als volgt:

Toezichthoudende topfunctionarissen	2022		2021	
Naam	J.P.H.M. Piercy		J.P.H.M. Piercy	
Functiegegevens	Voorzitter		Voorzitter	
Aanvang en einde functievervulling	01-01 - 31-12		01-01 - 31-12	
Bezoldiging				
Bezoldiging	€	15.341	€	14.906
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€	27.150	€	26.250
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.		n.v.t.
Totaal bezoldiging	€	15.341	€	14.906

Naam	A.J. Voskamp		A.J. Voskamp	
Functiegegevens	Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling	01-01 - 31-12		01-01 - 31-12	
Bezoldiging				
Bezoldiging	€	11.273	€	12.143
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€	18.100	€	17.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.		n.v.t.
Totaal bezoldiging	€	11.273	€	12.143
Naam	S. Vrieze		S. Vrieze	
Functiegegevens	Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling	01-01 - 31-12		01-01 - 31-12	
Bezoldiging				
Bezoldiging	€	11.273	€	10.957
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€	18.100	€	17.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.		n.v.t.
Totaal bezoldiging	€	11.273	€	10.957
Naam	K.M. Cornelissen		K.M. Cornelissen	
Functiegegevens	Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling	01-01 - 31-08		01-01 - 31-12	
Bezoldiging				
Bezoldiging	€	7.515	€	10.957
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€	12.050	€	17.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.		n.v.t.
Totaal bezoldiging	€	7.515	€	10.957
Naam	H. Prins		H. Prins	
Functiegegevens	Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling	01-01 - 31-12		28-04 - 31-12	
Bezoldiging				
Bezoldiging	€	11.273	€	7.305
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€	18.100	€	11.890
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.		n.v.t.
Totaal bezoldiging	€	11.273	€	7.305

Naam	N.J. Notenboom		
Functiegegevens	Lid		
Aanvang en einde functievervulling	14-09 - 31-12		
Bezoldiging			
Bezoldiging	€	3.291	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€	5.405	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.	
Totaal bezoldiging	€	<u>3.291</u>	
Totaal toezichthoudende topfunctionarissen	€	59.966	€ 56.268

Accountantshonoraria ten laste van resultaat boekjaar

Accountantshonoraria (incl. BTW)	2022		2021	
a. onderzoek van de jaarrekening	€	169.000	€	172.000
b. andere controleopdrachten	€	15.000	€	14.000
	€	<u>184.000</u>	€	<u>186.000</u>

Bovenstaande honoraria van BDO Accountants en Adviseurs (2021: KPMG Accountants) zijn in het boekjaar ten laste gebracht van Ons Huis, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW. De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2022 (2021) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2022 (2021), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2022 (2021) zijn verricht.

10.7 Balans DAEB en niet-DAEB per 31 december (vóór resultaatbestemming)

Balans DAEB per 31 december

Bedragen x € 1.000

Activa	2022	2021
<u>Vaste activa</u>		
1. Vastgoedbeleggingen		
• DAEB vastgoed in exploitatie	622.478	611.565
• Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	2.895
	<u>622.478</u>	<u>614.460</u>
2. Materiële vaste activa		
• Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.825	4.029
	<u>3.825</u>	<u>4.029</u>
3. Financiële vaste activa		
• Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	89.721	95.207
• Vorderingen op groepsmaatschappijen	16.016	18.685
• Latente belastingvorderingen	1.529	2.512
	<u>107.266</u>	<u>116.404</u>
<u>Totaal vaste activa</u>	<u>733.569</u>	<u>734.893</u>
<u>Flottende activa</u>		
4. Voorraden		
• Vastgoed bestemd voor de verkoop	742	317
• Overige voorraden	173	138
	<u>915</u>	<u>455</u>
5. Vorderingen		
• Huurdebiteuren	125	430
• Overheid	48	2
• Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.669	2.669
• Belastingen en premies sociale verzekering	4.292	5.858
• Overige vorderingen	123	23
• Overlopende activa	229	309
	<u>7.486</u>	<u>9.291</u>
6. Liquide middelen	<u>-10.254</u>	<u>-4.851</u>
<u>Totaal flottende activa</u>	<u>-1.853</u>	<u>4.895</u>
Totaal activa	<u>731.716</u>	<u>739.788</u>

Passiva

	2022	2021
7. Eigen vermogen		
• Herwaarderingsreserves	304.572	309.856
• Overige reserves	172.562	114.147
• Resultaat na belastingen van het boekjaar	-15.004	53.131
<u>Totaal eigen vermogen</u>	<u>462.130</u>	<u>477.134</u>
8. Voorzieningen		
• Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	19.213	3.606
• Voorziening latente belastingverplichtingen	2.136	2.096
• Overige voorzieningen	104	104
<u>Totaal voorzieningen</u>	<u>21.453</u>	<u>5.806</u>
9. Langlopende schulden		
• Schulden aan overheid	7.105	7.105
• Schulden aan banken	222.203	208.334
• Overige schulden	744	751
<u>Totaal langlopende schulden</u>	<u>230.052</u>	<u>216.190</u>
10. Kortlopende schulden		
• Schulden aan banken	12.131	35.126
• Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.186	1.001
• Schulden ter zake van belastingen, premies soc.verzekering, pensioen	431	551
• Overige schulden	42	34
• Overlopende passiva	4.291	3.946
<u>Totaal kortlopende schulden</u>	<u>18.081</u>	<u>40.658</u>
Totaal passiva	731.716	739.788

