



Jaarverslag

20

23

Ons Huis, jouw thuis



ons
huis

Inhoudsopgave

Leeswijzer	5
Deel 1 Volkshuisvestingsverslag	6
Voorwoord directeur-bestuurder	7
1 Inleiding	9
1.1 Ons Huis	9
1.2 Onze doelgroep	9
1.3 Ons Vastgoed	9
1.4 Ons Huisgenoten	9
1.5 Onze koers	10
2 Dienstverlening op maat.....	12
2.1 Onze ambitie.....	12
2.2 Klanttevredenheid.....	13
2.3 Verhuur	14
2.4 Betaalbaarheid	17
3 Toekomstbestendige woningvoorraad.....	19
3.1 Onze ambitie.....	19
3.2 Vastgoedprojecten	20
3.3 Verkoop.....	21
3.4 Beschikbaarheid	21
3.5 Duurzaamheid	22
3.6 Veiligheid	23
4 Groene en vitale wijken – wonen waar je je thuis voelt.....	26
4.1 Onze ambitie.....	26
4.2 Wonen en Zorg	26
5 Samenwerken als basis	27
5.1 Onze ambitie.....	27
5.2 Visitatie	28
5.3 Samenwerking Platform Enschedese Woningcorporaties (PEW).....	30
5.4 WoON Twente	30
5.5 Prestatieafspraken.....	31
6 Belanghebbenden	32
6.1 SHOH	32
6.2 Bewonerscommissies.....	32

Deel 2 Bestuursverslag	34
Reflectie directeur-bestuurder	35
1 Governance structuur	36
1.1 Het bestuur	36
1.2 In- en extern toezicht	36
1.3 Governancecode	37
2 Organisatie	39
2.1 Verder bouwen aan Ons Huis.....	39
2.2 Toelating en inschrijving	41
2.3 Interne organisatie	41
2.4 Juridische structuur en verbindingen.....	42
2.5 Werkzaamheden.....	44
3 Verslag Raad van Commissarissen	45
3.1 Visie op toezicht.....	46
3.2 Inhoud van het toezicht	47
3.3 Commissies binnen de RvC	48
3.4 Zelfevaluatie 2023	50
3.5 Enkele onderwerpen nader belicht.....	50
3.6 Samenstelling RvC en onafhankelijkheid RvC	52
4 Beloningsbeleid bestuur en Raad van Commissarissen	56
4.1 Beloningskader bestuurder en beloning.....	56
4.2 Beloning RvC.....	58
5 Risico- en risicobeheersing	60
5.1 Risicomanagement.....	60
5.2 Kwalitatieve uitspraken risicobereidheid	62
5.3 Strategie en strategische risico's.....	63
5.4 Belangrijkste risico's en beheersmaatregelen	64
5.5 Frauderisico's	66
6 Financiële informatie	70
6.1 Liquiditeitspositie	70
6.2 Vermogenspositie	70
6.3 Financiering en belegging	70
6.4 Financierbaarheid	70
6.5 Jaarresultaat.....	71
7 Ontwikkeling van de marktwaarde en beleidswaarde	73

7.1	Marktwaaarde in verhuurde staat.....	73
7.2	Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde	74
7.3	Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie	75
8	Kengetallen	77
9	De toekomst	79
9.1	Toekomstperspectief.....	79
9.2	Financiële positie	79
	Deel 3 Jaarrekening.....	83
10	Financieel.....	84
10.1	Balans per 31 december (vóór resultaatbestemming)	84
10.2	Winst- en verliesrekening	86
10.3	Kasstroomoverzicht	87
10.4	Grondslagen waardering activa, passiva, resultaatbepaling en kasstroomoverzicht.....	88
10.5	Toelichting op de balans per 31 december.....	111
10.6	Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	133
10.7	Balans DAEB en niet-DAEB per 31 december (vóór resultaatbestemming)	141
10.8	Winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB	145
10.9	Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB	147
11	Ondertekening door bestuur en RvC	149
	Deel 4 Overige gegevens en bijlage(n).....	150
	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat.....	151
	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	152
	Bijlage 1 Begrippenlijst.....	153

Leeswijzer

Ieder jaar verantwoorden we ons over onze activiteiten en financiële cijfers. Dit doen we in ons jaarverslag. In dit exemplaar kijken we terug naar 2023.

Ons jaarverslag bestaat uit vier gedeeltes:

1. Volkshuisvestingsverslag

De verantwoording van onze activiteiten

2. Bestuursverslag

De verantwoording over de organisatie en Governance + vooruitblik naar de toekomst

3. Jaarrekening

Het financiële verslag over het jaar 2023

4. Overige gegevens en bijlagen

De statutaire regeling betreft de bestemming van het resultaat, de controleverklaring van de onafhankelijke accountant en een begrippenlijst.

Heb je vragen en/of opmerkingen naar aanleiding van ons jaarverslag? Neem dan contact op met onze bestuurssecretaris, Fulya Cakir. Fulya is telefonisch te bereiken via 053 - 484 89 00 en per e-mail via f.cakir@onshuis.com. Een digitale versie van het jaarverslag en een beknopte infographic van het jaarverslag vind je op onze website: www.onshuis.com/over-ons-huis/verantwoording-en-toezicht.aspx.

Deel 1

Volkshuisvestingsverslag

Voorwoord directeur-bestuurder

In 2023 gingen we met energie en plezier aan de slag om uitvoering te geven aan ons nieuwe strategisch plan: “Ons Huis geeft thuis in de buurt”. We werkten vier doelstellingen uit:

1. Dienstverlening op maat

We zien dat onze doelgroep verandert. Door demografie, economische ontwikkelingen en geopolitiek. Daarom passen we onze dienstverlening steeds aan, zodat deze blijft voldoen aan de verwachtingen van onze klanten en de samenleving. We meten de kwaliteit van onze dienstverlening via het KWH. We scoorden mooie cijfers; gemiddeld een 8,0 (2022: 7,9). In de benchmark van Aedes kregen we weer een A (2022: A). Ons klachtenmanagement levert belangrijke informatie op om onze processen en ons beleid te verbeteren. Daarom herijkten we onze klachtenprocedure in 2023 en startten we in 2024 met een scherpere opvolging. Voor woningzoekenden ging op 28 maart 2023 het gezamenlijke platform Woninghuren.nl van start.

2. Groene en vitale wijken

In 2022 voerden we een uitgebreid onderzoek uit onder onze huurders. We onderzochten de beleving in de buurt. De resultaten van dit onderzoek verwerkten we in de wijkplannen. We wilden er in 2023 drie opstellen, maar het werden er acht. Alle wijken waar Ons Huis bezit heeft, zijn hiermee voorzien van actuele wijkplannen met concrete acties en doelstellingen. Onze zichtbaarheid in de wijken is toegenomen door een betere bezetting. Daarnaast experimenteren we met nieuwe leefbaarheidsmaatregelen, zoals doorstroompilots, inzet van beveiliging of sociaal tuinieren. Elke wijk is uniek en vraagt om eigen inzet. Door de wijkplannen kunnen we dit beter op elkaar afstemmen.

3. Een toekomstbestendige woningvoorraad

We verkochten ons bezit in Hengelo. Hiermee sluiten we volledig aan bij onze koers om ons te concentreren in Enschede. We hebben uitsluitend bezit in de gemeente Enschede waardoor er meer focus ontstaat. De portefeuillestrategie is geactualiseerd en verder uitgelijnd op de nationale en lokale prestatieafspraken. We zijn gestart met complexsessies om de meest urgente projecten in beeld te krijgen. Dat heeft geleid tot een ambitieuze projectenkalender die is vertaald in de meerjarenbegroting. We hebben Hoekpand Velve verbouwd tot drie woningen. Hiermee is een gevoelige locatie getransformeerd naar een fijne plek om te wonen. De sloop van Ons Boswinkel werd voltooid en de eerste woningen staan in de steigers. Ook startten we voortvarend bij de bouw van Het Ledeboer. Voor de Borneostraat namen we het besluit om te gaan renoveren. Uit cultuurhistorisch oogpunt een waardevolle wijk om te bewaren. En na de ingreep hopelijk ook weer een comfortabele en fijne woonplek voor onze huurders.

4. Samenwerking als basis

De opgaven worden steeds complexer en liggen niet uitsluitend op het bordje van de corporatie. Daarom werken we steeds meer samen, niet alleen intern maar ook extern. We brachten het netwerk binnen Enschede en WoON Twente in kaart. Door een verbeterde bezetting zijn we in alle gremia weer goed vertegenwoordigd. Zo kunnen we de belangen van onze huurders en woningzoekenden goed op tafel brengen en samen werken aan de doelstellingen voor de stad en samenleving. Ook met de Stichting Huurdersbelang Ons Huis (SHOH) werken we goed samen. Zij brengen het perspectief van de huurder naar binnen en leveren advies als ervaringsdeskundigen en belangenorganisatie.

2023 was een intensief jaar. Een jaar met groei, ontwikkeling en mooie resultaten. Ik ben trots op de inzet en lerende houding van mijn collega's en heb waardering voor de inzet van alle samenwerkingspartners in de stad en regio. Samen zetten we de schouders onder een vitaal en bruisend Enschede en een goed functionerende regionale woningmarkt.

Yolanda Winkelhorst
Directeur-bestuurder Ons Huis

Aangenaam!

1 Inleiding

Ons Huis is een actieve woningcorporatie in Enschede, die sinds 1911 bestaat. We zijn opgericht als R.K. Woningstichting Ons Huis en inmiddels hebben zo'n 12.000 mensen een thuis bij ons. We bezitten 4.700 woningen, waarvan ongeveer 3.700 sociale huurwoningen, 700 zorgwoningen en 300 vrije-sectorwoningen. Ook bezitten we enkele bedrijfspanden, maatschappelijk vastgoed en parkeerplaatsen. Ons bezit is verspreid over heel Enschede.

1.1 Ons Huis

We zorgen voor betaalbare en kwalitatief goede huizen in groene en vitale buurten voor mensen die daarop aangewezen zijn. We zetten ons in om iedereen een plek te bieden waar ze zich thuis voelen. We verzorgen een goede dienstverlening die aansluit bij de behoeften van onze huurders.

We werken vanuit de overtuiging dat iedereen recht heeft op een passend dak boven zijn hoofd. Dit is een noodzakelijke voorwaarde om mee te kunnen doen aan de samenleving. We delen daarmee de visie van de gemeente dat Enschede een inclusieve stad moet zijn. Een inclusieve stad waarin plek is voor jong en oud, waarin iedereen kan meedoen. We staan naast onze huurders en woningzoekenden. We zijn sociaal en hanteren de menselijke maat. Bij alles wat we doen stralen we energie uit en werken we vanuit onze kernwaarden; persoonlijk, betrokken, samen en ontwikkelend. We zoeken steeds naar vernieuwende vormen om dichtbij te zijn. We zijn zichtbaar in de buurt, altijd in beweging en hebben plezier in wat we doen. Deze sfeer is voelbaar voor mensen die bij ons wonen, bij ons werken en bij ons op bezoek komen. Onze houding maakt dat anderen graag met ons samenwerken en dat huurders zich betrokken voelen.

1.2 Onze doelgroep

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. Maar daarnaast zijn we er ook voor mensen die vanwege andere oorzaken zijn aangewezen op een sociale huurwoning. We zien dat ook de middeninkomens 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 in Enschede. Eind 2023 hadden we 4.316 sociale huurwoningen (DAEB) in ons bezit en 337 woningen in de vrije sector (niet-DAEB). Onderdeel van de sociale huurwoningen is het zorgvastgoed dat we aan zorg- en welzijnsinstellingen verhuren: 625 intramurale- en 96 extramurale eenheden. Tot slot hebben we bedrijfsmatig onroerend goed. Dit bestaat vooral uit garages en commerciële ruimtes in plinten van appartementengebouwen.

In Hengelo hadden we 33 sociale huurwoningen en twee complexen met zorgwoningen. De sociale huurwoningen zijn in 2023 overgegaan naar woningcorporatie Welbions, zodat deze behouden blijven in de sector. Het zorgvastgoed is in de markt aangeboden en verkocht.

1.4 Ons Huisgenoten

In 2023 brachten we onze formatie op orde. Daarnaast zetten we in op het leren en ontwikkelen van onze medewerkers, Ons Huisgenoten. Het fundament ligt er en in 2024 bouwen we verder aan Ons

Huis met onze medewerkers. Binnen Ons Huis is een professionele werkcultuur. Deze hebben we vertaald in de slogan: **WIJ** zijn **OER**, werken met **LEV** en gebruiken **LSD**!



1.5 Onze koers

In 2022 hebben we onze strategische koers voor 2023-2026 bepaald, "Ons Huis geeft thuis in de buurt". Dit is ons kompas, waarmee we op koers blijven. Dit in een continu veranderende wereld die steeds een andere rol van ons vraagt. We kijken naar de omstandigheden en daar waar nodig passen we tussentijds aan.

Onze koers bakenden we af in vier speerpunten, waarop we onze ambities formuleerden:

1. Dienstverlening op maat
2. Een toekomstbestendige woningvoorraad
3. Groene en vitale buurten
4. Samenwerken als basis

Ieder jaar vertalen we ons strategisch plan naar concrete activiteiten en bepalen we de speerpunten voor het komende jaar. We starten met een kaderbrief, die we vervolgens concretiseren en financieel vertalen naar ons bedrijfsplan en de meerjarenbegroting. Samengevat zagen onze doelstellingen voor 2023 er als volgt uit:

1. Dienstverlening op maat
 - a. Implementatie van het woonvindsysteem
 - b. Kansen zien in informatie en klachten
 - c. Verbeteren van de informatiebeveiliging

- d. Uitrollen van de huisstijl
- 2. Een toekomstbestendige woningvoorraad
 - a. Verdere professionalisering van vastgoedsturing
- 3. Groene en vitale buurten – wonen waar je je thuis voelt
 - a. Opstellen van wijkplannen voor de drie meest urgente wijken
 - b. Starten met wijkgericht werken
- 4. Samenwerken als basis
 - a. Starten met het project “Duurzaamheid en Energiearmoede”

In de volgende hoofdstukken lichten we deze vier speerpunten verder toe.

2 Dienstverlening op maat

We willen onze huurders en woningzoekenden zo goed mogelijk van dienst zijn. Onze processen zijn daarom ingericht op maximale klantwaarde. Dat betekent dat we klantbeleving centraal zetten. De behoeftes van de huurder en woningzoekenden worden vervuld tijdens het doorlopen van een proces. We zorgen dat onze informatievoorziening op orde is, zodat we snel en duidelijk antwoord kunnen geven op de vragen die leven. Waar mogelijk zijn we proactief, zodat we de vragen voor zijn. Het KWH meet de klanttevredenheid voor ons. De output gebruiken we om onze dienstverlening steeds verder te optimaliseren. Juist nu mensen minder naar elkaar omkijken, is maatwerk van ons nodig. We beseffen dat we daarmee het verschil kunnen maken voor de mensen die ondersteuning nodig hebben. Onze ambitie is om te zorgen dat huurders en woningzoekenden zeer tevreden zijn over onze dienstverlening. Deze is snel, adequaat en speelt in op hun behoefte. Dit realiseren we door participatie te versterken, te zorgen dat alle kanalen open zijn, we samen verantwoordelijkheid pakken voor de dienstverlening en waarbij we wederzijds respect verwachten.

2.1 Onze ambitie

Om bovenstaande te bereiken stelden we in 2023 de volgende doelen:

- Implementatie van het woonvindsysteem
- Kansen zien in informatie en klachten
- Verbeteren van de informatiebeveiliging
- Uitrollen van de nieuwe huisstijl

Woonvindsysteem

Om onze dienstverlening aan woningzoekenden te verbeteren sloegen veertien corporaties in de Achterhoek en Twente de handen ineen voor een gezamenlijk woonvindsysteem, Woninghuren.nl. Via dit systeem hoeven woningzoekenden zich maar één keer in te schrijven en hebben ze vervolgens zicht op het totale woningaanbod in het gebied van de deelnemende corporaties. Corporaties en gemeenten krijgen hierdoor ook beter zicht op de behoefte en ontwikkelingen in de woningmarkt. Op 28 maart 2023 is www.woninghuren.nl, na een intensieve voorbereiding live gegaan. Vanaf de start werd helder dat woningzoekenden het gezamenlijke platform goed weten te vinden. Om te zorgen dat het platform goed werkt en actueel blijft qua wet- en regelgeving en beleid, is er een samenwerkingsorganisatie opgericht met ondersteuning van Enserve. De veertien corporaties van Woninghuren.nl, waaronder Ons Huis, nemen hier aan deel op verschillende niveaus.

Kansen zien in informatie en klachten

Om onze dienstverlening up-to-date te houden, willen we leren van de klachten die binnenkomen. In 2022 is er vorm en inhoud gegeven aan het klachtenbeleid. 2023 stond in het teken van communiceren en implementeren van het klachtenbeleid. We hebben met name aandacht gegeven aan het proces rondom klachten, omdat we het belangrijk vinden om faalfouten te voorkomen en onze dienstverlening te verbeteren. Het proces is vertaald naar een werkwijze die ondersteund wordt door ons primaire automatiseringssysteem. Hiermee borgen we de werkwijze en zorgen we dat er ook adequate rapportages beschikbaar zijn. De daadwerkelijke start van deze werkwijze vond in februari 2024 plaats.

Informatiebeveiliging

Bij goede dienstverlening hoort ook het zorgvuldig omgaan met alle data en persoonsgegevens in onze systemen. In 2022 heeft Ons Huis een scan laten uitvoeren naar de mate van informatiebeveiliging binnen Ons Huis. Uit dit onderzoek kwamen een aantal aanbevelingen. Deze heeft Ons Huis opgenomen in een plan van aanpak. De uitvoering van dit plan is in 2023 gestart en loopt door in 2024.

In 2023 is de Werkgroep Informatie Beveiliging (WIB) in het leven geroepen. Onder leiding van de manager Bedrijfsbeheer kwam de werkgroep vier keer bijeen. De security-officer, privacy-officer, HR-adviseur en Controller maken deel uit van de werkgroep. Samen maakten ze in 2023 een start met de uitvoering van het plan van aanpak. Zo heeft er een binnendringingstest plaatsgevonden en is er een fishing testmail verstuurd. Daarnaast zijn voorbereidingen getroffen voor een bewustwordingscampagne over de risico's op het gebied van informatiebeveiliging.

Huisstijl

In 2022 kozen we een nieuwe huisstijl die we in 2023 stapsgewijs uitrolden. We kozen voor een huisstijl die beter past bij onze nieuwe koers en aansluit bij wie we als Ons Huis willen zijn en wat we willen uitstralen. We wijzigden ook onze pay-off naar "Ons Huis, jouw thuis". We rondde de implementatie van onze nieuwe huisstijl voor het grootste deel af in 2023. In 2024 resteren nog wat laatste puntjes op de "i".