Balans niet-DAEB per 31 december

Bedragen x € 1.000

Activa

	2022	2021
<u>Vaste activa</u>		
1. Vastgoedbeleggingen		
• Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	91.026	105.266
• Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	246	247
	<u>91.272</u>	<u>105.513</u>
2. Materiële vaste activa		
• Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	562	433
	<u>562</u>	<u>433</u>
3. Financiële vaste activa		
• Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.118	1.118
• Andere deelnemingen	788	764
• Latente belastingvorderingen	1.661	1.786
	<u>3.567</u>	<u>3.668</u>
<u>Totaal vaste activa</u>	<u>95.401</u>	<u>109.614</u>
<u>Flottende activa</u>		
4. Voorraden		
• Vastgoed bestemd voor de verkoop	952	42
• Overige voorraden	17	13
	<u>969</u>	<u>55</u>
5. Vorderingen		
• Huurdebiteuren	13	62
• Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	23
• Overlopende activa	25	11
	<u>38</u>	<u>96</u>
6. Liquide middelen	13.498	8.068
<u>Totaal flottende activa</u>	<u>14.505</u>	<u>8.219</u>
Totaal activa	<u>109.906</u>	<u>117.833</u>

Passiva

	2022	2021
7. Eigen vermogen		
• Herwaarderingsreserves	13.489	21.962
• Overige reserves	81.718	60.177
• Resultaat na belastingen van het boekjaar	-5.486	13.068
<u>Totaal eigen vermogen</u>	<u>89.721</u>	<u>95.207</u>
8. Voorzieningen		
• Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	78	0
• Voorziening latente belastingverplichtingen	205	201
• Overige voorzieningen	117	92
<u>Totaal voorzieningen</u>	<u>400</u>	<u>293</u>
9. Langlopende schulden		
• Schulden aan groepsmaatschappijen	16.016	18.685
• Overige schulden	225	247
<u>Totaal langlopende schulden</u>	<u>16.241</u>	<u>18.932</u>
10. Kortlopende schulden		
• Schulden aan leveranciers en handelskredieten	41	20
• Schulden aan groepsmaatschappijen	2.669	2.669
• Schulden ter zake van belastingen, premies soc.verzekering, pensioen	653	459
• Overige schulden	2	2
• Overlopende passiva	179	251
<u>Totaal kortlopende schulden</u>	<u>3.544</u>	<u>3.401</u>
Totaal passiva	109.906	117.833

10.8 Winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB

Winst- en verliesrekening DAEB

Bedragen x € 1.000

	2022	2021
11. Huuropbrengsten	32.882	33.895
12. Opbrengsten servicecontracten	974	937
13. Lasten servicecontracten	-1.191	-1.238
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.231	-2.052
15. Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.447	-8.872
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.430	-5.442
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	14.557	17.228
17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	313	908
18. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-317	-724
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-4	184
19. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-24.174	-45.639
20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.880	78.887
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14.294	33.248
21. Opbrengst overige activiteiten	80	93
22. Kosten overige activiteiten	-142	-129
Netto resultaat overige activiteiten	-62	-36
23. Overige organisatiekosten	-1.296	-3.804
24. Kosten omtrent leefbaarheid	-894	-650
25. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	447	491
26. Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.140	-5.546
Saldo financiële baten en lasten	-4.693	-5.055
Resultaat voor belastingen	-6.686	41.115
27. Belastingen	-2.832	-1.052
28. Resultaat uit deelnemingen	-5.486	13.068
Resultaat na belastingen	-15.004	53.131

Winst- en verliesrekening niet-DAEB

Bedragen x € 1.000

	2022	2021
11. Huuropbrengsten	5.365	5.312
12. Opbrengsten servicecontracten	317	505
13. Lasten servicecontracten	-182	-187
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-282	-258
15. Lasten onderhoudsactiviteiten	-934	-791
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-422	-489
<u>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</u>	3.862	4.092
17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.861	3.049
18. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.775	-2.495
<u>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</u>	86	554
19. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-393	-464
20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.676	10.276
<u>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	-8.069	9.812
21. Opbrengst overige activiteiten	43	60
22. Kosten overige activiteiten	-18	-16
<u>Netto resultaat overige activiteiten</u>	25	44
23. Overige organisatiekosten	-134	-117
24. Kosten omtrent leefbaarheid	-97	-82
25. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	23	24
26. Rentelasten en soortgelijke kosten	-449	-505
<u>Saldo financiële baten en lasten</u>	-426	-481
Resultaat voor belastingen	-4.753	13.822
27. Belastingen	-732	-882
28. Resultaat uit deelnemingen	-1	128
Resultaat na belastingen	-5.486	13.068

10.9 Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB

Kasstroomoverzicht DAEB

Bedragen x € 1.000

	2022	2021
1. Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	32.976	33.687
Vergoedingen	1.215	708
Overige bedrijfsontvangsten	63	92
Ontvangen interest	447	491
<u>Saldo ingaande kasstromen</u>	34.701	34.978
Erfpacht	-8	-8
Betalingen aan werknemers	-4.304	-4.003
Onderhoudsuitgaven	-9.498	-7.093
Overige bedrijfsuitgaven	-5.145	-5.058
Betaalde interest	-5.753	-5.509
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-151	-193
Verhuurderheffing	-2.365	-3.304
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-238	-61
Vennootschapsbelasting	-242	-2.683
<u>Saldo uitgaande kasstromen</u>	-27.704	-27.912
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	6.997	7.066
2. (Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	313	908
<u>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</u>	313	908
Nieuwbouw huur	-1.940	-212
Verbeteruitgaven	-4.711	-3.447
Sloopuitgaven	0	-201
Investeringen overig	0	-7
<u>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</u>	-6.651	-3.867
<u>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</u>	-6.338	-2.959
Ontvangsten overig	2.669	2.661
<u>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</u>	2.669	2.661
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.669	-298
3. Financieringsactiviteiten		
Nieuwe geborgde leningen	30.000	15.675
Aflossing geborgde leningen	-39.067	-24.563
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-9.067	-8.888
4.1 Toename (afname) van geldmiddelen	-5.739	-2.120
4.2 Wijziging kortgeld	336	61
5.1 Geldmiddelen aan het begin van de periode	-4.851	-2.792
5.2 Geldmiddelen aan het einde van de periode	-10.254	-4.851