2.2 Klanttevredenheid

Zoals beschreven in onze ambitie vinden we het belangrijk dat onze huurders en woningzoekenden tevreden zijn over onze dienstverlening. Voor een onafhankelijk oordeel werken we met het KWH die de klantwaardering voor ons meet. Dat doen ze in verschillende processen. Daarnaast leveren ze ook input voor de Aedes benchmark, waarin alle corporaties met elkaar worden vergeleken. Het huurdersoordeel ziet er als volgt uit:

Omschrijving	2023	2022
Algemene waardering	7,4	7,4
Nieuwe huurders	8,1	7,9
Vertrokken huurders	8,5	8,0
Reparaties	8,2	8,3
Aedes benchmark	A	A

Klachtencommissie

We zijn aangesloten bij de Regionale Klachtencommissie binnen WoON Twente. 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 2023 zijn er twee klachten over Ons Huis ingediend bij de klachtencommissie. Beide zijn niet ontvankelijk verklaard omdat ze niet de juiste route hebben gevolgd. Ons Huis heeft het vervolgens zelf met de huurders opgelost.

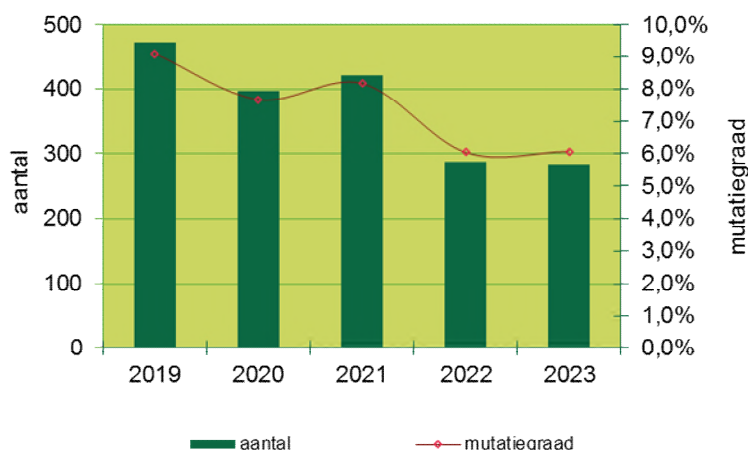
Huurcommissie

In 2023 werden er vier klachten gedaan bij de Huurcommissie ingediend door huurders van Ons Huis. Drie gingen over de huurverhoging en één over de aanvangshuur als gevolg van gebreken. In alle gevallen heeft dit geen gevolgen gehad. Ons Huis werd in het gelijk gesteld of de klacht werd niet ontvankelijk verklaard.

2.3 Verhuur

Huuropzeggingen

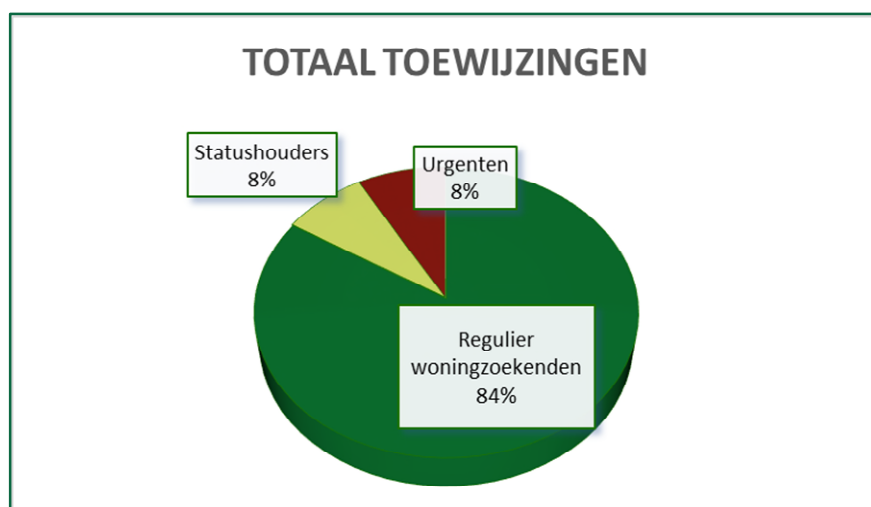
Het aantal huuropzeggingen bleef in 2023 nagenoeg gelijk ten opzichte van vorig jaar (zie tabel hieronder). Dit is beduidend lager dan de jaren ervoor. Een belangrijke oorzaak hiervoor is de sloop van de ongeveer 400 woningen in Boswinkel die een relatief hoge mutatiegraad hadden. Door de tijdelijke verhuur in aanloop naar de sloop werden voor veelal studenten gehuisvest.



Toewijzingen

Vrijgekomen woningen worden te huur aangeboden. Hierbij hanteren we een lotingsysteem. Hierdoor heeft iedere woningzoekende evenveel kans op een woning. In sommige gevallen krijgt iemand voorrang, we noemen dit urgentie. Dit is vaak in het geval van herhuisvesting in verband met sloop. In hele uitzonderlijke gevallen is er sprake van rechtstreekse toewijzing. Denk hierbij aan statushouders, of in

geval van een calamiteit. Hieronder hebben we een overzicht opgenomen van het aantal huisvestingen per doelgroep in 2023, uitgedrukt in percentages van het totaal aantal gehuisveste bewoners.



Binnen ons verhuurproces hebben we een aantal doelstellingen en randvoorwaarden.

Doelstelling Zoektijd < 12 maanden

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 Enschede. De zoektijd wordt gedefinieerd door de tijd tussen de 1e reactie en de daadwerkelijke toewijzing te meten. Door de overgang naar Woninghuren.nl hebben we echter nog geen goede data om dit te meten. Wel is er informatie over de slaagkans. Er waren in 2023 15.800 actief woningzoekenden. Er zijn over de hele gemeente 1.149 woningen verhuurd (periode april t/m december). Dat geeft een slaagkans van 7,3 %. Naar verwachting is de zoektijd langer dan 12 maanden. De druk op de sociale woningmarkt is sterk toegenomen, door een combinatie van nieuwe doelgroepen, economische ontwikkelingen en een veranderende koopmarkt. Het is belangrijk dat er meer sociale huurwoningen worden gerealiseerd om deze druk op te vangen en de zoektijden of slaagkansen weer naar een acceptabel niveau toe te brengen.

Doelstelling realisatie taakstelling huisvesten statushouders

De tweede doelstelling is de taakstelling van het aantal te huisvesten statushouders realiseren. In 2023 was de taakstelling voor statushouders 349 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 48 personen. In 2023 verhuurden we 23 woningen aan statushouders waarmee we 48 personen huisvestten. Daarmee volbrachten we ons aandeel in de taakstelling. De volledige taakstelling voor de hele gemeente Enschede werd in 2023 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.

Doelstelling WoonStAP

De derde doelstelling is dat woningzoekenden die via WoonStAP een woning toegewezen krijgen voldoende begeleiding ontvangen zodat zij zelfstandig kunnen wonen. Niet iedereen kan zelfstandig wonen of reageren op het woningaanbod. 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 SJHT, Domijn, De Woonplaats en Ons Huis. 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 op basis daarvan kunnen passende middelen ingezet worden om terugval te voorkomen.

Deze ondersteuning van woningzoekenden met een woonbelemmering is voortgezet in 2023. In 2023 waren er 147 meldingen bij WoonStAP. Er zijn 105 intakes geweest. In 2023 werden 56 WoonStAP-woningzoekenden huurder van een woning van een corporatie. Een deel heeft zelf een woning gevonden door te reageren en een aantal kandidaten is rechtstreeks bemiddeld. Bij Ons Huis zijn vier woningzoekenden gehuisvest door zelf te reageren en/of door direct toe te wijzen.

Randvoorwaarden toewijzing

Onze randvoorwaarden zijn bepaald op basis van wettelijke kaders. Sinds 2022 moeten corporaties in principe 92,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn eenpersoons-huishoudens met een inkomen tot € 44.035,- (prijspeil 2023) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 48.625,- (prijspeil 2023). Op basis van de in 2023 uitgevoerde inkomenstoetsen heeft Ons Huis 97% (2021: 98%) toegewezen aan huurders met een inkomen lager dan genoemde grens (totaal acht woningen). Ons Huis voldoet hiermee aan deze randvoorwaarde.

	2023	2022
binnen inkomensgrenzen Wet huurtoeslag	156	205
buiten inkomensgrenzen Wet huurtoeslag	124	102
totaal	280	307
passend	266	282
te duur	5	5
te goedkoop	1	11
7,5% / 7,5% -toewijzingsregeling	8	9
totaal	280	307

Daarnaast zijn er regels rondom passend toewijzen waaraan we moeten voldoen. Minimaal 95% van de huurders met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag, moet 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:

In 2023 wezen we vijf te dure woningen toe. Hiermee voldoen we aan de gestelde eis dat we minimaal 95% passend moeten toewijzen. In alle vijf gevallen is op basis van onderliggend beleid afgeweken. Beleidsmatig heeft Ons Huis geen ondergrens gesteld aan de huur voor mensen met een inkomen boven de huurtoeslaggrens. In één situatie werd er een woning verhuurd met een huurprijs onder de

leeftijd	inkomen	huurklasse		
		≤ € 452	> 452 ≤ € 647	> € 647
<i>eenpersoonshuishouden</i>				
< 66 jaar	≤ € 25.475	25	52	2
	> € 25.475	1	14	39
≥ 66 jaar	≤ € 25.075	0	12	2
	> € 25.075	0	5	14
<i>tweepersoonshuishouden</i>				
< 66 jaar	≤ € 34.575	1	13	1
	> € 34.575	0	1	17
≥ 66 jaar	≤ € 33.800	0	2	0
	> € 33.800	0	1	5
<i>drie of meer personen</i>				
< 66 jaar	≤ € 34.575	0	46	0
	> € 34.575	0	8	19
≥ 66 jaar	≤ € 33.800	0	0	0
	> € 33.800	0	0	0
totaal		27	154	99

kwaliteitskortingsgrens (€ 452,20 per maand) en een inkomen groter dan de laagste inkomensgrens.

Leegstand

De leegstand bedroeg eind 2023 0,9% (2022: 0,4%). Dit is altijd een momentopname. Over het jaar was de leegstand laag. Het cijfer wordt negatief beïnvloed door groter mutatieonderhoud. Door soms lange levertijden nemen onderhoudswerkzaamheden meer tijd in beslag dan voorheen.

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. Ons Huis onderschrijft de uitgangspunten van dit akkoord en volgt het in haar 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 tot de lagere inkomensgroepen behoren. 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.

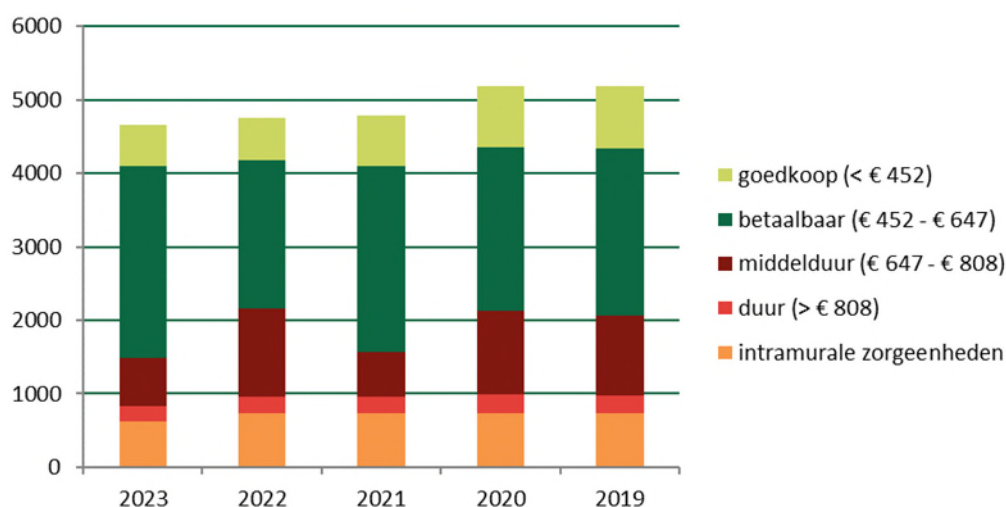
Huurverhoging

In 2023 verhoogden we de huren van onze sociale huurwoningen, overeenkomstig het Sociaal Huurakkoord, met gemiddeld 2,3%. De woningen in de vrije sector kregen een huurverhoging van 3,1%, met uitzondering van een aantal woningen waarvan de huidige huur boven maximaal redelijk lag. We maakten geen gebruik van de mogelijkheid tot een inkomensafhankelijke huurverhoging.

In 2023 hebben de huurders met lage inkomens een huurverlaging gekregen. Dit betrof ruim 1.100 huurders. De huur werd in dat kader met in totaal € 750.000,- per jaar verlaagd.

Woningen naar prijsklasse

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



We pasten in 2023 een huurverlaging toe voor de laagste inkomens. Door deze huurverlaging kwamen er meer woningen in de categorie betaalbaar.

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 de huurachterstanden ziet er als volgt uit:

in €	2023	2022	2021	2020	2019
huidige huurders	272.000	185.000	509.000	155.000	417.000
vertrokken huurders	191.000	134.000	146.000	150.000	161.000
totaal	463.000	319.000	655.000	305.000	578.000

Het totaal aan achterstanden is opgelopen ten opzichte van een jaar geleden. Het aantal huurders met een achterstand is redelijk stabiel, maar laat wel een stijging zien van de gemiddelde achterstand per huurder. Dit sluit aan bij het gevoel van onze consumenten Huurschulden, dat het steeds lastiger is om problemen snel aan te pakken, hierdoor lopen de schulden verder op en rest er niks dan een minnelijke regeling.

Ontruiming

We streven naar een zo laag mogelijk aantal ontruiming. In 2023 ontruimden we vijf woningen. Redenen hiervoor waren; 2 x huurachterstand, 1 x geweld naar medewerker, 1 x overlast en 1 x huuropzegging zonder oplevering van de woning. Bij deze ontruiming zaten geen huishoudens met kinderen. Ter vergelijking: in 2022 ontruimden we drie woningen.

Huurderving

In 2023 bedroeg de huurderving € 235.000,- (2022: € 233.000,-). De huurderving blijft laag. De huurderving over 2023 is 0,6% van de huren en vergoedingen. De overige derving in 2023, met name in verband met onderhoud, bedroeg in totaal € 112.000,-.

Telefooncentrale

Tot slot schaften we in 2023 een nieuwe telefooncentrale aan op ons Klant Contact Centrum (KCC). Deze implementeerden we in februari binnen Ons Huis.

3 Toekomstbestendige woningvoorraad

De komende jaren ligt er een grote opgave. Er zijn meer woningen nodig om ervoor te zorgen dat iedereen binnen een acceptabele termijn passende woonruimte heeft. Daarnaast zijn er meer levensloopgeschikte woningen nodig voor senioren. We willen dat onze woningvoorraad in 2050 CO2-neutraal, aardgasloos en circulair is. De komende jaren richten we ons op de woningen met een laag energielabel. Bij het onderhouden van onze woningen houden we altijd zoveel mogelijk rekening met de wensen van de huurders van nu en van de toekomst. Hun wensen en behoeften zijn ons uitgangspunt. Al onze woningen voldoen minimaal aan de door ons vastgestelde basiskwaliteit.

3.1 Onze ambitie

Om te zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad zetten we in 2023 in op de verdere professionalisering van vastgoedsturing en gaven we opnieuw vorm en inhoud aan ons projectenregister.

Vastgoedsturing

We professionaliseerden ons proces van vastgoedsturing verder in 2023. Na het opleveren van onze nieuwe portefeuillestrategie in 2022 zijn de uitgangspunten voor de projectgroep vastgoedsturing opnieuw bepaald. De samenstelling van de projectgroep werd hierop afgestemd, waarbij de Adviseur Vastgoedsturing regie had op het implementatieproces. De implementatie van de portefeuillestrategie is eind 2022 gestart. De projectgroep heeft in 2023 voor het eerst de beleidsachtbaan doorlopen. In het strategisch plan is de koers voor de komende jaren uitgezet. Dit is de basis voor de portefeuillestrategie. De portefeuillestrategie is vertaald naar een voorraadtabel met concrete sturingsindicatoren. Op basis van de actuele marktontwikkeling is de gewenste portefeuille geactualiseerd. Vervolgens is deze financieel doorgerekend, om te komen tot een haalbare portefeuillestrategie. Hierbij hebben we met name de nieuwbouwoopgave over een langere periode gespreid, omdat we op korte termijn weinig locaties hebben. Het verschil tussen de huidige en haalbare portefeuille vormt de transitieopgave.

De transformatieopgave is het vertrekpunt voor de uitwerking van concrete, noodzakelijke ingrepen per woningcomplex. We hebben in 2023 alle complexen met een laag rendement op zowel financieel als maatschappelijk vlak voorzien van een complexstrategie. Dit is ongeveer 30% van onze voorraad. Voor de overige 70% hebben we gekozen voor de complexstrategie doorexploiteren. De complexstrategieën vormen een helder werkkader voor de uitwerking van complexplannen waarin alle exploitatiewerkzaamheden voor de complexen worden vastgelegd. Ook bepalen de complexstrategieën in welke complexen we investeren en welke we gaan verkopen. Op operationeel niveau geven we invulling aan de onderhouds-, verhuur-, verkoop- en renovatieplannen. Al deze keuzes zijn verwerkt in de Meerjarenbegroting (MJB). In 2024 doen we dit voor alle complexen van Ons Huis.

Projectenregister

In 2023 gaven we opnieuw vorm en inhoud aan ons projectenregister. Het projectenregister is een integraal overzicht van potentiële projecten en wordt bewaakt door de Adviseur Vastgoedsturing. Uit de complexsessies van 2023 volgden complexen met het label "Investeren". Op basis van de meerjarenbegroting hebben deze ingrepen een plek gekregen in het projectenregister. Daarnaast vermeldden we acquisities op het register. Op basis van de prioritering uit de complexsessies werken we aan de projectopdracht en verdere uitvoering van projecten. Een acquisitie begint met een startnotitie. Voor de investeringslabels uit de complexsessies geldt dat de complexsessies gelden als startnotitie en dat het vervolg wordt uitgewerkt in een initiatieffase. In 2023 hebben we de projectfasen beter in beeld gebracht met daarbij behorende stukken en hebben we ons besluitvormingsproces geactualiseerd. Het afronden van de initiatieffase wordt gemarkeerd door besluitvorming in het MT-overleg en de RvC alvorens de projecten naar een volgende fase gaan. Na deze besluitvorming is er sprake van een "hard

project” en vindt communicatie extern plaats. In 2023 werd de initiatieffase van de complexen Borneostraat en Hogeland afgerond.

3.2 Vastgoedprojecten

In 2023 waren onderstaande projecten in uitvoering.

Ons Boswinkel

Het project Ons Boswinkel bestaat uit de sloop van 384 woningen, waarna er circa 230 sociale huur- en 50 koopwoningen worden gerealiseerd. De kavels voor de koopwoningen zijn in 2023 verkocht aan de projectontwikkelaar. De woningen worden energiezuinig en aardgasloos, waarmee ze een belangrijke bijdrage leveren aan onze duurzaamheidsambitie. De nieuwbouw bestaat uit een mix van grondgebonden woningen, beneden-bovenwoningen (zogenoemde bebo's) en appartementen. Voor alle generaties is aanbod te vinden. Het project wordt gefaseerd uitgevoerd. De sloop is gestart op 1 oktober 2022 en heeft tot eind 2023 in beslag genomen. De nieuwbouw is eind 2023 gestart. De bouw verloopt gefaseerd en woningen worden in de loop van 2024 en 2025 opgeleverd en verhuurd.

Woningzoekenden kijken uit naar dit project. We zijn in 2023 gestart met de toewijzing aan de terugkerende huurders. Daarnaast is er een verhuurplan uitgewerkt voor de overige woningen. De sloop en nieuwbouw hebben een grote impact op de buurt. Daarom hebben we hier veel aandacht aan gegeven.

Het Ledeboer

Op de locatie Het Ledeboer, midden in het centrum van Enschede, worden ruim 100 woningen gerealiseerd door Ons Huis en Dura Vermeer. Vanuit Ons Huis nemen we 53 sociale huurwoningen voor onze rekening, waarvan een deel in appartementen en een deel in beneden-bovenwoningen. Dura Vermeer realiseert de appartementen in de vrije sector en enkele koopwoningen. Hierdoor ontstaat een wijk met een gevarieerde opbouw, waarbij voor verschillende doelgroepen ruimte is. Ook deze woningen worden energiezuinig en aardgasloos gerealiseerd. De start van de bouw vond in 2023 plaats. De woningen worden via loting toegewezen. Het aandeel van Ons Huis wordt eind 2024 opgeleverd. Naar verwachting levert Dura Vermeer eind 2025 haar aandeel op.

Hoekpand Velve

Hoekpand Velve is op verzoek van de gemeente Enschede aangekocht. In afstemming met Domijn, De Woonplaats en de gemeente Enschede heeft Ons Huis de handschoen opgepakt om dit pand te transformeren. Door de invulling van de locatie te veranderen en de kwaliteit te verhogen, willen we de slechte herinnering aan deze locatie ombuigen in iets positiefs. We handhaafden het casco van het pand uit oogpunt van circulariteit, maar pasten de binnenzijde aan naar nieuwbouwniveau. Dit leverde drie unieke appartementen op, die eind 2023 zijn verhuurd.

Projecten in voorbereiding in 2023

Borneostraat

Aan de Borneostraat staan 75 sociale huurwoningen, waarbij de gemiddelde huurprijs in het betaalbare segment zit. Het bouwjaar van dit complex is 1924. In 2022 is er een haalbaarheidsonderzoek geweest naar de toekomst van deze woningen. Daarbij werd er gekeken naar drie mogelijkheden, namelijk; slopen, herstructurering en renovatie. In 2023 is besloten om deze woningen te renoveren en is er gestart met de ontwerpfase.

Hogeland

Het complex Hogeland betreft 141 sociale huurwoningen en 2 bedrijfsruimtes. De woningen hebben een hoog energielabel. Er is besloten om te investeren in deze woningen. De woningen worden geïsoleerd en klaargemaakt voor de warmtetransitie.

Haalbaarheidsonderzoeken in 2023

het Achtervoort

Het Achtervoort bestaat uit 121 grondgebonden woningen aan de rand van Enschede. Het is een voormalig zorgcomplex met een onduidelijke gangenstructuur. Door de beperkte kwaliteit van de woningen, de lage huurprijs en de ondoorzichtige binneninrichting, spelen er veel leefbaarheidsproblemen. In 2023 onderzochten we wat we voor dit complex konden doen. We besloten het complex door te exploiteren. In 2024 worden onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd en worden tochtklachten opgelost.

3.3 Verkoop

We verkopen woningen die niet 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.

Een uitzondering hierop vormde het bezit in Hengelo. Dat hebben we complexmatig verkocht. De verkoopregels per type vastgoed verschillen, daarom ontstonden drie tranches. Namelijk de sociale woningen, de vrijesectorwoningen en het zorgvastgoed. We hebben de vrijesectorwoningen in 2022 verkocht. In 2023 zijn de 33 sociale huurwoningen via een taakoverdracht naar collega-corporatie Welbions in Hengelo gegaan. En het zorgvastgoed werd verkocht aan een belegger. We ronden het volledige verkooptraject in 2023 af.

Als onderdeel van de herstructurering van Ons Boswinkel zijn de kavels voor de koopwoningen in 2023 verkocht (paragraaf 3.2).

3.4 Beschikbaarheid

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

Omschrijving	Aantal woningen
Stand 1 januari 2023	4.014
Verkoop individuele woningen	-/-2
Overheveling van intramuraal zorg	46
In exploitatie (nieuw opgeleverd)	3
Verkoop Hengelo	-/-33
Stand 31 december 2023	4.028
Resterende transitieopgave nieuwbouw	801

De uitbreidingsopgave voor de komende jaren vullen we in met de projecten Boswinkel en Ledeboer, dit zijn ongeveer 300 woningen. Door de gestegen rente en renteverwachting is de realisatie van de gehele 800 woningen voor 2037 op dit moment financieel niet haalbaar in combinatie met onze andere ambities op het gebied van duurzaamheid en betaalbaarheid.

3.5 Duurzaamheid

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

- 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 Prestatieafspraken. Waar mogelijk vertalen we elementen van circulariteit naar onze aanbestedingen.

Ontwikkeling energie labels

Ons Huis Labelklasse	31-12-22	Ons Huis Labelklasse	31-12-23	Ons Huis Labelklasse	verschil
A+++	1 0,02%	A+++	3 0,06%	A+++	2
A++	0 0,00%	A++	170 3,68%	A++	170
A+	11 0,24%	A+	224 4,85%	A+	213
A	1.474 31,79%	A	1.313 28,40%	A	-161
B	1.092 23,55%	B	1.007 21,78%	B	-85
C	1.477 31,85%	C	1.340 28,99%	C	-137
D	305 6,58%	D	365 7,90%	D	60
E	203 4,38%	E	132 2,86%	E	-71
F	52 1,12%	F	54 1,17%	F	2
G	22 0,47%	G	15 0,32%	G	-7

In 2023 verbeterden onze labels door:

- oplevering van het project hobbykamerwoningen
- opnieuw berekenen van labels volgens nieuwe systematiek
- energiezuinigere ketels, overgang naar warmtenet, aanleg zonnepanelen

Ontwikkeling aardgasloos

In 2050 willen we een compleet aardgasloos woningbezit. Om dit te bereiken zijn in de Nationale Prestatieafspraken 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	1-1-2023	31-12-2023	2023	Resterende transitie opgave
Ja	840	1.082	242	0
Nee	3.141	2.946	-195	2.946
n.v.t.	33	0	-33	
Totaal	4.014	4.028		2.946

Bron: Herijkte portefeuillestrategie 2024

Ontwikkeling voldoet 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	01-01-2023	31-12-2023	2023	Resterende transitie opgave
Ja	536	663	127	
Nee	3.445	3.365	-94	3.365
n.v.t.	33	0	-33	0
Totaal	4.014	4.028		3.365

Bron: Herijkte portefeuillestrategie 2024

3.6 Veiligheid

We willen veilige woningen aanbieden. Dat komt tot uiting in verschillende aspecten. Bijvoorbeeld de keuring van installaties, legionellapreventie, acties op gebied van brandveiligheid en het verwijderen van asbest. In 2023 verwijderden we uit 32 woningen asbest en deden we in zes complexen brandveiligheidsinvesteringen.

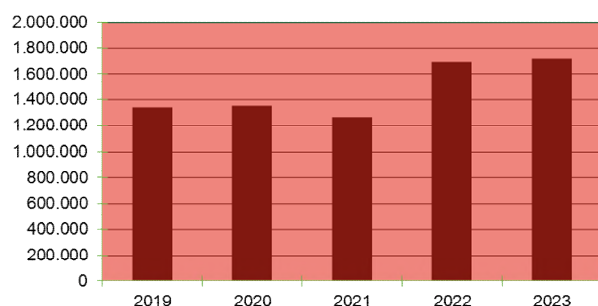
Kwaliteit van woningbezit

Het bezit van Ons Huis is in goede staat. Onze huurders waarderen de kwaliteit van onze woningen met een 7,2. Het landelijke gemiddelde is 7,0 (cijfers KWH klantvizer). 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 2023 € 1,7 miljoen en nagenoeg gelijk aan 2022.

Kostenverloop klachtenonderhoud

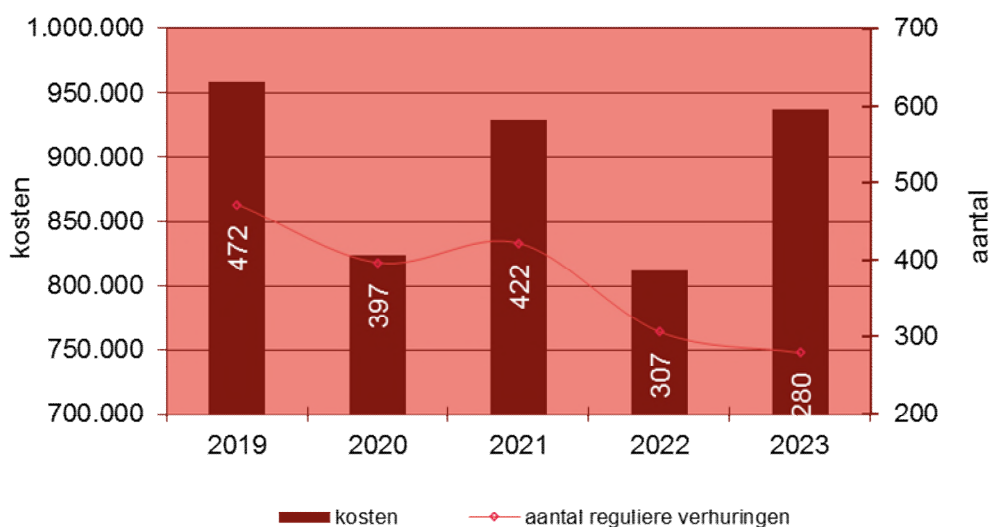


Mutatieonderhoud

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 voor de nieuwe bewoner er weer verzorgd uit te laten zien. We streven naar een zo kort mogelijke periode van mutatieonderhoud.

De kosten van mutatieonderhoud in 2023 bedroegen € 0,9 miljoen (2022:€ 0,8 miljoen).

Kostenverloop mutatieonderhoud



Contractonderhoud

Het contractonderhoud heeft o.a. betrekking op de onderhoudskosten van centrale verwarmingen, lift-installaties, voorzieningen ten behoeve van brandbeveiliging, automatische deuren en zonweringen. De uitgaven hiervoor bedroegen in 2023 € 1.050.000,-.

Individuele woningverbetering

In 2023 verbeterden we 36 woningen individueel (2022: 44) voor een totaalbedrag van € 0,6 miljoen (2022: € 1,2 miljoen). De gemiddelde kosten per woning bedroegen circa € 18.000,-. Van de individuele woningverbeteringen in 2023 is 25% geactiveerd. Dit omdat het een verbetering van de woning betreft en geen vervanging van elementen van de woningen.

Onderhoud Op Maat (OOM)

De vervanging van keukens, badkamers en toiletten verloopt deels planmatig en deels bij mutatie. Maar huurders kunnen dit ook aanvragen, zodat deze ingrepen plaatsvinden op een moment dat het de huurder uitkomt. In 2023 hebben 117 huurders (2022: 87) voor een totaalbedrag van € 1,0 miljoen (2022: 0,6 miljoen) een beroep gedaan op onderhoud op maat (OOM). Tegenover de kosten voor OOM ontvingen we in totaal € 39.000,- 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 2023 € 1,9 miljoen (2022: € 3,0 miljoen) exclusief de bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren.

In 2023 hebben we, naast de reguliere werkzaamheden als schilderen en onderhoud aan installaties, de volgende planmatige onderhoudsprojecten uitgevoerd:

- Vervangen van de automatische deuren in Ariënsstaete
- Vervangen van liftinstallaties in de Ariënsstaete en 't Marquant. Broekheurnerstede: buitengewone keuken-douche-toiletprojecten
- Groter planmatig onderhoud waarbij keuken, douche en toilet zijn vervangen in Hof Bookholt en Hof Vogelzang

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 bedroeg in 2023 € 314.000,- (2022: € 291.000).

Verenigingen van Eigenaren

Ons Huis verrichtte in 2023 voor 12 VvE's beheeractiviteiten. Het beheer en onderhoud heeft betrekking op bijna 1.000 woningen. In alle VvE's heeft Ons Huis bezit.

4 Groene en vitale wijken – wonen waar je thuis voelt

De leefbaarheid in de wijken en buurten staat onder druk. We geloven dat het inzetten van een meer groene woonomgeving een middel kan zijn om een positieve impuls aan buurten te geven. We werken samen met onze samenwerkingspartners aan vitale en groene buurten en wijken. De woonomgeving is schoon, heel en veilig en huurders voelen zich thuis in hun huis en buurt. De wijk bestaat uit buurten met gevarieerde woningen en verschillende bewoners, die prettig samen wonen.

4.1 Onze ambitie

Om bovenstaande te kunnen bereiken stelden we in 2023 de volgende doelen:

- Iedere wijk heeft een eigen wijkplan
- Wijkgericht werken
- Project van Groot naar Beter

Wijkplannen en wijkgericht werken

In het kader van “Groene en Vitale buurten” realiseren we wijkplannen. Vanuit ons leefbaarheidsbeleid weten we hoe de wijken er voor staan. We starten met de wijken waar de urgentie het hoogst is. Aan het eind van 2023 hadden alle wijken een wijkplan. Dit zijn totaal acht wijken. De ambitie voor 2023 was het opstellen van drie wijkplannen. Deze hebben we dus ruimschoots gehaald.

Een wijkplan komt tot stand na duiding van de gegevens over de wijk en het formuleren van de benodigde acties in de wijk. De wijkteams bestaan uit een wijkbeheerder, een woonconsulent, een verhuurconsulent, een technisch consulent en de wijkregisseur. Om binnen de wijken meer effectief te kunnen sturen op de toewijzingen hebben we in 2023 gewerkt aan de ontwikkeling van een nieuw huurbeleid.

Oud worden in je eigen buurt – pilot: van Groot naar Beter

Het vinden van passende woningen voor senioren is een belangrijk vraagstuk voor Ons Huis en de andere corporaties in Enschede. Naarmate de vergrijzing toeneemt, is er een groeiende behoefte aan huisvesting die specifiek is afgestemd op de behoeften van ouderen. Ouderen blijven veelal wonen in een te grote eengezinswoning. Een veelvoorkomend gevolg hiervan is dat gezinnen vaak moeite hebben om geschikte woningen te vinden die voldoen aan hun behoeften. Daarom startten we in 2023 een pilot. Hierbij hielpen we senioren die niet meer goed konden wonen in hun huidige huurwoning te verhuizen naar een meer passende woning. In 2023 hebben we zes huurders op deze manier aan een beter passende woning geholpen. Hiermee was deze pilot dermate succesvol dat we deze werkwijze in 2024 voortzetten.

4.2 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. Deze is in 2023 vertaald naar 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 verhoudt 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.

5 Samenwerken als basis

We kunnen alle opgaven niet alleen vervullen. Daarom ontwikkelen we ons intern en extern richting een netwerkorganisatie. Dat betekent dat we actief de verbinding zoeken met anderen en steeds in teams van een wisselende samenstelling werken aan een doel. Het doel bepaalt welke samenwerking we aangaan. Hierdoor ontstaan steeds nieuwe samenwerkingen. Dit geldt zowel voor de leefbaarheid in de wijk als voor het gebied van vastgoedontwikkeling en -beheer.

5.1 Onze ambitie

We willen onze huurders en woningzoekenden de meerwaarde van onze samenwerking laten ervaren. Dit doen we door hulp, ondersteuning of activiteiten beter op elkaar af te stemmen. In 2023 legden we de focus op de volgende onderwerpen:

- Duurzaamheid en energiearmoede
- Visitatie voor de periode 2019-2022

Duurzaamheid en energiearmoede

We hebben ons het afgelopen jaar ingezet tegen de energiearmoede van onze huurders, een uitdaging waar veel van onze huurders mee te maken hebben of hebben gehad. We hebben verschillende initiatieven ontplooid om waar mogelijk de pijn wat te verzachten en ondersteuning te bieden bij het beheersen van de energiekosten en het voorkomen van financiële problemen. Onze strategie was met name gericht op het proactief te werk gaan en onze huurders op te zoeken en zichtbaar te zijn in de wijken.

De volgende activiteiten hebben we ondernomen om de energiearmoede aan te pakken onder de huurders van Ons Huis:

- Extra bewonersdagen georganiseerd
- Energietasjes uitgereikt aan huurders
- Huisbezoeken met de vakmannen en Fixbrigade
- Betrekken netwerk m.b.t. budget coaching
- Energiesprekuren georganiseerd (vrije inloop) voor huurders die vragen hadden met betrekking tot de gestegen energiekosten

Vocht- en schimmelproblematiek

We investeren steeds meer in onderhoud en verduurzaming van onze woningen. Toch zagen we in 2023 nog de nodige woningen waar problemen, zoals vocht en schimmel voorkomen. We moeten ervoor zorgen dat huurders in een gezonde woning kunnen wonen en met de ondertekening van de Nationale Prestatieafspraken in 2022 zijn we gebonden om bij woningverbetering ook o.a. de focus te hebben op een versnelde aanpak van vocht en schimmel.

De oorzaak van vocht en schimmel kan in het onderhoud van de woning liggen, in de oorspronkelijke techniek en in het gedrag van de bewoners. Om de uitvraag en de oorzaak nog beter te kunnen achterhalen zijn onze technisch consultants, vakmensen en alle medewerkers van het KCC (begin 2024) op training geweest ('Vocht en schimmel in de praktijk').

Naast goed onderhoud is het ook belangrijk dat we huurders goed voorlichten over hoe ze vocht en schimmel zo veel mogelijk kunnen tegengaan. In meerdere vocht- en schimmelklachten zien we dat bewonersgedrag van grote invloed is en vaak moeilijk uitlegbaar. Daarom ontwikkelden we hiervoor een folder die visueel bijdraagt aan een gesprek met huurders over hun bewonersgedrag.

5.2 Visitatie

Nederland kent een -in de Woningwet ingebed- visitatiestelsel voor woningcorporaties. Visitaties geven een beeld van de maatschappelijke prestaties van corporaties in de lokale context met aanknopingspunten voor verbetering en samenwerking. Zo dragen visitaties bij aan maatschappelijk leren en aan beter wonen in Nederland. Wettelijk is vastgelegd dat iedere woningcorporatie zich minimaal één keer per vier jaar moet laten visiteren door een externe visitatiecommissie volgens een vastgestelde methodiek. SVWN ontwikkelt deze methodiek continu, zodat visitaties voldoende waarde blijven toevoegen en niet onnodig veel kosten. Per 1 maart 2023 geldt een nieuwe methodiek: methodiek 7; samenwerken aan opgaven. Hierin is meer ruimte voor inbreng van huurders, gemeenten en andere belanghebbenden.