Kasstroomoverzicht niet-DAEB

Bedragen x € 1.000

	2022	2021
1. Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	5.424	5.303
Vergoedingen	220	641
Overige bedrijfsontvangsten	43	131
Ontvangen interest	47	0
<u>Saldo ingaande kasstromen</u>	<u>5.734</u>	<u>6.075</u>
Erfpacht	-7	0
Betalingen aan werknemers	-432	-387
Onderhoudsuitgaven	-738	-601
Overige bedrijfsuitgaven	-676	-683
Betaalde interest	-450	-506
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-2	-3
Verhuurderheffing	-113	-165
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-12	-6
Vennootschapsbelasting	-399	-531
<u>Saldo uitgaande kasstromen</u>	<u>-2.829</u>	<u>-2.882</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	2.905	3.193
2. (Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.966	3.081
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	0
<u>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</u>	<u>5.966</u>	<u>3.081</u>
Nieuwbouw huur	86	0
Verbeteruitgaven	-107	-26
Investerings overig	-437	-209
<u>Totaal van vererving van materiële vaste activa</u>	<u>-458</u>	<u>-235</u>
<u>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</u>	<u>5.508</u>	<u>2.846</u>
Ontvangsten verbindingen	0	1.756
<u>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</u>	<u>0</u>	<u>1.756</u>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	5.508	4.602
3. Financieringsactiviteiten		
Aflossing ongeborgde leningen	-2.669	-2.661
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.669	-2.661
4.1 Toename (afname) van geldmiddelen	5.744	5.134
4.2 Wijziging kortgeld	-314	18
5.1 Geldmiddelen aan het begin van de periode	8.068	2.916
5.2 Geldmiddelen aan het einde van de periode	13.498	8.068

11 Ondertekening door bestuur en RvC

Enschede, 29 juni 2023

Raad van Commissarissen

Directeur-bestuurder

Jos Pierey (voorzitter)

Yolanda Winkelhorst

.....
Stefanie Vrieze

.....

.....
Herbert Prins

.....
Jerry Notenboom

.....
Lucelle van Hövell tot Westerflier-Wolberink

.....

IV

Overige gegevens

12 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

13 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van R.K. Woningstichting Ons Huis.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van R.K. Woningstichting Ons Huis te Enschede gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2022; 2. de winst-en-verliesrekening over 2022; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van R.K. Woningstichting Ons Huis op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT)

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van R.K. Woningstichting Ons Huis zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter onderbouwing van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 12.800.000. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 780.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2022.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 640.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 39.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van R.K. Woningstichting Ons Huis heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2022 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in hoofdstuk 3 van het bestuursverslag) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.

- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van R.K. Woningstichting Ons Huis die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 4 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook de integriteitsscode en klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Het door ons geïdentificeerde risico van frauduleuze financiële verslaggeving ziet toe op de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het bestuur. Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij vastgesteld dat de processen waarbij sprake is van (significante) schattingen binnen R.K. Woningstichting Ons Huis en de verwerking van journaalposten minimaal de vereiste functiescheidingen bevatten en tevens dat maatregelen zijn genomen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf "Kernpunten in onze controle". Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd.

Door middel van data analyse hebben wij journaalposten waarbij sprake kan zijn van een verhoogd risico of die aanwijzing kunnen geven voor een mutatie of transactie van ongebruikelijke aard beoordeeld op aanvaardbaarheid.

Het door ons geïdentificeerde risico van oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie is gerelateerd aan het aangaan van afspraken met externe partijen ten aanzien van planmatig onderhoud, renovatie- en duurzaamheidsprojecten alsmede nieuwbouwprojecten. Door het maken van prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van projectuitgaven en kosten. Op basis van de door ons uitgevoerde spend-analyse en beoordeling van interne besluitvorming aan de hand van notulen hebben wij beoordeeld of de procedures en interne beheersmaatregelen rondom aanbesteden en inkopen toereikend zijn voor het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het naleven van procedures in overeenstemming met het vastgestelde interne beleid hieromtrent. Tot slot beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van R.K. Woningstichting Ons Huis alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen.

Het door ons geïdentificeerde risico van frauduleuze onttrekkingen ten gevolge van leemten in de betalingsorganisatie ziet toe op de bevoegdheid voor het doen van zelfstandige betalingen door één kernfunctionaris voor een onbeperkt bedrag. Als gevolg van de tekortkomingen in de interne beheersing rondom de betalingsorganisatie, konden wij niet op de interne beheersing steunen. Onze bevindingen rondom de administratieve organisatie en interne beheersing hebben wij schriftelijk aan het management gerapporteerd. Wij hebben een download ontvangen van de banktransacties (CAMT053-bestand). Dit bestand hebben wij geanalyseerd op betalingen die kunnen worden gerelateerd aan de kernfunctionaris of andere onrechtmatige onttrekkingen van middelen. Ter illustratie noemen wij: betalingen aan betreffende kernfunctionaris, naast de betaling van salaris of betalingen aan crediteuren met meerdere bankrekeningnummers. Tevens hebben wij met een deelwaarneming vastgesteld of aan de verantwoorde inkopen een intern geautoriseerde factuur en/of opdracht ten grondslag ligt en de geautoriseerde facturen naar het juiste bankrekeningnummer zijn overgemaakt. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor frauduleuze onttrekkingen of vermoedens daarvan.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij R.K. Woningstichting Ons Huis bestaan de opbrengsten uit:

- Huuropbrengsten en opbrengst servicekosten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.