In 2022 startte Ons Huis met het vierjaarlijkse visitatietraject, welke in 2023 werd uitgevoerd. De visitatie is gedaan door Pentascope volgens methodiek 7; samenwerken aan opgaven. Het visitatierapport is op 11 november 2023 opgeleverd. De visitatie omvat de periode 2019-2022.

Er werd gevisiteerd op de volgende vier velden:



1. **Maatschappelijke waarde; wat doet de corporatie?**
2. **Maatschappelijke verankering; hoe verbonden is de corporatie?**
3. **Besturing; hoe doet de corporatie het?**
4. **Maatschappelijke capaciteit; is de corporatie toegerust voor de opgaven?**

Ons Huis koos ervoor om zich op onderstaande drie opgaven te laten visiteren:

1. **Ons Boswinkel: herstructurering**
2. **In de Hagen: leefbaarheid**
3. **Duurzaam huisvesten statushouders: inclusieve stad**

Hieronder zie je de resultaten van onze visitatie over 2019 t/m 2022.

Conclusies maatschappelijke waarden			
	Ons Boswinkel	Duurzame huisvesting statushouders	In de Hagen
	<ul style="list-style-type: none"> - Huurders betrokken bij plannen. - Goede communicatie met huurders sinds 2020 - Mooi aanbestedingsproces - Optimaal gebruik van verbeteringen aangedragen door partners - Plan met groot draagvlak waar iedereen trots op is 	<ul style="list-style-type: none"> - Ieder haar voldaan aan de taakstelling voor huisvesting statushouders - De opgave breder in de organisatie belegd, waardoor kwalitatieve doelstellingen beter haalbaar is - Draagkracht van buurten in kaart gebracht - Bij plaatsing rekening houden met de persoonlijke situatie van statushouders 	<ul style="list-style-type: none"> - Afgenomen overlast - Schonere omgeving - Gevoel van veiligheid bewoners toegenomen - Bewonerscommissie opgericht - Betere communicatie vanuit Ons Huis richting bewoners - Doorpakken door Ons Huis bewoners gewaardeerd - Bewoners kennen elkaar iets beter
	<ul style="list-style-type: none"> - Project heeft veel te lang geduurd - Daardoor veel ruis in relatie met gemeente en bewoners 	<ul style="list-style-type: none"> - Eenvoudiger en in meer talen communiceren - Intern delen van informatie over draagkracht van buurten - Na plaatsing volgen of de statushouder daadwerkelijk landt 	<ul style="list-style-type: none"> - Beveiligingscapaciteit gecontroleerd afbouwen - Nog meer beseffen wat een situatie voor huurders betekent en stem daar de communicatie op af - Met gemeente in gesprek blijven over de verantwoordelijkheid - Leefbaarheidsproblemen niet meer zo lang laten voortduren
Waardering visitatiecommissie: naar behoren			

Overige conclusies			
	Maatschappelijke verankering	Besturing	Maatschappelijke capaciteit
	<ul style="list-style-type: none"> - Huurders en partners nu tevreden over hun invloed op beleid - Ons Huis is open in haar verantwoording - Huurders en partners zeer tevreden over huidige samenwerking 	<ul style="list-style-type: none"> - Sterk ingegrepen toen het nodig was: nieuwe bestuurder, prioritering, organisatie op orde gebracht - Mooi instrumentarium ontwikkeld waarmee vooral in de laatste jaren goed gestuurd kan worden - Bijzonder beheer afgeschaald naar verdiepend beheer 	<ul style="list-style-type: none"> - Enthousiaste, professionele organisatie met goede dienstverlening - In 2 jaar tijd veel verbeterd o.a. door prioritering en rekening houden met de mogelijkheden - Scherpe keuzes gemaakt op basis van goede analyses - Vertrouwen in organisatie bij toezichthouders hersteld
	<ul style="list-style-type: none"> - Beleidsstukken eerder delen en meer open bespreken met de huurdersorganisatie - Meer duidelijkheid geven aan belanghebbenden over taakverdeling binnen Ons Huis - Relatie en positie met de gemeente verstevigen op bestuurlijk niveau 	<ul style="list-style-type: none"> - Blijf prioriteren, er ligt nog steeds veel op het bordje van Ons Huis - Facetbeleid en complexbeheerplannen verder brengen - Plannen en rapportages nog scherper en korter 	<ul style="list-style-type: none"> - Blijf aanpassen aan de omstandigheden - Grote financieringsbehoefte maakt alertheid financiële haalbaarheid noodzakelijk
Waardering visitatiecommissie: naar behoren			

Aanmoedigingspunten van de visitatiecommissie

- Ga zo door, zet de ingezette lijn voort en blijf prioriteren
- Koester je medewerkers en zorg dat je een aantrekkelijke organisatie blijft
- Wees alert als er meerdere signalen bij elkaar komen dat dingen niet goed gaan
- Zorg dat je op strategisch niveau de relatie met de gemeente Enschede verstevigt en er meer positie krijgt
- Blijf kritisch op de activiteiten die je als corporatie oppakt en die 'des overheids' zijn

5.3 Samenwerking Platform Enschedese Woningcorporaties (PEW)

Ons Huis is onderdeel van het Platform Enschedese Woningcorporaties. In 2023 hebben we bijgedragen aan de ontwikkeling van een gezamenlijke visie op de stad. Deze visie beschrijft waar we aan werken en naar toe werken. Het gaat in eerste instantie vooral over het vastgoed en de portefeuillestrategieën. We kijken allereerst naar een scherpere positionering, de opgave en hoe we deze over de stad en onderling verdelen. Daarnaast spreken we over het intensiveren van de samenwerking op thema's als woonzorgvisie, duurzaamheid en energietransitie, leefbaarheid in de wijken en de woonruimteverdeling. In een later stadium, niet eerder dan in 2024, kijken we naar de wenselijkheid van samenwerking binnen de backoffice in relatie tot de verzwaring van de maatschappelijke opgave.

5.4 WoON Twente

Binnen WoON Twente werken zestien corporaties in Twente samen op vijf thema's. Ons Huis is één van de deelnemende corporaties. De focusthema's voor 2023 waren:

- Regionale Woningmarkt. Hierin staat de uitvoering van de Regionale Woondeal centraal. Hoe komen we tot versnelling, welke kansen en knelpunten zijn er, welke optimalisatiemogelijkheden zijn er door de samenwerking? Een mooi resultaat hiervan is de Bouwstromen, waarbij vanuit meerdere corporaties een centrale inkoop wordt gedaan voor modulaire woningen.
- Duurzaamheid. De gezamenlijke ambitie is om in 2050 alleen te verwarmen via CO2-neutrale bronnen. In hetzelfde jaar willen we ook volledig circulair werken. Om deze ambitie te bereiken werken koplopers samen aan thema's zoals duurzame opwek, gebruikersgedrag, alternatieve warmtebronnen en circulariteit. De ervaringen en voorbeelden worden gedeeld met de andere corporaties zodat successen snel geadopteerd kunnen worden en het bereik wordt vergroot.
- Organisatieontwikkeling. Er wordt steeds meer gevraagd van corporaties. Centrale thema's worden daarom gezamenlijk opgepakt. In 2023 is de gezamenlijke Comeniusleergang voor bestuurders afgerond. Andere mooie resultaten in 2023 waren de sessies rondom ondermijning en de nieuwe opleiding Bestuurder van de Toekomst.
- Klantinvloed. De werkgroep klantinvloed werkt nauw samen met de huurdersorganisaties om de klantinvloed te verbreden of te verdiepen. In 2023 hebben we in een uitgebreide sessie verkend welke samenwerking er mogelijk zou kunnen zijn tussen huurdersorganisaties en zijn ook alternatieven besproken zoals een Bewonersadviesraad. Een waardevolle avond zowel voor de huurdersorganisaties als de corporaties.
- Sociaal Domein. Vanuit de werkgroep Sociaal Domein is meegewerkt aan de regionale woonzorgvisie. Daarnaast is de uitstroom van maatschappelijke opvang een belangrijk thema geweest in 2023.

- Daarnaast zijn er gezamenlijke netwerkvondens voor de RvC's van de betrokken woningcorporaties. Het afgelopen jaar is er aandacht besteed aan solidariteit.

5.5 Prestatieafspraken

We hebben meerjarige prestatieafspraken met de gemeente Enschede, de vijf corporaties en de huurdersorganisaties van deze corporaties. In 2022 hebben we voor 2022 en 2023 prestatieafspraken gemaakt.

De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties komen twee keer per jaar op bestuurlijk niveau bijeen om o.a. het bod en de prestatieafspraken te bespreken. Het Kernteam, bestaande uit medewerkers van de gemeente en de corporaties en een afvaardiging van de huurdersorganisaties, komt elf keer per jaar bijeen om de afspraken te monitoren en actuele zaken met elkaar te bespreken. Veel afspraken zijn procesafspraken. De samenwerking hierop met de gemeente en de andere corporaties in Enschede verloopt goed. Daarnaast hebben we afspraken over bijvoorbeeld de zoektijd van woningzoekenden, bemiddeling van aandachtsgroepen, huurincasso en ontruiming. De resultaten van Ons Huis hierin zijn te lezen in Deel 1 "Volkshuisvestingsverslag", hoofdstuk 2 "Dienstverlening op maat". De resultaten op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming staan in hoofdstuk 3 "Toekomstbestendige woningvoorraad" van dit volkshuisvestingsverslag. In de corporatiemonitor zijn de plannen en resultaten van de vijf corporaties op het gebied van aantallen verhuringen, verkoop, sloop, nieuwbouw en renovatie te vinden en met elkaar te vergelijken. De corporatiemonitor dateert vanaf 2020 en is in te zien door alle drie partijen.

6 Belanghebbenden

We werken vanuit de overtuiging dat iedereen recht heeft op een dak boven zijn hoofd. Daarvoor zetten we ons dagelijks in. Dan is het belangrijk om de mening van onze 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.

6.1 SHOH

Onderwerpen die we in 2023 bespraken in de SHOH:

- Financiële positie/IBW
- Bestuurssamenstelling SHOH
- Bedrijfsplan 2024
- Ontwikkelingen personeel
- Herijking portefeuillestrategie
- Aanpak zonnepanelen
- Jaarverslag 2022
- Klachtencommissie
- Huurcommissie
- Prestatieafspraken met de gemeente Enschede
- Scootmobielbeleid
- Klachtenbeleid
- Huurverhoging 2023
- Energiecontracten
- Schuttingbeleid
- Beleid basiskwaliteit bij mutatiewoningen
- Proces nieuwe contract nutsvoorzieningen
- Visitatierapport
- Begroting SHOH
- Bijeenkomst bewonerscommissies

Bestuur SHOH

Het bestuur van de SHOH bestond eind 2023 uit:

- W. Janson (voorzitter)
- J.B. Kaiser (secretaris)
- R. Bakker
- B. Trof
- C. Hakkenberg (penningmeester)
- E.H. Timmerman
- S. Biharie
- Y.J. Meijer

We namen in 2023 afscheid van voorzitter Wieger Roffel, die zich jarenlang heeft ingezet voor de belangen van de huurders van Ons Huis.

6.2 Bewonerscommissies

Ons Huis had in 2023 achttien 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 wonen te maken hebben. Het gaat dan vooral over het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten en het groenonderhoud van het gemeenschappelijk groen.

Deel 2

Bestuursverslag

Reflectie directeur-bestuurder

Ons Huis functioneert binnen de kaders van het volkshuisvestelijke stelsel. Om te waarborgen dat we dit op een goede en effectieve wijze doen, werken we vanuit een complementair geheel van wetgeving, Governancecode, statuten en interne reglementen. We beoordelen kansen en risico's vanuit een integraal perspectief. Daarbij stemmen we onze werkzaamheden en resultaten af op onze doelen in het ondernemingsplan, de vastgoedportefeuille en de landelijke en lokale prestatieafspraken.

Als ik dit zo opschrijf, lijkt het een lineair geheel. Maar de werkelijkheid is helaas niet zo lineair. De omstandigheden waarbinnen we ons werk doen, veranderen in een hoog tempo. Financieel gezien zag het er even rooskleurig uit, door het vervallen van de verhuurdersheffing. Deze financiële ruimte werd echter snel ingevuld, door een hoge inflatie, sterk stijgende rente en toegenomen bouw- en onderhoudskosten. We sloten een ambitieuze Woondeal met het Rijk, maar de realisatie blijft achter door knelpunten op gebied van stikstof, capaciteit, netwerkcongestie en bezwaarprocedures. De belangrijkste opgave is om de wendbaarheid te vergroten, zodanig dat we binnen de kaders blijven, maar wel maximaal kunnen inspelen op kansen die zich voor doen.

In 2023 hebben we een aantal grote stappen gezet om de wendbaarheid te vergroten.

Ten eerste

We hebben ons proces rondom vastgoedsturing sterk verbeterd. De portefeuillestrategie is in 2022 opgesteld en in 2023 voor het eerst herijkt. Vervolgens is de portefeuillestrategie op tactisch niveau vertaald naar een projectenregister, waarmee we duidelijkheid hebben over de prioritering en toekomstscenario's. En het projectenregister is weer vertaald naar haalbaarheidsonderzoeken, resulterend in projectopdrachten. Daarmee is de trein van vastgoedprojecten op gang gekomen om structureel de juiste zaken op te pakken aansluitend op onze vastgoedstrategie.

Ten tweede

We hebben ingezet op verbetering van onze rapportages. Zowel op gebied van de omvangrijke vastgoedprojecten als de resultatenrekening en de liquiditeiten. We hebben de frequentie verhoogd en leren gaandeweg de voorspelbaarheid te verbeteren. Bij elk besluit met financiële impact stellen we de forecast bij, zodat we steeds weten waar we mee bezig zijn en welke ruimte er nog is voor volgende projecten.

Ten derde

We hebben het risicomanagement verder gebracht. Op strategisch niveau is meer focus aangebracht en vertaald naar concrete beheersmaatregelen. Op project niveau leren we voortdurend met de projectteams om risico's te herkennen, te waarderen en te beheersen. Mede door het verbeterde risicomanagement verlopen de vastgoedprojecten die in uitvoering zijn binnen planning en begroting.

En tot slot hebben we wederom veel geïnvesteerd in de organisatieontwikkeling. De organisatie is versterkt met een aantal nieuwe functies. Vacatures zijn voortvarend ingevuld. En we hebben samen meer beeld gecreëerd bij onze organisatiecultuur. Dit heeft geresulteerd in de slogan: WIJ zijn OER, werken met LEV en gebruiken LSD. Een slogan die we dagelijks invulling geven in de praktijk.

Ons Huis is met deze stappen zowel in control als in beweging. Dat werd ook gezien door het WSW, die het toezicht weer afschaalde naar regulier toezicht. De RvC stemde in om de risicobereidheid bij te stellen, zodat we maximaal kunnen stretchen om de volkshuisvestelijke taak in te vullen. Kortom: Ons Huis doet weer volledig mee in Enschede!

Yolanda Winkelhorst
Directeur-bestuurder

1 Governance structuur

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. Sinds 1 februari 2021 is Yolanda Winkelhorst de directeur-bestuurder van Ons Huis.

1.2 In- en extern toezicht

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 het "Verslag Raad van Commissarissen", hoofdstuk 3 van Deel 2 "Bestuursverslag".

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 2022 goed opgepakt en we zien het effect hiervan terug in de beoordelingsbrieven van 2023.

Aw Toezichtbrief 2023, 10 november 2023

"Het door de Aw uitgevoerde onderzoek en de gevoerde gesprekken geven geen aanleiding voor een nader onderzoek. De risico inschatting voor Ons Huis is laag op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW, met uitzondering van "Sturing en beheersing organisatie – verbindingen". Op dit gebied beoordeelt de Aw het risico als "midden".

We maakten de volgende afspraken met de Aw:

- Ons Huis brengt de Aw op de hoogte als WOM De Laares Beheer BV is geliquideerd.
- Ons Huis neemt in het volgende jaarverslag van iedere verbonden onderneming op: een beschrijving van de werkzaamheden, de schuldpositie en een analyse van de financiële risico's voor Ons Huis vanwege de verbonden onderneming (conform RTiV *artikel 41 lid 4*)."

WSW: Beoordeling risicoprofiel, 25 januari 2024

Het WSW constateerde eind 2023 dat Ons Huis zich op diverse onderdelen heeft ontwikkeld in de afgelopen jaren. Dit was, gelet op de eerdere status "Bijzonder Beheer" en de verhouding kwaliteit/slagkracht organisatie ten opzichte van het ambitieuze transitieprogramma voor zowel Ons Huis als het WSW gewenst. Zo zijn onder andere beleidsstukken duidelijk verbeterd, is de PDCA-cyclus beter op orde en heeft Ons Huis twee relatief grote projecten in uitvoering, terwijl de organisatie tegelijkertijd werkt aan de voorbereiding voor volgende projecten. Ook verkocht Ons Huis haar vastgoed in Hengelo waarmee ze een financieringsbron voor investeringen heeft, maar ook de focus op uitsluitend Enschede brengt.

Het WSW zag nog aandachtspunten in de twee forse investeringen die Ons Huis thans uitvoert en tot een goed einde moet brengen en de financieringsbehoefte 2024.

Per saldo achtte het WSW het risicoprofiel van Ons Huis per eind 2023 met deze genoemde aandachtspunten nog licht bovengemiddeld ten opzichte van de sector. Met het inzicht dat Ons Huis in

2023 heeft gegeven over de voortgang en ontwikkeling boekte het WSW Ons Huis over van Verdiepend naar Regulier Beheer.

Oost-Boswinkel, Ledeboer en voorbereiding volgende projecten vragen veel capaciteit

Het WSW constateerde dat Ons Huis op vastgoedsturing en de uitvoering van investeringen en daarmee samenhangende werkzaamheden stappen heeft gezet. Dit komt zowel door meer capaciteit hiervoor als ook een toename in kwaliteit. Desondanks zijn deze beide projecten in relatie tot de omvang van Ons Huis relatief fors te noemen en vraagt deze ook in 2024 en 2025 de nodige capaciteit van de organisatie. Het WSW zal de voortgang op deze projecten en de voorbereiding die Ons Huis treft voor navolgende investeringen vanuit het transitieprogramma blijven volgen. Ook vragen deze investeringen om de nodige financiering in met name 2024, iets dat het afgelopen jaar onderwerp van gesprek was tussen Ons Huis en het WSW. Enerzijds is Ons Huis relatief gevoelig voor de ontwikkeling van de kapitaalmarkt, anderzijds biedt dit een kans op optimalisatie van de vervalkalender.

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 en het Bestuursreglement. De visie op bestuur en toezicht bevat een concretisering vanuit deze kaders. De visie is een vast onderwerp tijdens de zelfevaluaties 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 we 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 worden 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. Er is een professionele huurdersvertegenwoordiging in de vorm van de Stichting Huurdersbelang Ons Huis (SHOH). Hiermee wordt periodiek overleg gevoerd. 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 2023 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.

Daarnaast heeft de RvC ter oriëntatie op wat er onder de medewerkers leeft in 2023 tweemaal regulier overleg gevoerd met de OR, buiten aanwezigheid van de bestuurder. Daarnaast heeft een afvaardiging van de RvC een art. 24-vergadering 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 implementatie van het "Three Lines of Defence" model is afgerond in 2023. Hierdoor kan de controller zijn onafhankelijkheid waarborgen. De controller stelt jaarlijks een intern beheersplan op. Deze wordt vastgesteld door de RvC. In het intern beheersplan staan de audits en maatregelen beschreven die de controller uitvoert. De focus in het intern beheersplan komt tot stand op basis van het beoordelingsmodel van de Aw-WSW, de rapportages van de accountant en de operationele risico's. Over de uitvoering van de audits wordt periodiek gerapporteerd aan zowel bestuurder als RvC. Samen met het strategisch risicomanagement ligt hiermee een goede basis voor risicobeheersing. Voor meer informatie verwijzen we naar de risicoparagraaf in dit bestuursverslag en naar het verslag van de RvC.

In 2023 is één integriteitsmelding of melding van ongewenst gedrag gedaan. Deze is intern adequaat afgehandeld. Deze was ook gemeld bij de externe vertrouwenspersoon.

2 Organisatie

2.1 Verder bouwen aan Ons Huis

Onze missie is zorgen voor voldoende betaalbare en duurzame woningen in groene en vitale wijken in Enschede. Dat doen we met energieke en proactieve medewerkers, die onze kernwaarden persoonlijk, samen, betrokken en ontwikkelend dagelijks in de praktijk brengen.

Welke beweging maakten we in 2023?

Korte terugblik

In 2021 en 2022 hebben we veel aandacht besteed om als Ons Huis weer in control te komen. Dat hebben we vormgegeven via het plan “Bouwen aan Ons Huis”. Dit plan bestond uit zes onderdelen, namelijk: de topstructuur, het verbeteren van onze PDCA-cyclus, het professionaliseren van vastgoedsturing, het verder vormgeven van de organisatieontwikkeling op HR-gebied, implementatie van het risicomanagement en het beter beheersen en inzetten van onze ICT. Ten aanzien van de structuur hebben we in 2022 de controller in een meer onafhankelijke rol gepositioneerd. Om dit goed te kunnen doen is formatie toegevoegd aan de afdeling Bedrijfsbeheer en Vastgoed. Daarnaast hebben we de functie van projectconsulent toegevoegd.

Vervolg in 2023

Onze koers voor 2023-2026 is vastgesteld met ons strategisch plan “Ons Huis geeft thuis in de buurt”. Ook de portefeuillestrategie is bekend, waarin de effecten van de landelijke prestatieafspraken zijn verwerkt. Zoals beschreven in onze nieuwe koers, nemen we de buurt als vertrekpunt voor ons handelen. In een buurt werken we als Ons Huis niet alleen, maar samen met andere corporaties en partners op het gebied van leefbaarheid, veiligheid, zorg en welzijn. Dat vraagt om afstemming met elkaar, zowel intern als extern. In de buurt landen de opgaven op het gebied van beschikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. Ten opzichte van de vorige portefeuillestrategie zien we een forse toename in onze ambitie ten aanzien van nieuwbouw en duurzaamheid. Daarnaast zien we dat extra inzet op het thema leefbaarheid noodzakelijk is. De toename van de opgave, leidt ook tot een toename van werkzaamheden en benodigde capaciteit. We bewegen ons hiervoor steeds meer van binnen naar buiten. Onze kernwaarden en onze klantvisie bieden ons richting. We streven naar goede dienstverlening, het leveren van maatwerk waar nodig en we zorgen voor toekomstbestendige woningen (betaalbaar, duurzaam en kwalitatief goed) in groene en vitale buurten. Integraal samenwerken, intern, met stakeholders én met huurders en woningzoekenden vormt bij alles de basis.

Hoe willen we de opgave de komende jaren waarmaken?

We vinden het belangrijk om als organisatie nog verder in control te komen. Nu de basis beter op orde is, ontstaat ruimte om ons meer te focussen op de uitvoering. We willen onze ambities waarmaken, zodat onze huurders en de samenleving, onze toegevoegde waarde ervaren. We richten ons verder op:

ICT en inkoop

ICT en inkoop zijn belangrijke randvoorwaarden om onze doelstellingen te kunnen halen. We onderzoeken hoe we ICT en inkoop gezien de opgaven toekomstbestendig kunnen invullen.

Kwaliteit van de organisatie

Gezien de toename in complexiteit en de steeds sneller opvolgende ontwikkelingen, is het belangrijk dat we maximaal gebruik maken van de medewerkers in onze organisatie. We zetten in op professionele medewerkers, die vitaal en wendbaar zijn. De rol van het management verschuift van

meewerkend voorman naar een opdrachtgevende rol. Het MT geeft richting en bewaakt de uitvoering van de doelstellingen, ze coachen en begeleiden medewerkers en vervullen een belangrijke rol qua externe vertegenwoordiging. We geven medewerkers meer duidelijkheid over de resultaten die we willen behalen en zorgen dat verantwoordelijkheden en bevoegdheden hierop afgestemd worden. We besteden aandacht aan gedrag dat hierbij hoort, zowel op MT- als medewerkersniveau. Gezien de leeftijdsopbouw van het personeelsbestand, komt meer aandacht voor strategische personeelsplanning.

Investeren in de capaciteit van de organisatie

Onze ambities in de portefeuillestrategie en het strategisch plan zijn groot. We zijn meer en duidelijk zichtbaar in wijken en buurten. We sturen meer op de samenstelling van de wijken. We gaan weer investeren in nieuwbouw en verdubbelen onze inspanningen op duurzaamheid. We willen medewerkers die met pensioen gaan tijdig vervangen. We accepteren daarbij een dubbele periode om te zorgen voor een goede kennisoverdracht en het voorkomen van dure inhuur. Al deze zaken vragen om uitbreiding van onze capaciteit.

Wat gaan we daadwerkelijk doen?

In 2023 maakten we de volgende projecten, die we in 2022 startten, af:

Toepassing 'Three lines of defence'

In oktober 2022 is de nieuwe functie van financial controller op de afdeling bedrijfsbeheer ingevuld. Met deze functie wordt, door de verscherping van de scheiding tussen de 2e lijn en 3e lijn, de verdere invoering van Three Lines of Defence nagestreefd. Eind 2023 is de gewenste scheiding tussen de 2e en 3e lijn volledig toegepast. Dit betekent dat de financial controller vanaf dat moment de verantwoordingsinformatie, de procescontroles, project control en de toetsing van het investeringsstatuut zelfstandig uitvoert.

Informatiebeveiliging

In 2022 is de staat van onze informatiebeveiliging beoordeeld door een extern bureau. De bevindingen zijn uitgewerkt in een plan van aanpak waarin keuzes zijn gemaakt voor beheersmaatregelen met de grootste impact. Naast technische maatregelen worden in het plan van aanpak ook gedrag beïnvloedende maatregelen beschreven ter voorkoming van hacken. Een andere belangrijke maatregel die voortvloeit uit deze beoordeling is werkwijzeverandering van de Werkgroep Informatiebeveiliging (WIB). Door de activiteiten uit het plan van aanpak in te bedden in een Plan-Do-Check-Act-Cyclus (PDCA).

Verdere uitwerking Power BI

In 2023 hebben we het gebruik van Power BI in de organisatie geborgd. Daarna hebben we stapsgewijs de ontwikkeling van stuurinformatie in Power BI op tactisch en strategisch niveau verbeterd. Het uiteindelijke doel in 2024 is om onze prestatie indicatoren actueel beschikbaar te hebben. Hiermee krijgen we real time data. Het sturen op basis van real time data vergroot de effectiviteit van onze organisatie. Een subdoelstelling is de verbetering van de datakwaliteit gedurende dit continue proces.

Nieuwe projecten die we starten zijn:

Het vertalen van onze strategische koers

Met de strategische koers geven we inhoud aan de ontwikkelingen en de steeds sneller veranderende maatschappij. Dat vraagt ook wat van onze manier van organiseren en presteren. In 2023 vertaalden

we dit naar onze organisatie, waarbij we ons lieten ondersteunen door ELLLA, een organisatieadviesbureau met als motto “Een Leven Lang Leren Academie”.

2.2 Toelating en inschrijving

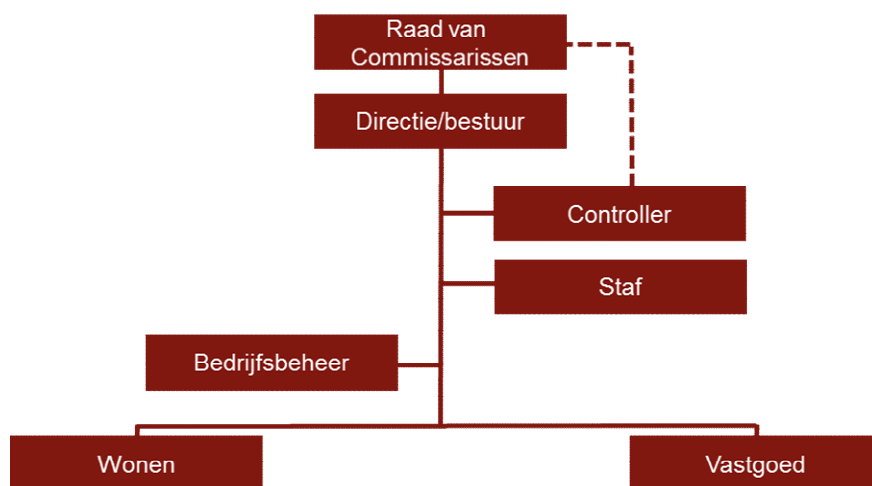
Naam van de toegelaten instelling : Rooms-Katholieke Woningstichting “Ons Huis”
Gemeente : Enschede
Adres en postcode : Eeftinksweg 50, 7541 WE
Postbus en postcode : Postbus 1305, 7500 BH

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 2023 als volgt uit:



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 2023 waren er 64 personeelsleden (58,8 fte) in loondienst. Deze zijn als volgt te specificeren:

afdeling	aantal personen		full-time equivalent (fte)	
	eind 2023	eind 2022	eind 2023	eind 2022
Directie/bestuur	1	1	1,00	1,00
Controller	1	1	0,89	0,89
Staf	7	6	5,95	4,90
Bedrijfsbeheer	11	11	9,56	9,28
Wonen	34	29	31,62	26,51
Vastgoed	10	9	9,78	9,00
totaal vaste formatie	64	57	58,80	51,58
tijdelijke formatie	0	0	0,00	0,00
totaal medewerkers in loondienst	64	57	58,80	51,58
formatie niet in loondienst	0	1	0,00	1,00

Personeel onderverdeeld naar afdelingen per 31 december 2023

Sponsoring

In de nieuwe Woningwet is opgenomen dat sponsoring door woningcorporaties niet langer is toegestaan. Ons Huis heeft in 2023 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.

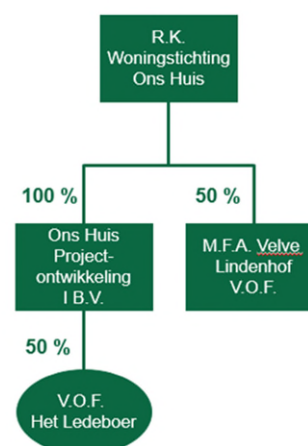
Per jaar vinden er zes reguliere overlegvergaderingen plaats tussen de directeur-bestuurder en de OR. Daarnaast heeft de OR twee keer per jaar een gesprek met de RvC buiten aanwezigheid van de bestuurder.

Onderstaande onderwerpen zijn afgelopen jaar, naast de vaste terugkerende onderwerpen, besproken met de OR:

- Regeling hybride werken
- Personeelshandboek
- Werving- en selectiebeleid
- Ziekteverzuim
- Vacatures
- Algemene zaken betreffende de organisatie

2.4 Juridische structuur en verbindingen

Hiernaast zie je een afbeelding van de juridische structuur van Ons Huis.



Verbindingen

In ons verbindingenstatuut zijn onze toetsingskaders voor het aangaan en beëindigen van verbindingen en het doen van investeringen beschreven. Het verbindingenstatuut is gebaseerd op de op dit moment geldende Woningwet en Governancecode Woningcorporaties 2020.

Besluitvorming en goedkeuring verbindingen

De overweging om activiteiten onder te brengen in een verbinding wordt door het bestuur uitgewerkt in een besluitvormingsdocument. In het document worden ten minste de volgende criteria benoemd en beschouwd:

- de reden om de verbinding aan te gaan
- aard van de activiteiten
- strategische doelstelling met de activiteiten
- samenwerkingspartners en afspraken
- soort verbinding
- financiering van de activiteiten (en de verbinding)
- voorstel voor de inrichting van de verbinding (organisatie, planning en control, etc.)
- fiscale consequenties
- risicobeheersing/afbakening

Het besluitvormingsdocument wordt voorafgaand aan het aangaan van een verbinding ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd. Na goedkeuring van de RvC vraagt Ons Huis goedkeuring aan de Aw en indien nodig aan het WSW. Ons Huis stelt het verzoek aan de Aw conform de daarvoor geldende wettelijke bepalingen op. Indien vereist vraagt Ons Huis tijdig een zienswijze van de gemeente en instemming van de huurdersorganisatie met de verbinding.

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.

W.O.M. De Laares B.V. is op 14 december 2023 geliquideerd. Op 2 oktober 2023 is Laares C.V. ontbonden. In deze deelnemingen is de wijkontwikkeling van de wijk Laares met ruim 500 woningen tot uitvoering gebracht.

Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. (vennoot in V.O.F. Het Ledeboer)

Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. is een 100% deelneming en is vennoot in V.O.F. Het Ledeboer. Samen met onze medevennoot in de V.O.F. (Thoduvast B.V.) hebben we in 2022 het projectplan Ledeboer uitgewerkt. De grondexploitatie van het terrein vindt plaats in de V.O.F. Na de realisatie (verwacht eind 2025) van dit project wordt de V.O.F. opgeheven. Hierna wordt Ons Huis projectontwikkeling ook opgeheven. In 2023 is de grondpositie in de V.O.F. overgedragen aan Ons Huis. Met deze transactie is de lening van Ons Huis aan Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. grotendeels afgelost.

Het vermogen van Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. bedroeg eind 2023 nog geen € 0,1 miljoen negatief. Het negatieve vermogen is volledig voorzien door Ons Huis en is veroorzaakt door de rente op de lening die verstrekt is door Ons Huis. Deze was de afgelopen jaren € 1,1 miljoen. Aan het einde van 2023 is de lening van Ons Huis aan Ons Huis Projectontwikkeling € 0,1 miljoen. De waarderingssgrondslagen wijken niet af van die van Ons Huis. Het financiële risico is zeer beperkt. Het grootste financiële risico is de vertraging in de projectontwikkeling in V.O.F. Het Ledeboer. Het koopgedeelte is

vertraagd. De hiermee gepaard gaande risico's doordat er afspraken gemaakt zijn in de exploitatie-overeenkomst met de gemeente zijn bij de medevennoot belegd.

M.F.A. Velve-Lindenhof V.O.F.

M.F.A. Velve-Lindenhof V.O.F. is een samenwerking met De Woonplaats. In deze V.O.F. vindt de exploitatie van de wijkvoorziening Lumen plaats. Het pand is verhuurd. Verder zijn er met de gemeente afspraken gemaakt over activering van de wijk via deze wijkvoorziening. Deze zijn ontstaan uit de Vogelaaarwijk aanpak. Hiervoor zijn er samenwerkingsafspraken gemaakt die nog lopen tot medio 2025. In 2024 worden er nieuwe afspraken opgesteld. De intentie is om de samenwerking voort te zetten.

De exploitatie is gering (€ 0,3 miljoen per jaar opbrengsten). De V.O.F. heeft geen externe financiering. De waardering van het pand is op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Dit is conform de waarderingsgrondslagen van Ons Huis en De Woonplaats. Het aandeel in het vermogen van Ons Huis is € 0,7 miljoen. Het grootste financiële risico is een calamiteit (brand) in de opstal. Dit is verzekerd.

2.5 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 2023 behaalde prestaties op genoemde criteria, verwijzen we naar het volkshuisvestingsverslag.

3 Verslag Raad van Commissarissen

Voorwoord en dankwoord

Met trots kunnen we stellen dat 2023 voor Ons Huis een oogstjaar is geweest. Na jaren voorbereiding zijn we in het najaar van 2023 begonnen met de bouw van twee grote projecten: Ons Boswinkel en Het Ledebroer. Na vele jaren van beheer voegen we nu voor het eerst weer een groot aantal nieuwe woningen aan onze voorraad toe, waarmee we onze portfolio diverser kunnen maken. Het markeert voor ons ook de omslag in het maatschappelijk denken over de rol van de sociale woningbouw. De overheid en de maatschappij verwachten van de corporaties een veel actievere rol bij het oplossen van de woningnood. In de prestatieafspraken met de gemeente wordt een groei van de sociale woningvoorraad afgesproken. Dat is een grote omslag ten opzichte van een eerder decennium toen de overheid koerste op een krimp van de sociale woningvoorraad, en de taken van de corporaties beperkt leken te worden tot het beheer van de bestaande voorraad.

Tegelijk plaatst de economische ontwikkeling ons voor nieuwe dilemma's. De stijgende rente, de stijgende bouwprijzen en de hoge inflatie maken het lastiger om de prestatieafspraken in te vullen. We zagen ons genoodzaakt onze investeringsstrategie te temporiseren waardoor uitbreiding van de voorraad verder in de tijd is opgeschoven. Heel bewust hebben we twee belangrijke keuzes gemaakt: blijven investeren in de kwaliteit van de bestaande voorraad en het vasthouden aan de verduurzaming van onze woningen. Ten tweede hebben we gekozen om binnen onze mogelijkheden maximaal te blijven investeren en een hoger risicoprofiel toe te staan (maar nog steeds binnen de landelijke ratio's). We menen dat we ons dit kunnen veroorloven omdat we inmiddels goed zicht hebben op de langere termijn vastgoedstrategie en lenig kunnen bijsturen als omstandigheden ons daartoe dwingen. Dus scherp aan de wind, maar wendbaar als dat nodig is. Op die manier kunnen we een maximale bijdrage leveren aan onze maatschappelijke missie.

1 januari 2023 is ons lid Jan Voskamp, vicevoorzitter en tevens voorzitter van de Auditcommissie aan het eind van zijn termijn teruggetreden. In september 2022 was reeds een beoogd opvolger voorzitter van de Auditcommissie benoemd in de persoon van Jerry Notenboom. Na een overdrachtsperiode van ruim drie maanden heeft Jerry Notenboom het voorzitterschap van de Auditcommissie op 1 januari 2023 overgenomen. Stefanie Vrieze heeft op die datum de rol van vicevoorzitter van de RvC op zich genomen. In mei 2023 is Lucelle van Hövell toegetreden tot onze Raad, waarna ze in november 2023 het voorzitterschap van de Remuneratiecommissie van Stefanie heeft overgenomen. De RvC bereidt zich nu voor op de volgende wisselingen, als medio 2024 Stefanie Vrieze en voorjaar 2025 Jos Pierey het einde van hun respectievelijke benoemingstermijnen bereiken.