- Opbrengrst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. De mogelijkheid tot het betalen van relevante kick backs schatten wij hierbij als laag in: Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT GEBASEERD OP DE BASISVERSIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 713.504.000 wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van R.K. Woningstichting Ons Huis.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. R.K. Woningstichting Ons Huis past hierbij overwegend de basisversie van het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’ toe als toegelicht op pagina 83 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebepaling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie.</p> <p>Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.</p> <p>Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p>Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’, peildatum 31 december 2022. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering (‘input in het rekenmodel’) gecontroleerd.</p> <p>Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de ‘throughput’). Wij hebben vastgesteld dat R.K. Woningstichting Ons Huis aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p> <p>Controle output De uitkomsten van de waardering hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.</p> <p>Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.</p>

BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 102-103 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van R.K. Woningstichting Ons Huis gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen.</p> <p>Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario; • Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; • De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; • De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomst met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p>Observaties</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.</p>

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ Bestuursverslag;
- ▶ Volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

D. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op benoemd als accountant van R.K. Woningstichting Ons Huis vanaf de controle van het boekjaar 2022 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

E. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.



Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Enschede, 29 juni 2023

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

R.W. van Hecke RA

V Bijlage

14 Begrippenlijst

Aedes

Branchevereniging van woningcorporaties in Nederland.
<https://www.aedes.nl/algemeen/over-aedes>

Auditcommissie

Een auditcommissie is een door de Raad van Commissarissen ingestelde commissie die hen omtrent hun (financiële) taak adviseert en besluitvorming voorbereidt. Daaronder vallen (niet limitatief) het toezicht op: interne risico- en controlesystemen, naleving van wet- en regelgeving en gedragscodes, informatieverwerving en -verschaffing en contact en toezicht op de interne en externe accountantsdiensten. Er is geen verplichting om de auditcommissie volgens Europese regels op te zetten.

<https://www.ensie.nl/corporate-finance-lexicon/auditcommissie>

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

De Aw ziet er op toe dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Nu en in de toekomst. Zij houdt toezicht op het gedrag van woningcorporaties en op hun financiële beheer. De Aw kan sancties opleggen aan woningcorporaties, zoals een boete of het aanstellen van een toezicht-houder. Zij rapporteert ook over de financiële situatie van de sector als geheel.

<https://www.ilent.nl/onderwerpen/themas/autoriteit-woningcorporaties>

Beleidswaarde

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten (beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer) aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de Discounted Cash Flow-berekening van de marktwaarde in verhuurde staat. De (lagere) waarde die ontstaat is de "Beleidswaarde". Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de "maatschappelijk bestemming".

https://www.ilent.nl/binaries/ilt/documenten/brieven/2018/06/06/bijlage-1-en-2/Bijlage+1+en+2_Geredigeerd.pdf

Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTiV)

In het BTiV zijn de spelregels voor woningcorporaties uitgewerkt. Het BTiV is een nadere invulling van de herziene Woningwet 2015 en bevat regels over de toelatingen, rechtsvormen, organisatie van een corporaties, het bestuur, de financiering maar bijvoorbeeld ook regels over investeringen in niet-DAEB vastgoed.

<https://www.ilent.nl/onderwerpen/regelgeving-woningcorporaties/besluit-toegelaten-instellingen-volkshuisvesting>

Compliance

Compliance is het begrip waarmee wordt aangeduid dat een persoon of organisatie werkt in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving. Het gaat over het nakomen van normen of het zich er naar schikken. Het is soms ook de aanduiding van de afdeling of cel in een organisatie die de compliancefunctie vervult: het bijstaan van het bestuur bij het in controle houden van de organisatie om in overeenstemming te werken met de geldende wet- en regelgeving.

<https://nl.wikipedia.org/wiki/Compliance>

COSO Enterprise Risk Management-model (COSO ERM-model)

Het COSO ERM-model is verreweg het meest gebruikte raamwerk voor het beoordelen en inrichten van risicomanagement. Al meer dan twintig jaar geleden heeft het Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO), het Interne Beheersing Geïntegreerd Raamwerk (Internal Control Integrated Framework) uitgevaardigd om ondernemingen en

andere organisaties te helpen met het beoordelen en verbeteren van de interne beheersings-systemen.

<http://www.house-of-control.nl/coso-erm.html>

Covid-19 (Coronavirus)

Covid-19 is de ziekte die wordt veroorzaakt door een nieuw Coronavirus (SARS-CoV-2). De ziekte kan luchtwegklachten en koorts veroorzaken en in ernstige gevallen ademhalingsproblemen. Het virus wordt verspreid door hoesten en niezen. Via druppeltjes komt het zo in de lucht. Als andere mensen die druppeltjes inademen, of bijvoorbeeld via de handen in de mond, neus of ogen krijgen, kunnen zij besmet raken met het virus.