De RvC heeft grote waardering voor de inzet en betrokkenheid van alle medewerkers van Ons Huis en deelnemende bewonerscommissies en huurdersorganisatie SHOH. De lat ligt hoog, we vragen veel, en onze mensen leveren samen een geweldige prestatie. Dat de organisatie laat zien de touwtjes goed in handen te hebben blijkt ook uit de beslissing van het WSW om de beheer situatie weer te normaliseren, en ook uit een heel positief visitatierapport. Dat "samen" zagen we ook terug in het drukbezochte en uitbundige eindejaarsfeest, wat een goede graadmeter is van de betrokkenheid van onze mensen en de positieve werksfeer. We zijn alle betrokkenen binnen Ons Huis, het bestuur, het management, de medewerkers en de huurdersorganisatie SHOH zeer erkentelijk voor de inzet en de behaalde resultaten. We rekenen erop dat we in 2024 en volgende jaren verder kunnen oogsten.

Jos Pierey

Voorzitter Raad van Commissarissen

3.1 Visie op toezicht

Begin 2023 is de visie op bestuur en toezicht geactualiseerd. In dit stuk maakte de RvC van Ons Huis samen met de directeur-bestuurder afspraken over de wijze waarop het samenspel tussen bestuur en toezicht de komende periode vorm krijgt. Het doel hiervan is verwachtingen over en weer te verduidelijken en daarmee de rollen en het samenspel helder te definiëren.

Samen met de directeur-bestuurder vinden we het belangrijk om invulling te geven aan de maatschappelijke opdracht van de woningcorporatie: zorgen voor goede, duurzame en betaalbare woningen in een buurt die aantrekkelijk, schoon, heel en veilig is. Het motto van Ons Huis is: "Ons Huis, jouw thuis". De hierbij gehanteerde kernwaarden zijn:

- Persoonlijk
- Betrokken
- Samen
- Ontwikkeland

We werken samen met de directeur-bestuurder vanuit deze kernwaarden. Deze zijn richtinggevend (en zichtbaar) in ons handelen.

Gekozen positie RvC

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 bestuurder en de RvC vormt hier bij de basis bij het handelen. De RvC wil stappen zetten die helpend zijn voor Ons Huis vanuit de vier rollen van een RvC (toezichthouder, adviseur, 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, zij wil niet op de stoel van de bestuurder zitten. De RvC streeft hierin naar een passende balans tussen de vier rollen. De bestuurder nodigt de RvC uit 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. De RvC ziet het als haar 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". Afhankelijk van de fase waarin de ontwikkeling van de organisatie zich bevindt, kiest de RvC haar rol. Kijkend naar het model van anticiperend toezicht (Heemskerk, 2004), zien we in 2023 een verschuiving van controlerende en interveniërende rol, naar een meer 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 begin 2023 geactualiseerd en compliant aan de laatste wet- en regelgeving.

3.2 Inhoud van het toezicht

De koers van Ons Huis is vastgelegd in het strategisch plan “Ons Huis geeft thuis in de buurt”. De opgave voor 2023 is vertaald in het bedrijfsplan 2023 met de te behalen doelstellingen en financieel meerjarenperspectief. Beide documenten vormen het belangrijkste toetsingskader gedurende het jaar.

Het zwaartepunt van het toezicht lag in 2023 op het op het verder implementeren van vastgoedsturing binnen Ons Huis. De portefeuillestrategie werd herijkt en afgestemd op de nationale en lokale prestatieafspraken. Vervolgens werd op tactisch niveau invulling gegeven aan de transitieopgave die daarna op operationeel niveau vertaald is naar een projectenkalender in de meerjarenbegroting. We zijn als RvC goed geïnformeerd over dit proces met verschillende beleids-, voortgang en verantwoordingsdocumenten. Binnen de RvC hebben we regelmatig gesprekken gevoerd over prioriteitstelling en de argumenten die onder deze keuzes liggen. We hebben de bestuurder kritisch bevraagd op de voorrang voor duurzaamheid versus nieuwbouw. De realiseerbaarheid van de projecten is daarbij voor ons van groot belang. Gezien het gebrek aan locaties, onderschrijven we de keuze om op korte termijn vooral in duurzaamheid te investeren. Daarnaast was de risicobereidheid een belangrijk thema. Hoe wendbaar zijn we als Ons Huis, welke bijsturingmogelijkheden zijn er en welke risicobuffers zijn noodzakelijk. We ervaren dat Ons Huis beter in control is. Dat werd afgelopen jaar zichtbaar aan de hogere frequentie van rapportages, bijsturingsmaatregelen en de invoering van project control. De omvangrijke vastgoedprojecten worden goed beheerst, qua tijd, geld en risico's. Dat geeft vertrouwen. En dat is ook nodig, want de maatschappelijke opgave is groot. Vanuit de RvC vertalen we de maatschappelijke opdracht door maximaal te stretchen op de mogelijke prestaties, maar wel op een verantwoorde wijze. We hebben de risicobereidheid bijgesteld naar een neutraal niveau, waarbij we de grenzen vanuit de Aw en het WSW als norm hanteren. Daarbij letten we vooral op mogelijke inzet van de bijsturingsmaatregelen. Financiële continuïteit is immers geen doel, maar wel een belangrijke randvoorwaarde om niet alleen nu, maar ook in de toekomst onze huurders en woningzoekenden van dienst te kunnen zijn.

Een bijzonder aspect in 2023 was de uitvoering van de visitatie. We hebben gezamenlijk met de bestuurder Pentascope geselecteerd als visitatiebureau en gekozen voor de methodiek 7.0. Grote meerwaarde was dat de organisatie zelf onderdeel kon zijn van de stakeholdergesprekken, waardoor het lerend vermogen werd versterkt en de relatie verstevigd. De visitatiecommissie gaf Ons Huis een “naar behoren” en bevestigde dat we op de goede weg zijn met hun advies “Ga zo door!”.

De Raad van Commissarissen voert het toezicht uit aan de hand van reguliere vergaderingen, themabijeenkomsten, gesprekken met stakeholders, projectbezoeken en deelname aan organisatiebrede en regionale bijeenkomsten. Waar nodig informeert de bestuurder ons tussentijds over actuele ontwikkelingen. De RvC ziet erop toe dat de informatie de relevante aspecten laat zien op volkshuisvestelijke, maatschappelijk, organisatorisch en financieel gebied, evenals het dienstverleningsniveau aan onze klanten.

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

- Extern toezicht door Aw en WSW
- Ontwikkelingen binnen Enschede, de regio en op landelijk niveau
- Externe ontwikkelingen
- Organisatieontwikkelingen en bijzonderheden in de bedrijfsvoering
- Vastgoedprojecten en de wijze waarop deze beheerst worden
- Huurprijsbeleid
- Het huurdersoordeel over de kwaliteit van de dienstverlening

- De portefeuillestrategie en de voortgang van de realisatie van de transformatieopgave van DAEB en niet-DAEB-woningen
- De verhuurbaarheid en het risicoprofiel van BOG, MOG, ZOG
- Duurzaamheid
- Financiële resultaten, balans, kasstromen
- Treasury, waaronder inzicht in het verloop van de leningportefeuille, het borgingsplafond en verschillende risicobeoordelingen in overeenstemming met het treasurystatuut
- Risicomanagement, waaronder de belangrijkste strategische risico's en de daarbij behorende beheersingsmaatregelen, het intern beheersplan en de verantwoording van de uitvoering daarvan

3.3 Commissies binnen de RvC

Binnen de RvC werken we met twee commissies: een Auditcommissie en Remuneratiecommissie. 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 commissie.

Auditcommissie

In de Auditcommissie worden de financiële- en control stukken uitvoerig besproken ter voorbereiding op de RvC-vergaderingen, waar deze ter goedkeuring of verantwoording voor komen te liggen. De Auditcommissie bestond in 2023 uit Jerry Notenboom (voorzitter) en Herbert Prins (lid). De Auditcommissie vergadert zes keer per jaar onder aanwezigheid van de directeur-bestuurder, manager Bedrijfsbeheer, controller en bestuurssecretaris. Ieder jaar vindt er één keer een overleg plaats tussen de externe accountant en Auditcommissie zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder.

Externe accountant – BDO

Met ingang van boekjaar 2022 heeft Ons Huis een wisseling gehad van de externe accountant. BDO Accountants en Adviseurs heeft eind 2022 het stokje overgenomen van KPMG. De eerste maanden van 2023 stonden in het teken van elkaar leren kennen en de processen van Ons Huis helder maken voor BDO. De samenwerking met BDO wordt als prettig ervaren door Ons Huis.

Onderwerpen Auditcommissie

De volgende onderwerpen zijn in 2023 in de Auditcommissie besproken:

- Verantwoording Intern beheersplan 2022
- Intern beheersplan 2023
- Plan van aanpak Informatiebeveiliging
- Managementletter 2022
- Management-/bedrijfsrapportages
- Bedrijfsplan 2023
- Position Papers jaarrekening 2022
- Deelnemingen Ons Huis
- Openstaande acties AW, WSW en BDO
- Projectrapportages vastgoedprojecten
- Winst- en verliesrekening 2023
- Liquiditeitsprognose Ons Huis
- Jaarrekening 2022
- Position Paper Beleidswaarde
- Controleplan Ons Huis vanuit BDO

- Brieven Aw en WSW
- Verkoop Gezondheidspark en Erve Woldhuis Hengelo
- Projectopdracht Hogeland
- Investeringsstatuut
- Memo's Treasurycommissie
- Informatiebeveiligingsbeleid Ons Huis
- Rapportage Finance Ideas m.b.t. analyse onderhoudsnorm Ons Huis

Remuneratiecommissie

De invulling van de werkgeversrol ligt bij de Remuneratiecommissie. Daarnaast voert de Remuneratiecommissie ook de regie op de (her)benoeming van RvC-leden en de zelfevaluatie. De Remuneratiecommissie bestond in 2023 uit Stefanie Vrieze (voorzitter) en Jos Pierrey (lid). De Remuneratiecommissie heeft de volgende activiteiten in gang gezet in 2023:

Werving en benoeming lid Lucelle van Hövell tot Westerflier-Wolberink

Met de beëindiging van het lidmaatschap van Karin Cornelissen per 31 augustus 2022 ontstond er een vacature voor lid RvC. Hiervoor is de profielschets geactualiseerd, waarbij advies is gevraagd aan de bestuurder, OR en SHOH. Vervolgens heeft de werving en selectie plaatsgevonden, onder externe begeleiding van Erly. De vacature is via diverse kanalen kenbaar gemaakt. Erly heeft de eerste kennismakingsgesprekken gevoerd, waarna er een long list is gepresenteerd. De selectiecommissie heeft de longlist afgezet tegen de profielschets en is tot een shortlist gekomen. Met de kandidaten van de shortlist zijn gesprekken gevoerd door de selectiecommissie, een vertegenwoordiger vanuit Erly, de bestuurder en de voorzitter van de SHOH. Op basis van de cv's en de persoonlijke gesprekken is de keuze gevallen op Lucelle van Hövell, omdat haar ervaring, competenties en kwaliteiten het beste aansloten op het profiel. De voordracht is voorgelegd aan de Aw, die een positieve zienswijze heeft verstrekt. Hiermee kon Lucelle op 24 mei 2023 benoemd worden als nieuwe commissaris van Ons Huis. Lucelle is tevens voorzitter van de Remuneratiecommissie geworden per 1 november 2023, waarbij ze het stokje heeft overgenomen van Stefanie Vrieze.

Reflectiegesprek met de directeur-bestuurder

De RvC heeft met de directeur-bestuurder prestatieafspraken gemaakt voor 2023. Hierop is door de directeur-bestuurder gereflecteerd, zowel tussentijds in juni als aan het eind van het jaar. In de aanloop naar beide reflectiemomenten heeft de Remuneratiecommissie gesprekken gevoerd met de OR, het MT, de SHOH, de Controller, de Financial Controller, de Adviseur Vastgoedsturing, de HR-adviseur en de Bestuurssecretaris aan de hand van de 360-graden feedback methodiek. Dit waren mooie en open gesprekken.

De Remuneratiecommissie heeft hierbij vastgesteld dat de directeur-bestuurder de nodige opleidingen heeft gevolgd waarmee 45 PE-punten zijn behaald. Hiermee voldoet de directeur-bestuurder aan de vereisten van de permanente educatie. Het functioneren van de directeur-bestuurder is positief beoordeeld.

Beloningsbeleid 2024 directeur-bestuurder

Voor 2023 is het salaris van de directeur-bestuurder geïndexeerd met 2,9% t.o.v. 2022. Zie pagina 57 voor de bezoldiging van de directeur-bestuurder.

De WNT is van toepassing voor Ons Huis. Het bezoldigingsmaximum voor 2023 bedraagt € 187.000,-, gebaseerd op klasse F.

De RvC heeft in 2023 besloten om het salaris van de directeur-bestuurder voor het jaar 2024 te verhogen met de WNT-index van 4,2% alsmede een eenmalige verhoging van 3,8%. Wat per saldo neerkomt op een verhoging van 8%.

Bezoldiging RvC

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van commissarissen aan dat deze per 1 januari 2023 maximaal 15% (voorzitter) of 10% (lid) mag bedragen van de hiervoor genoemde maximale bezoldiging van de bestuurder van € 187.000,-. Voor voorzitter en lid is dit respectievelijk € 28.050,- en € 18.700,-.

De RvC heeft in 2023 besloten om de honorering van de RvC voor 2024 te indexeren met 4,2%. Binnen dit bedrag is gekozen voor een andere verdeling van de honoraria over de leden. Dit omdat de vicevoorzitter geen extra taken heeft ten opzichte van de andere leden. En ieders inzet qua tijdsbesteding (in deelcommissies) vergelijkbaar is. Daarom is het percentage van de voorzitter verlaagd en van de leden verhoogd.

Functie	Bezoldiging 2023	Bezoldiging 2022
Voorzitter RvC	€ 13.774,-	€ 15.341,-
Lid RvC	€ 12.080,-	€ 11.273,-

3.4 Zelfevaluatie 2023

Op 31 januari 2024 heeft de RvC een zelfevaluatie gehouden over 2023 onder externe begeleiding van Public Spirit.

Vooraf hebben de RvC-leden een vragenlijst ingevuld, waarbij ze input konden leveren op de onderdelen rondom het eigen en onderling functioneren, de verbinding met de strategische koers en kernwaarden van Ons Huis en de visie op toezicht. De uitkomsten van deze vragenlijsten zijn besproken in een open en constructieve sfeer. Daarnaast werd stilgestaan bij de ontwikkelingen die Ons Huis doormaakt in relatie tot de opgaven. Vanuit deze ontwikkelingen werd gereflecteerd op de belangrijkste thema's voor de RvC voor het komende jaar. De directeur-bestuurder en bestuurssecretaris hebben ook deelgenomen aan de zelfevaluatie.

3.5 Enkele onderwerpen nader belicht

Vergaderingen

De RvC heeft in 2023 zes keer vergaderd. Voorafgaand aan deze overleggen vindt er een agenda-overleg plaats tussen de voorzitter van de RvC en de directeur-bestuurder. Tijdens dit overleg worden de agendapunten geïnventariseerd voor de eerstvolgende RvC-vergadering en relevante ontwikkelingen besproken. Iedere vergadering startte met een vooroverleg, waarbij alleen de RvC-leden aanwezig waren. Na afloop van elke vergadering evalueert de RvC kort de vergadering in aanwezigheid van de DB en de bestuurssecretaris.

In 2023 bespraken we de volgende onderwerpen in de RvC-vergadering:

- Leefbaarheidsbeleid
- Intern beheersplan 2022 en 2023
- Risicobereidheid
- Wijziging statuten en reglementen
- Visie op bestuur en toezicht

- Herziening portefeuillestrategie
- Reglement Financieel beleid en beheer
- Statuten Ons Huis
- Bestuursreglement
- Project control vastgoedprojecten
- Opleidingsplan RvC
- Honorering DB en prestatiecontract
- Zelfevaluatie 2022
- Realisatieplan Infra Ons Boswinkel
- Managementletter BDO
- Bedrijfsrapportages
- Visitatie en bijbehorende rapport
- Jaarverslag en jaarrekening 2022
- Huurverhoging 2023
- Werving en selectie nieuw RvC-lid
- Project Het Ledeboer
- Planoptimalisatie project Ons Boswinkel
- Deelnemingen Ons Huis
- Verkoop Gezondheidspark Hengelo
- Huurovereenkomst Livio
- Jaarverslag Regionale Klachtencommissie 2022
- Evaluatie controle BDO (externe accountant)
- Kaderbrief 2024 (schakel tussen strategisch plan en jaarlijkse bedrijfsplan)
- Bod gemeente Enschede (prestatieafspraken)
- Medewerker tevredenheidsonderzoek
- Correspondentie (brieven) en overleggen met Aw en WSW
- Risicomanagementbeleid, fraudebeleid en strategische risico's
- Bedrijfsplan 2024
- Bijstelling risicobereidheid – kader MJOB
- Vastgoedbezit (handreiking Aedes en VTW)
- Rapportage Finance Ideas m.b.t. analyse onderhoudsnorm Ons Huis
- Investeringsstatuut
- Projectopdracht Hogeland
- Samenwerking Hostcity Enschede (flexwoningen)
- Aedes Benchmark
- Financiële verbinding: Ons Huis Projectontwikkeling BV, jaarrekening 2022

Naast de reguliere vergaderingen nam de RvC deel aan een strategische sessie en een projectenbezoek met de directeur-bestuurder en het managementteam. De strategische sessie heeft plaatsgevonden in het najaar en stond in het teken van de implementatie van vastgoedsturing en de bijstelling van de risicobereidheid, gezien de maatschappelijke opgave van Ons Huis. In het voorjaar is er een projectenbezoek geweest, waarbij er een ronde is geweest langs de lopende projecten, en projecten die de komende jaren op de agenda van de RvC voorbij komen. Diverse RvC-leden namen daarnaast deel aan regionale bijeenkomsten vanuit WoON Twente en landelijke bijeenkomsten van de VTW.

Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag

Op 21 juni 2023 is het jaarverslag 2022 en de jaarrekening 2022 in de RvC-vergadering vastgesteld en is kennisgenomen van het accountantsverslag. De stukken zijn in aanwezigheid van de accountant besproken.

Decharge 2022

Aan de directeur-bestuurder is decharge verleend voor het gevoerde beleid in 2022.

Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De directeur-bestuurder heeft de RvC gedurende 2023 geïnformeerd over de wijze van totstandkoming van de prestatieafspraken. De prestatieafspraken betreffen afspraken tussen de gezamenlijke Enschede 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.

Aandelen, leningen en garanties

Er zijn in 2023 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 doen.

3.6 Samenstelling RvC en onafhankelijkheid RvC

De RvC was in 2023 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, organisatieontwikkeling, openbaar bestuur.

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.

24 mei 2023 is Lucelle van Hövell tot Westerfliet-Wolberink toegetreden tot de RvC van Ons Huis. Lucelle heeft brede bestuurlijke ervaring o.a. op het gebied van de volkshuisvesting. Haar profiel binnen de Raad is volkshuisvesting, organisatieontwikkeling en betrokkenheid bij welzijn, zorg en veiligheid.

Onafhankelijkheid

De RvC waakt ervoor dat haar leden onafhankelijk zijn in overeenstemming met de Governancecode. Er is in 2023 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 2023 uit drie mannen en twee vrouwen. De directeur-bestuurder is een vrouw. Hiermee voldoet Ons Huis aan de wet- en regelgeving.

Vastgoedbezit

In september 2023 verscheen er een handreiking van Aedes en VTW, waarin er een oproep wordt gedaan om vastgoedbezit van bestuurders en commissarissen opnieuw te beoordelen. Deze beoordeling is in oktober 2023 opnieuw gedaan door Ons Huis:

Personen	Functie	Is er sprake van (mede) bezitten en/of (mede) verhuren en/of (mede) beheren van een vastgoedportefeuille?	Eigen woning, waar persoon zelf ook in woont
Yolanda Winkelhorst	Directeur-bestuurder	Nee	Ja
Jos Pierey	Voorzitter RvC	Mede-bezitter van een vakantiewoning, die niet verhuurd wordt. Alleen voor eigen gebruik.	Ja
Herbert Prins	Lid RvC	Nee	Ja
Jerry Notenboom	Lid RvC	Nee	Ja
Stefanie Vrieze	Lid RvC	Eigen bos-/recreatiewoning in aanbouw, werd in 2023 niet verhuurd.	Ja
Lucelle van Hövell tot Westerflier-Wolberink	Lid RvC	Nee	Ja

We hebben ervoor gekozen om het vastgoedbezit van onze medewerkers nog niet te registreren. We wachten hiervoor op de herziening van de Governancecode Woningcorporaties.

Contacten tussen belanghouders en Raad van Commissarissen

De commissarissen die aangesteld zijn op voordracht van de huurdersorganisatie schuiven twee keer per jaar aan bij een vergadering van de huurdersorganisatie (SHOH), zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder. In 2023 zijn in dit overleg de volgende punten besproken:

- Communicatie met Ons Huis
- De afstemming tussen de drie huurdersorganisatie in Enschede, 3HO
- Bezetting SHOH
- Verduurzaming en de communicatie hierover naar huurders
- Visitatie
- Visie van de SHOH op huurverlaging/kostenstijging, ICR en ambities voor verbetering/nieuwbouw

Schema's samenstelling en rooster van aftreden

Samenstelling RvC Ons Huis			
Naam	Geboortedatum	Beroep	Nevenfunctie(s) medio 2023
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. <i>(onbezoldigd, voorzitter tot 01-12-2023 daarna bestuurslid)</i> - Secretaris Stichting Duurzaamheidscentrum Deventer <i>(onbezoldigd)</i> - Bestuurslid Stichting Stadshaven Deventer
Jerry Notenboom (lid)	29-03-1969	Coöperatief directeur	<ul style="list-style-type: none"> - Voorzitter PreSail/Havenfestival <i>(tot 31-12-2023)</i> - Stuurgroep Windenergie Amsterdam IJmuiden Offshore Ports (AYOP) <i>(tot 01-07-2023)</i> - Raad van Advies, Inholland Hogeschool Haarlem <i>(tot 01-07-2023)</i>
Stefanie Vrieze (lid)	22-11-1973	Zelfstandig ondernemer	- Geen
Herbert Prins (lid)	18-02-1970	Directeur-bestuurder Avonturijn	- Stuurgroep Samen Opleiden: Ise-linge Hogeschool en Graafschapcollege <i>(onbezoldigd)</i>
Lucelle van Hövell tot Westerfliër-Wolberink (lid)	13-02-1968	Directeur Veilig Thuis Gelderland Zuid <i>(tot 1 oktober 2023)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Lid Raad van Commissaris Woningcorporatie Omnia Wonen te Harderwijk - Voorzitter Commissie Aanbeveling en Beroep van de VTW - Lid raad van Commissarissen Volkshuisvesting Arnhem

Rooster van aftreden RvC Ons Huis			
Naam	1 ^e benoeming	1 ^e herbenoeming	Einde benoeming
Jos Pierey	15 maart 2017	15 maart 2021	15 maart 2025
Jerry Notenboom	14 september 2022	14 september 2026	14 september 2030
Stefanie Vrieze	1 juli 2016	1 juli 2020	1 juli 2024
Herbert Prins	28 april 2021	28 april 2025	28 april 2029
Lucelle van Hövell tot Westerfliër-Wolberink	24 mei 2023	24 mei 2027	24 mei 2031

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 2023 zijn diverse cursussen en trainingen gevolgd. Hieronder een overzicht van de behaalde PE-punten.

Naam toezichthouder	Aantal PE-punten in 2023	Aantal PE-punten in 2022
Jos Pierey	4	8
Jerry Notenboom	5	8
Stefanie Vrieze	5	5
Herbert Prins	5	28
Lucelle van Hövell tot Westerflier-Wolberink	12	7

4 Beloningsbeleid bestuur en Raad van Commissarissen

4.1 Beloningskader bestuurder en beloning

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.

Wettelijk kader

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

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

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 2023 € 187.000,-. 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.

Keuzes ten aanzien van de beloning

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

De jaarlijkse indexering van de beloning wordt gekoppeld aan de WNT-stijging. Daarnaast kan de RvC kiezen voor een prestatieafhankelijke beloning.

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 doorgegroed 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.

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.

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 bestendinging van het feitelijk gevoerde beleid van de afgelopen jaren. Hoeveel de beloning van de directeur-bestuurder in 2023 bedroeg is opgenomen in onderstaande tabel.

De WNT is van toepassing voor Ons Huis. Het bezoldigingsmaximum voor 2023 bedraagt € 187.000,- 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:

WNT-bezoldiging: gegevens 2022 en 2023			
Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking			
		2023	2022
Naam		Y.M.E. Winkelhorst	Y.M.E. Winkelhorst
Functiegegevens		Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022		01-01 – 31-12	01-01 – 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0	1,0
Dienstbetrekking?		Ja	Ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		€ 130.505	€ 127.752
Beloningen betaalbaar op termijn		€ 20.716	€ 18.728
Subtotaal		€ 151.221	€ 146.480
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		€ 187.000	€ 181.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging		€ 151.221	€ 146.480
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 2023 een bezoldiging hebben ontvangen boven het individueel toepasselijke drempelbedrag.

4.2 Beloning RvC

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van commissarissen aan dat deze per 1 januari 2023 maximaal 15% (voorzitter) of 10% (lid) mag bedragen van de hiervoor genoemde maximale bezoldiging van de bestuurder van € 187.000,-. Voor voorzitter en lid is dit respectievelijk € 28.050,- en € 18.700,-.

De bezoldiging van de commissarissen (excl. BTW) was in 2023 als volgt:

Toezichthoudende topfunctionarissen	2023	2022
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	€ 13.774	€ 15.341
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 28.050	€ 27.150
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging	€ 13.774	€ 15.341
Naam	S. Vrieze	S. Vrieze
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01-01 - 31-12	01-01 - 31-12
Bezoldiging	€ 12.088	€ 11.273
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 18.700	€ 18.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging	€ 12.088	€ 11.273
Naam	H. Prins	H. Prins
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01-01 - 31-12	28-04 - 31-12
Bezoldiging	€ 12.088	€ 11.273
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 18.700	€ 18.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging	€ 12.088	€ 11.273
Naam	N.J. Notenboom	N.J. Notenboom
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01-01 - 31-12	14-09 - 31-12
Bezoldiging	€ 12.088	€ 3.291
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 18.700	€ 5.405
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging	€ 12.088	€ 3.291

Naam	L. van Hövell tot Westerfler- Wolberink	n.v.t.
Functiegegevens	Lid	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling	24-05 - 31-12	n.v.t.
Bezoldiging	€ 9.006	n.v.t.
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 11.374	n.v.t.
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging	€ 9.006	n.v.t.

5 Risico- en risicobeheersing

Ons Huis wil haar doelstellingen bereiken en de daarvoor benodigde werkzaamheden op een beheerste manier uitvoeren. We werken vanuit het Three Lines of Defence 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 functioneren. Deze lijnen hanteren we ook bij ons 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. De omgeving staat 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.

5.1 Risicomanagement

Risicomanagement is het proces dat ten aanzien van het realiseren van de doelstellingen de risico's identificeert en beoordeelt. In de theorie wordt vaak gesproken over integraal risicomanagement om te benadrukken dat het niet een afzonderlijke activiteit is, maar integraal deel uitmaakt van alle (management)processen.

We richten ons bij risicomanagement niet alleen op financiële risico's, maar juist ook op andere typen risico's op alle denkbare niveaus. Voorbeelden van niet-financiële risico's zijn juridische risico's, imago- en frauderisico's. We beperken ons daarbij niet alleen tot de eigen organisatie, maar kijken ook naar de externe omgeving.

Bij risicomanagement onderscheiden we verschillende soorten risico's, namelijk strategisch, tactisch en operationeel. 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.

Risicobereidheid

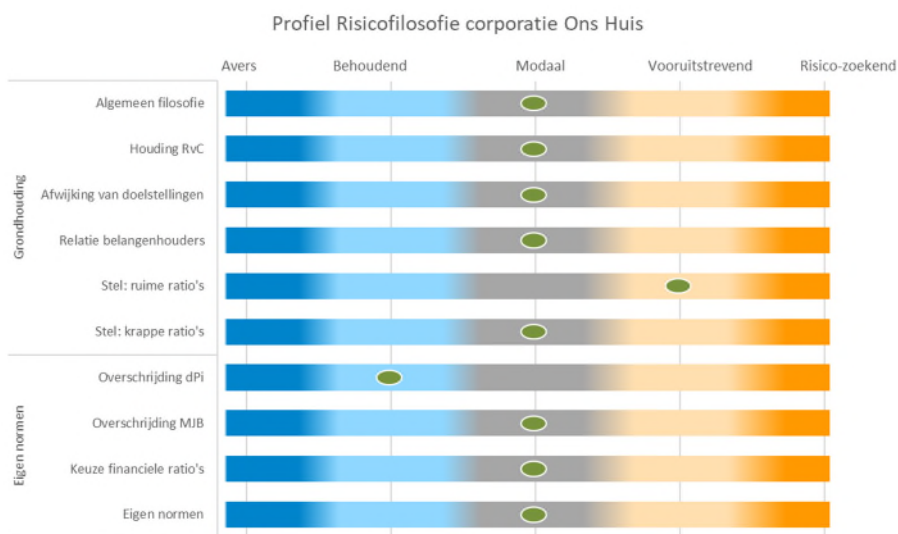
In 2022 hebben het bestuur, RvC en MT extra aandacht gegeven aan de risicobereidheid van Ons Huis. Risicobereidheid is gedefinieerd als de aard en omvang van risico's die een organisatie bereid is aan te gaan (actief) of te tolereren (passief) bij het realiseren van haar doelstellingen. Hier is in 2023 vervolg aan gegeven. 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.

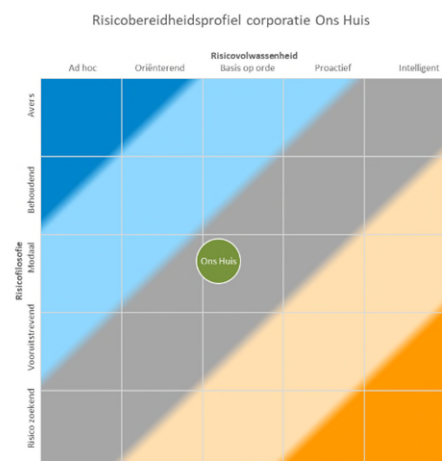
Risicobereidheidsprofiel

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. In het najaar 2022 is de volgende risicofilosofie (risicohouding) besproken en in voorjaar 2023 vastgesteld.



Ons Huis is opgeschoven naar een neutrale risicofilosofie. Dit betekent dat we op basis van een gedege 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 risicoanalyses 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.
- Ons Huis handelt binnen de financiële normen van de Aw en het WSW. Er is geen extra risicobuffer.
- Ons Huis onderhoudt proactief contact met toezichthouders en externe stakeholders om draagvlak te krijgen en te houden voor de keuzes die zij maakt.

5.2 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 nieuwbouwoelstellingen 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. We 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.

5.3 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 elk kwartaal 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.

5.4 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.

<p>1. Verandering rente- en inflatieniveaus: Grote macro-economische/geopolitieke gebeurtenissen leiden tot een fundamenteel andere rente- of inflatieniveaus.</p>	<p>Ons Huis heeft een financieringsbehoefte in de komende periode, onder andere vanwege de grote nieuwbouwinvestering in de wijk Boswinkel, waar in 2023 wordt gestart met de bouw. Dit maakt Ons Huis gevoelig voor de ontwikkeling van de rente.</p> <p>De financiële positie van Ons Huis maakt dat een sterke stijging van de rente de financierbaarheid van de opgave onder druk kan zetten. De ICR zal dan onder de grens van het WSW zakken.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ons Huis heeft een passend Treasurystatuut 2. Ons Huis heeft inzicht in de gevoeligheid voor de relevante parameters via de scenarioanalyses. 3. Op basis van het rentescenario hebben we concreet in beeld welke maatregelen we hebben om bij te kunnen sturen (lagere bedrijfskosten, lagere onderhoudsstandaard in onderhoud op maat en projecten nog niet gecommuniceerd richting bewoners) 4. Om het renterisico voor 2024 te verminderen hebben we waar mogelijk al financiering aangetrokken (€ 10 miljoen in oktober 2024)
<p>2. De landelijke politiek neemt besluiten met een negatieve invloed op de realisatie van doelstellingen en/of de financiële positie van Ons Huis.</p>	<p>De veranderende wet- en regelgeving heeft effect op alle speerpunten in de strategie, doordat ze effect hebben op de afbakening van het werkterrein, de prioriteitsstelling beïnvloeden en de financiële positie inperken.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ons Huis volgt actief de ontwikkelingen en publicaties daarover. De Beleidsadviseur attendeert medewerkers op veranderingen in wet- en regelgeving.

	<p>Op dit moment is de onzekerheid onder andere rondom het thema “huurinkomsten” en de steeds veranderende eisen ten aanzien van duurzaamheid (o.a. E-, F-, G--labels, gasloos). Ook is er veel politieke druk op de huisvesting van bepaalde doelgroepen. Ons Huis wordt het hardst geraakt door landelijk politiek risico als dit de financiële positie beïnvloedt. Beperking van de huurinkomsten beïnvloedt zowel de kasstromen als de waardering van het bezit en beperkt daarmee direct de investeringsruimte die Ons Huis heeft. Veranderingen in wet- en regelgeving kunnen ook grote invloed hebben op de bedrijfsvoering van de corporatie. De stapeling van opgaven zet het duurzame bedrijfsmodel onder druk.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 2. Belangrijke ontwikkelingen worden besproken en geduid in de verschillende gremia binnen WoON Twente. 3. Er worden periodiek scenario-analyses uitgevoerd om inzicht te krijgen in de financiële gevoeligheden van Ons Huis en de financiële speelruimte die de corporatie heeft. Dit gebeurt zowel bij het opstellen van de meerjarenbegroting als tussentijds. 4. De portefeuillestrategie wordt jaarlijks herijkt, zodat deze is afgestemd op de meest actuele wet- en regelgeving. 5. Via maandelijkse rapportages wordt gemonitord of voldaan wordt aan de ratio's (met name de ICR knelt).
<p>3. Ons Huis kan de transitieopgave in de vastgoedportefeuille niet, niet volledig of niet tijdig realiseren.</p>	<p>Om de missie van Ons Huis vorm te geven, wordt er voortdurend gestuurd op een adequate woningvoorraad in relatie tot de opgave. Dit komt tot uiting in de strategische doelstelling: een toekomstbestendige woning. De opgave is toegenomen als gevolg van de Nationale Prestatieafspraken. Deze zijn tot stand gekomen als gevolg van de woon- en klimaatcrisis, en medegefinancierd door de afschaffing van de verhuurdersheffing.</p> <p>Realisatie van de vastgoedopgave is relevant omdat dit het bestaansrecht is van de corporatie. Het zorgen voor voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen. Ook zijn we voor enkele onderdelen afhankelijk van externe partijen (nutspartijen) die we nodig hebben om de transitieopgave te realiseren.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. De portefeuillestrategie wordt jaarlijks herijkt, zodat deze is afgestemd op de meest actuele wet- en regelgeving. De laatste versie dateert van maart 2023; 2. Het implementatieplan VGS is vastgesteld in het MT. In 2023 zijn complexsessies geweest voor 1/3e van het bezit. In september worden de strategielabels van deze complexen vastgesteld en het nieuwe projectenregister besproken. Daarna vindt afstemming binnen de begroting plaats. Bijsturingsoverleggen zijn gepland en er is afgesproken dat bijsturing plaatsvindt op MTplus niveau 3. Het werken met fase-documenten en de daarbij horende besluitvormingsmomenten. Het actualiseren van het investeringsstatuut, zodat dit aansluit op de meest recente ontwikkelingen 4. We zijn bij alle relevante overlegvormen van de gemeente Enschede en WoON vertegenwoordigd, zodat we inzicht hebben in alle actuele ontwikkelingen 5. Er worden periodiek scenario-analyses uitgevoerd om inzicht te krijgen in de financiële gevoeligheden van Ons Huis en de financiële speelruimte die de corporatie heeft. Dit gebeurt zowel bij het opstellen van de meerjarenbegroting als tussentijds 6. Er zijn projectcontrol overleggen bij alle relevante vastgoedprojecten. Hierbij worden mijlpalen besproken, de knelpunten in kaart gebracht, de financiële positie bewaakt, en de risico's actueel gehouden en voorzien van beheersingsmaatregelen. In de meerjarenbegroting zijn alle nieuwe politieke ontwikkelingen (huurverlaging e.d.) ingerekend. We volgen de landelijke politiek goed en anticiperen snel op mogelijke ontwikkelingen. Waar het kan werken we mogelijke ontwikkelingen al in scenario's uit. Op dit moment is er nog onzekerheid over het energieplafond. Dit kan grote

		gevolgen hebben voor de betaalbaarheid van wonen van onze huurders.
4. Samenstelling wijken	De veranderende samenstelling van wijken met een steeds grotere concentratie van kwetsbare bewoners zet de leefbaarheid merkbaar onder druk. De grote taakstelling ten aanzien van het huisvesten van statushouders in combinatie met de beperkte ruimte in het toewijzingsbeleid leiden ook tot nieuwe concentraties. Ons Huis zet sterk in op Noaberschap en leefbaarheid.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ons Huis zet stappen in de portefeuillestrategie en het huurbeleid en zit aan tafel met de andere belangrijke stakeholders in de stad 2. Qua bemensing zijn we op kracht 3. We hebben onze data op orde
5. Digitalisering en data	Ons Huis kan onvoldoende steunen op data en digitale innovatie is onvoldoende toegepast in haar dienstverlening en bedrijfsvoering.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Implementatie Power BI voor het ontsluiten van diverse data uit de applicaties naar het dashboard 2. We experimenteren met de toepassing van ChatGPT. Zo is bijvoorbeeld de visie op digitalisering door ChatGPT geschreven 3. We hebben een Information security management systeem (ISMS) geïmplementeerd
6. Toenemende financiële druk op zorgorganisaties	Ons huis heeft een relatief grote zorgportefeuille en is dus gevoelig voor een debiteurenrisico bij één van de partijen.	<ol style="list-style-type: none"> 1. De afgelopen periode hebben we 71 specifieke eenheden zorgvastgoed verkocht waardoor het risico is afgenomen. 2. We hebben ingezet op relatiebeheer voor BOG/MOG/ZOG. 3. We hebben ingezet op aanpassing van de contracten die betaalbaar zijn voor de zorginstellingen.