<https://www.rivm.nl/coronavirus-covid-19/ziekte>

Current ratio

De current ratio is een kengetal om de financiële toestand en specifiek de liquiditeit van een bedrijf te meten. Het geeft de mate aan waarin de verschaffers van het kort vreemd vermogen (kortlopende schulden) uit de vlottende activa kunnen worden betaald.

https://nl.wikipedia.org/wiki/Current_ratio

$$\text{Current ratio} = \frac{\text{Liquide middelen} + \text{Vlottende activa}}{\text{Kort vreemd vermogen}}$$

DAEB/niet-DAEB

Woningcorporaties moeten zich volgens de Woningwet (2015) concentreren op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken. De Woningwet noemt dit: Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB).

DAEB-activiteiten zijn:

- Bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen
- Beheer van maatschappelijk vastgoed
- Investeren in leefbaarheid

Onder de niet-DAEB-activiteiten valt de ontwikkeling van:

- Huurwoningen in de vrije sector (geliberaliseerd)
- Koopwoningen
- Commercieel vastgoed

Voor niet-DAEB-activiteiten gelden strenge eisen. Alleen onder strenge voorwaarden mogen woningcorporaties commerciële activiteiten ondernemen. Zo blijft het mogelijk om vrije sectorwoningen te bouwen in een wijk waar huizen gesloopt worden. Bijvoorbeeld voor een betere mix van lagere en hogere inkomens in de wijk. Een woningcorporatie mag alleen een niet-DAEB-activiteit uitvoeren als commerciële bedrijven geen interesse hebben. Dit moet blijken uit een zogeheten markttoets. De gemeente voert zo'n markttoets uit. DAEB en Niet-DAEB-activiteiten: definitie en verschillen (DAEB en Niet-DAEB-activiteiten: definitie en verschillen (corporatiestrategie.nl))

Dekkingsratio (marktwaarde)

De dekkingsratio meet de verhouding tussen de onderpandwaarde (marktwaarde) van het bij het WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van door het WSW geborgde leningen. Eind april 2020 is vastgelegd dat voor de door het WSW geborgde leningen de marktwaarde gehanteerd moet worden (in plaats van de nominale waarde).

<https://wsw.nl/corporaties/risicobeoordelingbeheersing> en https://www.wsw.nl/fileadmin/user_upload/Nieuws/20200428_Bestuurlijke_brief_Verticaal_Toezicht_2_.pdf

$$\text{Dekkingsratio} = \frac{\text{Netto schuldpositie}}{\text{Marktwaarde}}$$

Dynamische Investeringsagenda (DIA)

Het Enschedese antwoord op de landelijke uitdaging om tot nieuwe wijkontwikkelingsinstrumenten te komen is de Dynamische Investeringsagenda (DIA). De DIA heeft tot doel om meer rendement te halen uit iedere euro die door de gemeente en haar partners in woningen, de openbare ruimte en de leefbaarheid van de wijken wordt geïnvesteerd. De DIA is dus een instrument dat het college inzet om te versnellen op de woon- en leefbaarheidsdoelen van de stad.

<https://documenten.enschede.nl/3-3-duurzame-leefomgeving1404>

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om toekomstige kasstromen contant te maken, om de contante waarde te bepalen.

<http://www.gebiedseconomie.nl/content/d/disconteringsvoet>

Discounted Cash Flow (DCF)

Berekeningssystematiek waarmee toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant worden gemaakt naar het heden.

https://wetten.overheid.nl/BWBR0036702/2019-01-01/#HoofdstukIV_Paragraaf6_Artikel31

de Prognose informatie (dPi)

Op grond van de Woningwet moeten woningcorporaties financiële en niet-financiële (prognose)informatie aanleveren. Via het SBR-wonen portaal wordt de dPi verstuurd aan de Aw, het ministerie van BZK en het WSW.

<https://servicedesk.sbr-wonen.nl/support/solutions/75000000263>

de Verantwoordingsinformatie (dVi)

Op grond van de Woningwet moeten woningcorporaties financiële en niet-financiële (verantwoordings)informatie aanleveren. Via het SBR-wonen portaal wordt de dVi verstuurd aan de Aw, het ministerie van BZK en het WSW.

<https://servicedesk.sbr-wonen.nl/support/solutions/75000000263>

Exit Yield

Een begrip waarmee het door de taxateur gehanteerde (aangenomen) bruto-marktrendement wordt aangeduid, zoals dat geldt voor het einde van de beschouwingsperiode van een DCF-berekening. Als einde van de beschouwingperiode geldt het veronderstelde moment van dispositie van het betreffende vastgoedobject (Ten Have, 2002, pag. 373).

<https://docplayer.nl/384099-De-eindwaarde-waar-of-niet-waar.html>

Gezamenlijk beoordelingskader

Sinds eind 2016 werken Aw en WSW aan de inrichting van het traject Verticaal Toezicht. Het doel van verticaal toezicht is om door een consistente en efficiënte samenwerking tussen Aw en WSW het risicoraamwerk te versterken en de administratieve last voor corporaties te verminderen. Naast het gezamenlijk beoordelingskader sloten Aw en WSW een samenwerkingsconvenant waarin zij de werkzaamheden die volgen uit het gezamenlijk beoordelingskader onder elkaar verdeeld hebben en waarin zij afspraken te varen op elkaars inzichten. De Aw richt zich vanaf dat moment op de governance van een corporatie en WSW op het bedrijfsmodel. Gezamenlijk kijken Aw en WSW naar de financiële positie van corporaties. De laatste stap in de inrichting was het definitief maken van de ratio's en grenswaarden, dit is eind april 2020 afgerond.

https://www.wsw.nl/fileadmin/user_upload/Nieuws/20200428_Bestuurlijke_brief_Verticaal_Toezicht_2.pdf

Governance

Governance is een oorspronkelijk Engelstalig begrip dat duidt op de handeling of de wijze van besturen, de gedragscode, het toezicht op organisaties.

<https://nl.wikipedia.org/wiki/Governance>

Governancecode

De Governancecode is voor woningcorporaties het kader voor goed bestuur en toezicht. Hierin hebben de woningcorporaties normen en waarden vastgelegd waaraan zij zich houden en waaraan getoetst kan worden. In de code zijn onder andere bepalingen opgenomen over: integriteit, transparantie, competenties, voorbeeldgedrag, maatschappelijke verbondenheid en risicobeheersing. De gewijzigde versie van 1 juli 2017 van de Governancecode woningcorporaties 2015 is de nu geldende regeling.

<https://www.aedes.nl/artikelen/bedrijfsvoering/governance-en-integriteit/governancecode/governancecode-woningcorporaties.html>

Handboek modelmatig waarderen marktwaarde

Op grond van de Woningwet dienen toegelaten instellingen en hun dochtermaatschappijen voor de jaarrekening het vastgoed in exploitatie te waarderen op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Het waarderingshandboek beoogt de toegelaten instellingen te ondersteunen in het proces om tot waardering op marktwaarde te komen. Daarnaast levert dit handboek een bijdrage aan uniformering en transparantie van de waarderingen bij alle toegelaten instellingen, mede door de onderlinge vergelijkbaarheid te vergroten. Het handboek wordt ieder jaar in oktober opnieuw vastgesteld na aanpassing aan de actuele ontwikkelingen.

<https://www.woningmarktbeleid.nl/documenten/publicaties/2020/10/30/handboek-marktwaardering-2020>

Interest Coverage Ratio (ICR)

De ICR meet in hoeverre de corporatie in staat is (geweest) de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.

<https://wsw.nl/corporaties/risicobeoordelingbeheersing>

$$\text{Interest Coverage Ratio} = \frac{\text{Operationele kasstroom vóór renteontvangsten en -uitgaven}}{\text{Renteuitgaven}}$$

KWH

KWH is het landelijke kwaliteitscentrum voor en door woningcorporaties. Een coöperatieve vereniging opgericht door corporaties zelf. Het KWH werkt van oudsher collegiaal en gelijkwaardig samen vanuit een gedeelde missie, sociale betrokkenheid en hart voor huurders.

<https://www.kwh.nl/over-kwh>

Loan-to-Value (LtV)

De LtV meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie. De LtV wordt bepaald op basis van de beleidswaarde.

<https://wsw.nl/corporaties/risicobeoordelingbeheersing>

$$\text{Loan to Value beleidswaarde} = \frac{\text{Netto schuldpositie}}{\text{Beleidswaarde}}$$

Marktwaarde in verhuurde staat

Bij verkoop van een woning kan het zijn dat de woning nog verhuurd is aan een huurder. Wanneer een woningcorporatie een woning van een zittende huurder verkoopt moet de koper de huidige huurovereenkomst respecteren. Met andere woorden: de huurder mag in de woning blijven wonen en het huurcontract blijft gelijk. In dit geval is er sprake van verkoop in verhuurde staat.

Wat de nieuwe eigenaar met de woningen kan verdienen (het rendement) hangt dan grotendeels af van de hoogte van de huur, de mogelijkheden om de huur te verhogen en de mogelijkheden om de woning (op termijn) te verkopen. Dit heeft natuurlijk ook invloed op het bedrag wat de nieuwe eigenaar bereid is te betalen om de woning nu te kopen.

Bij woningcorporaties wordt de marktwaarde in verhuurde staat via een handboek markt-waardering (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) bepaald, modelmatig (basis-versie) of mede door een taxateur (full versie). De zo vastgestelde marktwaarde in verhuurde staat benaderd – als het goed is – de waarde die een potentiële koper in de praktijk zou beta-len wanneer de corporatie tot verkoop met zittende huurders zou besluiten.

<https://corporatiestrategie.nl/corporatiebeleid/marktwaarde/marktwaarde-verhuurde-staat-en-leegwaarde-verschillen/>

Mutatiegraad (woningen)

De mutatiegraad meet het aantal verhuizingen ten opzichte van de totale voorraad. Bij Ons Huis wordt de mutatiegraad voor het woningbestand (totaal, inclusief zorg) uitgedrukt in een percentage van het aantal nieuwe verhuuring ten opzichte van de totale woningvoorraad.

Onderpandratio (ratio van Aw/WSW)

Het onderpandratio is voor het eerst eind april 2020 door Aw/WSW in het leven geroepen. Met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onder-pand (DAEB vastgoed, en niet-DAEB vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen. Hierbij wordt voor de geborgde schuldpositie uitgegaan van de marktwaarde.

https://www.wsw.nl/fileadmin/user_upload/Nieuws/20200428_Bestuurlijke_brief_Verticaal_Toezicht_2_.pdf

$$\text{Onderpandratio} = \frac{\text{Geborgde schuldpositie (WSW)}}{\text{Marktwaarde onderpand}}$$

Prestatieafspraken

Woningcorporaties maken periodiek afspraken met gemeenten en huurdersorganisaties over de prestaties die ze gaan leveren. Dit is zo geregeld in de herziene Woningwet. In die afspraken staat bijvoorbeeld welke woningen corporaties gaan bouwen voor welke doelgroepen.

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/afspraken-woningcorporaties-gemeenten-huurders>

Raad voor de jaarverslaggeving (RJ)

De RJ selecteert, mede op basis van ontwikkelingen in het maatschappelijk verkeer, onderwerpen waarvoor nieuwe Richtlijnen ontwikkeld dan wel bestaande Richtlijnen aangepast dienen te worden. Bijvoorbeeld naar aanleiding van ontwikkelingen in wetgeving en jurisprudentie, internationale regelgeving of standaarden evenals reacties vanuit de verslaggevings-praktijk. De RJ streeft ernaar zodanig inhoud te geven aan de (ontwerp-)Richtlijnen dat daarin een antwoord kan worden gevonden op de meeste in de praktijk voorkomende vragen over jaarverslaggeving.

<https://www.rjnet.nl/richtlijnen/>

De richtlijn speciaal gericht op woningcorporaties is RJ 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RTiV)

Met de RTiV wordt uitwerking gegeven aan de Woningwet en het BTiV. De uitwerking in deze regeling heeft betrekking op de volgende elementen:

- Vaststelling van opslagpercentages voor leningen aan verbindingen
- Nadere eisen aan de rechtsvorm en organisatie (fit- and propertest)
- Nadere regels over de verkoop van woningen en vastgoed
- Nadere regels voor de waardering op marktwaarde van het bezit van toegelaten instellingen
- Nadere regels voor de goedkeuring van niet-DAEB investeringen
- Nadere eisen aan de inkomenstoetsing bij de toewijzing van woningen
- Nadere regels voor de afbakening van het gebied waarbinnen, bij investeringen in niet DAEB-activiteiten, verliezen in de DAEB-tak kunnen worden achtergelaten

- Nadere regels over de voornemens ter attentie van de scheiding van DAEB- en niet-DAEB-activiteiten van toegelaten instellingen
- De vaststelling van het percentage van de maximale huursom
- Het reglement financieel beheer en nadere eisen aan het beleggingsstatuut en het gebruik van derivaten

<https://www.ilent.nl/onderwerpen/regelgeving-woningcorporaties/regeling-toegelaten-instellingen-volkshuisvesting>

Rentabiliteit eigen vermogen

Onder rentabiliteit eigen vermogen wordt verstaan de verhouding tussen de nettowinst (resultaat na belastingen) die een onderneming gedurende een bepaalde periode heeft gerealiseerd, en het eigen vermogen waarmee die opbrengst is verkregen. Met de nettowinst wordt het bedrag bedoeld dat van de totale bedrijfsopbrengsten overblijft wanneer daar alle bedrijfskosten, inclusief de betaalde rente, van zijn afgetrokken.

https://nl.wikipedia.org/wiki/Rentabiliteit_eigen_vermogen

$$\text{Rentabiliteit eigen vermogen} = \frac{\text{Resultaat na belastingen}}{\text{Gemiddeld eigen vermogen}}$$

Rentabiliteit totaal vermogen

De rentabiliteit van het totaal vermogen is een kengetal dat de winstgevendheid aangeeft van het gemiddeld totaal vermogen vóór aftrek van de interest.

https://nl.wikipedia.org/wiki/Rentabiliteit_totaal_vermogen

$$\text{Rentabiliteit totaal vermogen} = \frac{\text{Resultaat vóór rentelasten}}{\text{Gemiddeld totaal vermogen}}$$

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie adviseert de RvC over haar verantwoordelijkheid om toezicht te houden op Ons Huis conform de best practices op het gebied van corporate governance. De remuneratiecommissie heeft enerzijds tot aandachtsgebied de selectie en benoeming van de RvC en de bestuurder en anderzijds de bezoldiging van de RvC en bestuurder.

https://www.onshuis.com/bestanden/Algemeen/organisatie/594-1/2021_Reglement_Raad_van_Commissarissen_2018_update_januari_2021.pdf

Stedelijke Investeringsafweging (SIA)

Samen met de woningbouwcorporaties hanteert de gemeente Enschede vanaf 2019 een nieuw instrument om op stedelijk niveau:

- Kansen te signaleren waar we krachten kunnen bundelen in het integraal werken aan de aantrekkelijk stad met leefbare en duurzame wijken (sociaal, fysiek en economisch)
- De kansen onderling te prioriteren naar een strategisch meerjarenprogramma dat zich richt op de middellange en lange termijn

Dit nieuwe instrument, de Stedelijke Investeringsafweging (SIA) geeft inzicht in welke wijken zich de grootste kansen voordoen om investeringen/initiatieven van verschillende partijen te koppelen. De SIA geeft daarmee richting aan de volgorde waarop we de Dynamische Investeringsagenda's (DIA) verder uitrollen over de stad. Welke rol de raad en andere beslissers krijgen in het maken van de stedelijke afweging is onderdeel van de opdracht. We maken in de SIA gebruik van data van onze partners en vanuit de verschillende programma's.

<https://documenten.enschede.nl/3-2-duurzaam-wonen--leven--werken1767>

Solvabiliteit

De solvabiliteit meet de omvang van het weerstandsvermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen.

[Risicobeoordeling/beheersing - Waarborgfonds Sociale Woningbouw \(wsw.nl\)](https://www.wsw.nl/risicobeoordeling/beheersing-waarborgfonds-sociale-woningbouw)

$$\text{Solvabiliteit} = \frac{\text{Eigen vermogen}}{\text{Totaal vermogen}}$$

Treasurystatuut

Het treasurystatuut geldt als een gedragscode met betrekking tot het nemen van beslissingen op het gebied van financiering, belegging, rentemanagement en liquiditeitsbeheer.

https://www.onshuis.com/bestanden/Algemeen/organisatie/430-1/Treasurystatuut - definitief_20190213.pdf

Vastgoedsturing

Vastgoedsturing bij woningcorporaties is het beleid over het vastgoed op strategisch en tactisch niveau. Hoe moet de woningvoorraad er over 10 tot 15 jaar uitzien, en hoe ga je de gestelde doelen bereiken?

<https://corporatiestrategie.nl/corporatiebeleid/vastgoedsturing/wat-is-vastgoedsturing/>

Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW)

De VTW is beroepsvereniging van en voor 1.280 leden die samen 1.450 toezichtsfuncties uitoefenen bij ongeveer 300 woningcorporaties. De VTW behartigt de belangen van het interne toezicht en bevordert de kwaliteit en de ontwikkeling van het interne toezicht.

<https://www.vtw.nl/over-vtw>

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW is het waarborgfonds voor de sociale woningbouw in Nederland. Het WSW helpt bij investeren.

Het WSW borgt leningen van financiers aan woningcorporaties die deelnemer zijn van het WSW. Door borg (garant) te staan voor de rente- en aflossingsverplichtingen van corporaties, zorgt het WSW ervoor dat corporaties toegang hebben tot de kapitaalmarkt, tegen optimale voorwaarden. Het WSW beoordeelt en beheerst daarnaast de risico's van woningcorporaties en van de sector als geheel.

Met beide kernrollen - borger van leningen en risicobeoordelaar/beheerser – draagt het WSW bij aan een gezond borgstelsel, nu en in de toekomst. En blijft het WSW het mogelijk maken dat corporaties tegen zo laag mogelijke kosten financierbaar zijn.

<https://www.wsw.nl/over-wsw/>

Wet bestuur en toezicht rechtspersonen

Dit wetsvoorstel verduidelijkt de regeling voor bestuur en toezicht bij verenigingen, coöperaties, onderlinge waarborgmaatschappijen en stichtingen. Hiermee wordt aangesloten bij de bestaande regels voor de naamloze vennootschap (nv) en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (bv) in het Burgerlijk Wetboek. Dit is een behoefte van de praktijk.

Met dit voorstel wordt het mogelijk om bij verenigingen en stichtingen een raad van commissarissen in te stellen. Ook kan bij alle rechtspersonen voor een monistisch bestuursstelsel gekozen worden. Voor de vereniging, de coöperatie, de onderlinge waarborgmaatschappij en de stichting komt meer duidelijkheid over:

- de uitgangspunten die bestuurders en commissarissen bij de vervulling van hun taak in acht moeten nemen
- de positie van bestuurders en commissarissen met een tegenstrijdig belang en
- de regels over aansprakelijkheid van bestuurders en commissarissen.
- Ook wordt de regeling voor ontslag van een stichtingsbestuurder door de rechter verduidelijkt.

https://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/34491_wet_bestuur_en_toezicht

Wet Normering Topinkomens (WNT)

Op 1 januari 2013 is de WNT in werking getreden.

Krachtens de WNT zijn bij algemene maatregel van bestuur, bij ministeriële regeling en in beleidsregels algemene regels en specifieke (sectorale) regels vastgesteld. In de WNT is een

algemeen bezoldigingsmaximum bepaald voor topfunctionarissen in de (semi)publieke sector dat ongeveer gelijk is aan het ministersalaris.

Voor zorginstellingen, zorgverzekeraars, onderwijsinstellingen, woningbouwcorporaties en organisaties op het terrein van ontwikkelingssamenwerking en cultuur gelden andere, sectorale normen. De algemene en sectorale bezoldigingsmaxima worden jaarlijks herzien of op-nieuw vastgesteld.

<https://www.topinkomens.nl/actueel/wet--en-regelgeving>

Wet op het overleg huurders verhuurder

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben informatierecht, overlegrecht, adviesrecht en agenderingsrecht. Bewonerscommissies hebben iets minder rechten dan huurdersorganisaties. In de Wet op het overleg huurders verhuurder is dit geregeld.

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/rechten-huurdersorganisatie-bewonerscommissie>

Woningwet

Voorschriften voor de volkshuisvesting zijn opgenomen in de woningwet. De wet geeft voorschriften aan voor woningbouw en ook voor de geldelijke steun van gemeente en rijk voor woningbouw. De woningwet is in 2015 voor het laatst herzien. Per 1 juli 2017 is de reparatiewetgeving "Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (Veegwet) in werking getreden. De Veegwet repareert een aantal punten in de Woningwet en bevat een aantal aanpassingen die de Woningwet voor corporaties, gemeenten, huurders en de toezichthouder beter uitvoerbaar maken.

<https://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2020-03-14> / <https://www.dirkzwager.nl/kennis/artikelen/veegwet-wonen-verplicht-woningcorporaties-om-v%C3%B3%C3%B3r-1-januari-2019-statuten-op-orde-te-hebben/>

WoonStAP

Het wijkteam Enschede heeft samen met de corporaties in Enschede (Ons Huis, De Woonplaats en Domijn) een stedelijke aanpak ontwikkeld om kwetsbare inwoners te begeleiden naar zelfstandig wonen. Deze stedelijke aanpak wordt WoonStAP genoemd. De corporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente hebben de ambities met betrekking tot WoonStAP naar elkaar toe vastgelegd in de jaarlijkse prestatieafspraken (in het kader van de gemeentelijke Woonvisie en de Woningwet (2015)). Het wijkteam Enschede en de corporaties hebben voor de aanpak en werkwijze van WoonStAP een gezamenlijk startdocument opgesteld. De inzet van woonconsulenten wordt door de corporaties verzorgd, de inzet van wijk-coaches verzorgt de Stichting Maatschappelijke Dienstverlening (SMD).

<http://docplayer.nl/133181655-Enschede-25-maart-activiteiten-smd-2018-in-de-gemeente-enschede.html>

200