5.5 Frauderisico's

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.

Top 50 frauderisico's woningcorporaties

Met hulp van een adviseur hebben we de frauderisico's geïnventariseerd. Hier hebben we onze mitigerende maatregelen aan toegevoegd. Een groot aantal van deze maatregelen zijn ook ingebed in de processen en daar waar deze risico's de organisatie echt kunnen raken zijn ook interne controles beschreven in het interne beheersplan om te toetsen of de interne beheersingsmaatregelen ook functioneren.

Fraude 100% voorkomen is niet effectief en efficiënt. Dit betekent dat fraude voor kan komen en dat dit risico wordt geaccepteerd. Met het invoeren van de interne beheersingsmaatregelen in de processen en het toepassen van interne controles op kritieke frauderisico's is Ons Huis van mening dat het restrisico acceptabel is.

Bij Ons Huis zijn de huurders de belangrijkste belanghebbenden. Om de huurders goed te kunnen bedienen is het leveren van maatwerk van belang. Hierbij kun je denken aan het iets verlagen van de

huur, zodat de huurder in aanmerking komt voor huurtoeslag. Het is hierbij wel van belang dat afwijkingen op de standaardprocedure zichtbaar worden goedgekeurd door een collega en/of leidinggevende. Dit ook ter bescherming van de medewerker zelf.

Voor de beheersing steunt hierbij Ons Huis naast de hard controls ook op de soft controls. Eén van de belangrijkste maatregelen hierin is dat de medewerkers regelmatig overleg hebben met hun leidinggevende en dat hierdoor de leidinggevende ook weet hoe de medewerker is en ook hoe het privé met de medewerker gaat. Door deze betrokkenheid wordt preventief ook gewerkt aan het voorkomen van fraude.

Binnen het MT is op 5 september 2023 de notitie besproken alsmede de 50 frauderisico's en zijn de belangrijkste frauderisico's benoemd welke hetzij de grootste financiële impact hebben dan wel een grote impact hebben om de strategische doelen te realiseren. Deze frauderisico's zijn de volgende:

Cybersecurity

- In het najaar van 2023 heeft ICT de bewustwordingscampagne in gang gezet om medewerkers er op te wijzen dat iedereen een rol heeft om cybersecurity te voorkomen en op welke wijze het risico verkleind kan worden (wachtwoordbeleid, ontdekken phishing mail, etc.).

Inkoop

- Bij inkopen is altijd kans op fraude. Voor de grotere inkopen zijn in de procedures en interne beheersingsmaatregelen voldoende controlemomenten ingebouwd. Voor de kleinere inkopen zal ook middels steekproeven een toets worden uitgevoerd, met name bij de inkopen waarbij conform de inkoopprocedure geen toestemming van leidinggevende vereist is.

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. In 2023 hebben de slogan We zijn OER werken met LEV en gebruiken LSD geïntroduceerd. Dit als basis voor ons handelen.

Er hebben in 2023 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

We proberen een goede werkgever te zijn en dragen dit ook uit aan de medewerkers. 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. In 2023 heeft een persoon een melding gedaan bij de vertrouwenspersoon. Dit heeft geen verdere gevolgen gehad.

3. Fraudemeldpunt en klokkenluidersregeling

Er is een algemeen fraudemeldpunt voor woningcorporaties. Daarnaast hebben we een eigen klokkenluidersregeling die op de website vermeld staat welke voldoet aan de nieuwe standaarden. Er zijn in 2023 geen meldingen binnengekomen.

4. Beloningsbeleid

Het functiehuis is in 2021/2022 geactualiseerd. Alle bezwaarschriften zijn afgehandeld conform de procedure zoals die met de OR is overeengekomen. In 2023 hebben we meegedaan aan het sectorbrede initiatief om de medewerkers eenmalig € 1.000 te verstrekken. Dit om de inflatiestijging te compenseren die niet in de lopende CAO was voorzien. 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 2024, gaan we meer aandacht besteden aan zowel het verbreden van het beleid als de werkwijze.

8. Fraudebewustzijn

De risico's rondom cybercrime zijn groot. In 2023 hebben we aandacht besteed aan de risico's rondom cyberfraude. Ons Huis anticipeert op deze door via de werkgroep informatiebeveiliging de kennis te vergroten rondom cybercrime. In 2023 is wederom in sessies met medewerkers de awareness vergroot. Hiernaast is een nieuwe gestructureerde awareness campagne van start gegaan in 2023.

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. Daarnaast is er ook een open communicatie met de Aw en het WSW.

11. Frauderresponsplan

Bij een vermoeden van een fraudegeval wordt de controller bijgeschakeld om kritisch mee te kijken naar de reactie van de organisatie. Er is geen specifiek frauderresponsplan. In 2022 is een plan opgesteld rondom crisisbeheersing. Dit kan ook in geval van fraude toegepast worden.

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 € 9,7 miljoen. Dit komt met name door verkoop van bezit in de tweede helft van 2023. De liquiditeitspositie is een momentopname en op dat moment geoptimaliseerd op de investeringsverwachting op korte termijn. We hebben een rekeningcourantfaciliteit van totaal € 3,0 miljoen zodat we 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.

6.2 Vermogenspositie

Het eigen vermogen bedraagt eind 2023 € 429 miljoen (2022: € 462 miljoen). De solvabiliteit van Ons Huis, uitgedrukt als het eigen vermogen in een percentage van het balanstotaal komt per 31 december 2023 uit op 62,8% (2022: 63,1%).

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 we of deze faciliteit moet worden bijgesteld. In 2023 is een bedrag van € 3,0 miljoen aan leningen aangehouden. Dit in verband met herfinanciering. Er is voor € 17,1 miljoen aan leningen afgelost. Het totale leningenvolume is in 2023 met € 14,1 miljoen afgenomen. De gewogen gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen is eind 2023 2,11% (eind 2022: 2,11%).

De ICR in 2023 bedraagt 3,2 (2022: 2,7). De LtV op basis van marktwaarde in verhuurde staat is eind 2023 34,0%. Dit is 0,5% hoger dan eind 2022. Deze stijging is veroorzaakt door validatie (disconteringsvoet) van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (-13,15%). Ons Huis heeft eind 2023 € 9,5 miljoen aan tijdelijk overtollige middelen. Het beleggingsbeleid van Ons Huis is om tijdelijk overtollige middelen risicomijdend te beleggen (bijvoorbeeld spaarrekeningen). In het kasstroomoverzicht (hoofdstuk 10.3, deel 3 “Jaarrekening”) wordt inzicht gegeven in de herkomst en de besteding van de liquide middelen.

6.4 Financierbaarheid

We kunnen snel en relatief goedkoop geld lenen door het borgingsstelsel 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) houden toezicht

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 financiële 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. Eind 2023 ontvingen we het bericht dat we weer onder het reguliere toezicht vallen.

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 2023 is een negatief jaarresultaat behaald van € 33,0 miljoen, tegen € 15,0 miljoen negatief over 2022. In het overzicht hiernaast worden de belangrijkste verschillen

oorzaak verschillen resultaat 2023 t.o.v. 2022 (bedragen x € 1.000)	
lagere huuropbrengsten	-600
hogere lasten verhuur en beheeractiviteiten	-200
lagere lasten onderhoudsactiviteiten	2.400
lagere overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.500
hogere gerealiseerd verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.600
waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-23.400
hogere overige organisatiekosten	-200
hogere kosten leefbaarheid	0
lagere saldo rente baten en lasten	400
hogere resultaat voor belastingen	-17.500
hogere belastinglast	-800
lagere resultaat deelnemingen	200
verschil resultaat t.o.v. voorgaand verslagjaar	-18.100

tussen het resultaat na belastingen over 2023 en 2022 weergegeven.

Lagere huuropbrengsten

Deze worden veroorzaakt door de sloop van de woningen in Oost-Boswinkel. Deze woningen zijn in de tweede helft van 2022 uit exploitatie genomen en kennen dus geen huuropbrengsten meer in 2023. De jaarlijkse huurverhoging van 2023 werd teniet gedaan door de huurverlaging voor huishoudens met een laag inkomen in 2023.

Onderhoudslasten

De onderhoudslasten zijn € 2,4 miljoen lager dan in 2022. De lagere lasten worden veroorzaakt door € 1,7 miljoen lagere kosten voor groot onderhoud en € 1 miljoen lagere kosten voor planmatig onderhoud. We hebben in de loop van 2023 onze projectplanning aangepast op basis van de herijkte portefeuillestrategie. Werkzaamheden die gepland waren in 2023 maar niet zijn doorgegaan, hebben we opnieuw gepland in de komende jaren.

Overige operationele lasten

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn € 2,5 miljoen lager dan in 2022. Dit wordt veroorzaakt door het afschaffen van de verhuurdersheffing vanaf het jaar 2023.

Vastgoedportefeuille

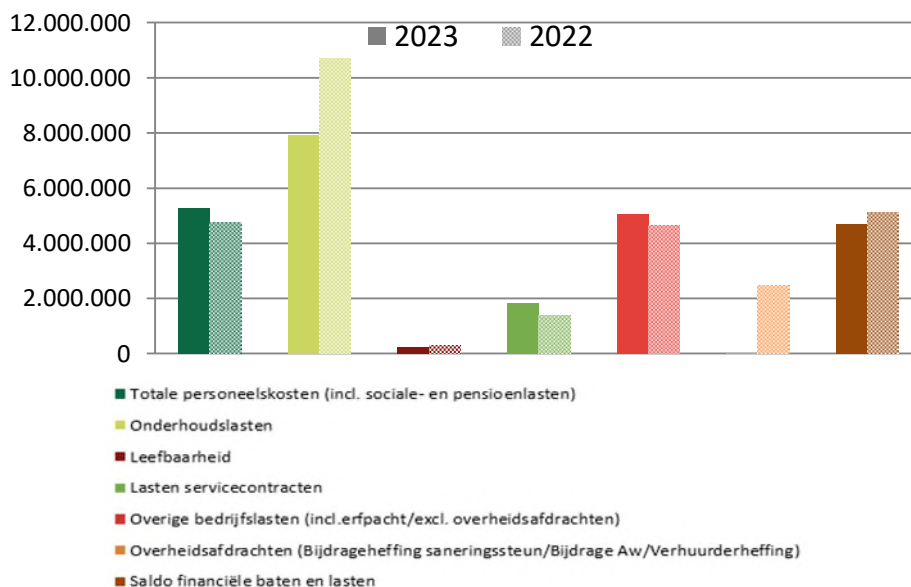
In 2023 is voor € 20 miljoen aan onroerende goederen verkocht. Het verkoopresultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt 1,7 miljoen. In 2022 was het resultaat op de verkopen van vastgoed € 0,1 miljoen. Er is toen ook aanmerkelijk minder vastgoed verkocht.

Veruit het grootste verschil in de vergelijking van het resultaat 2023 met het resultaat van 2022 zijn de waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille. Deze post is in 2023 € 23,4 miljoen lager.

Rentelasten

De rentelasten zijn met € 0,4 miljoen gedaald ten opzichte van 2022. Dit met name omdat het saldo leningen € 14 miljoen lager is dan in eind 2022. In 2023 is een belastinglast geboekt van € 4,3 miljoen. In 2022 was de geboekte belastinglast € 3,6 miljoen. De te betalen vennootschapsbelasting over 2023 is ongeveer € 1,1 miljoen hoger.

In de grafiek hiernaast wordt inzicht gegeven in de kosten van de jaren 2023 en 2022 per kostensoort volgens het categoriale model.



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 waarderingsmodellen:

- 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 2023 de marktwaarde gedaald. De totale waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie is met ruim € 52 miljoen afgenomen naar een waarde van € 661 miljoen. Dit is een daling van 7,4% ten opzichte van 2022. De daling wordt veroorzaakt door voorraadmutaties van € 15 miljoen, met name door verkopen. De waarde van het vastgoed in portefeuille is met € 37 miljoen afgenomen.

Een sterk negatief onderdeel in de waardeontwikkeling is de hogere discontovoet. Beleggers verlangen een hoger rendement voor vastgoed in verhuurde staat. Dit door toename van regels door de overheid en toename van rente. Een opmerkelijk detail is de regio opslag in het handboek voor de

regio Twente. Deze is bijna 1,6% terwijl deze in voorgaande jaren verwaarloosbaar was. Door toename van de discontovoet is de marktwaarde in 2023 met € 98 miljoen gedaald.

De leegwaarde heeft uiteindelijk een positief effect gehad op de waardeontwikkeling. De marktwaarde is door toename van de leegwaarde met € 64 miljoen toegenomen.

7.2 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) markthuur 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.

2. Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet

Deze is ultimo 2023 in de beleidswaardebepaling gelijk aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 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 het 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. De regio opslag voor onze regio Twente maakt dat de beleidswaarde in onze regio significant lager is dan in de meeste andere regio's.

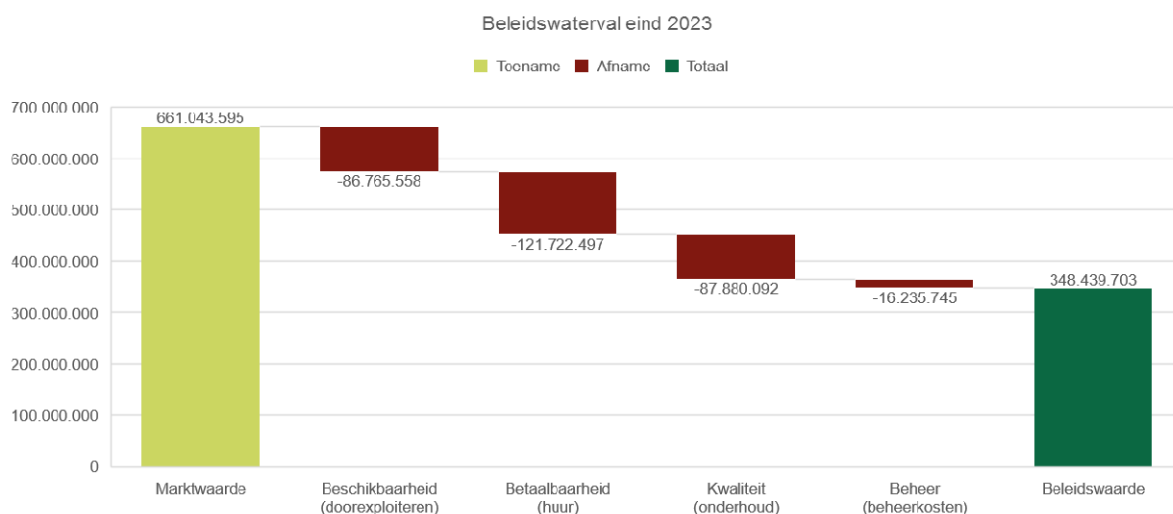
3. Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten

4. Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerkosten

7.3 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 € 313 miljoen (2022: € 183 miljoen). Dit impliceert dat 73% (2022: 40%) 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, zeker gezien de nieuwe beleidswaarde

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 waarde berekening 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 2023 bestaat uit de volgende onderdelen (bedragen x € 1.000):



****In de jaarrekening op pagina's 115 en 116 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 € 1.524,- en € 4.795,- per woning.

Beheer

De beheerkosten 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 beheerkosten zijn tussen de € 1.025,- en € 1.052,- per woning.

8 Kengetallen

Omschrijving	2023	2022	2021	2020	2019
Aantal verhuureenheden in exploitatie:					
- Woningen (excl. intramurale zorgeenheden)	4.028	4.014	4.045	4.442	4.453
- Zorgeenheden intramuraal	625	742	736	736	736
- Bedrijfspannen	66	66	72	72	70
- Maatschappelijk vastgoed	64	64	64	64	64
- Garages en berg ruimten	106	106	106	179	179
- Parkeerplaatsen	76	76	76	76	76
Totaal	4.965	5.068	5.099	5.569	5.578
Mutaties woningbezit in het boekjaar:					
- Opgeleverd	3	0	0	0	0
- Verkocht uit exploitatie	33	21	11	6	0
- Naar vastgoed in ontwikkeling i.v.m. sloop	0	0	384	0	0
- Uit exploitatie genomen t.b.v. verkoop	2	4	2	5	12
- In ontwikkeling	285	3	0	2	2
Aantal woningen per huurklasse:					
- Goedkoop (≤ € 452)	550	574	683	821	844
- Betaalbaar (> € 452 ≤ € 647)	2.612	2.025	2.533	2.230	2.282
- Middelduur (> € 647 ≤ € 808)	659	1.205	603	1.143	1.083
- Duur (DAEB) (> € 808)	1	0	1	7	5
- Duur (niet-DAEB) (> € 808)	206	210	225	241	239
- Intramurale zorgeenheden	625	742	736	736	736
Verhuur en incasso:					
- Huurachterstand in % van huren en vergoedingen	1,2	0,8	1,6	1,4	0,7
- Huurderving in % van huren en vergoedingen (geschoond)	0,6	0,6	0,9	0,9	0,6
- Aantal verhuringen	280	307	418	344	467
- Mutatiegraad in %*1)	6,0	6,0	8,1	7,7	9,1
- Leegstandspercentage ongeschoond (december)	1,5	0,9	2,1	2,0	1,4
- Leegstandspercentage geschoond (december)	0,9	0,4	0,8	1,3	0,7
- Gemiddelde kale huurprijs per woning per maand	626	623	641	582	574
- Gemiddelde huurverhoging in %	-0,6	2,2	0,1	2,3	1,6
- Huurkapitalisatiefactor *2)	17,6	18,7	18,3	17,3	16,6
- Percentage gemiddelde huurprijs in verhouding tot de gemiddelde maximaal redelijke huurprijs	62	70	68	71	71
- Gemiddeld aantal punten per woning	155	158	153	152	152

*1) 2019 tot en met 2021 hoger door gedwongen verhuizingen i.v.m. toekomstig sloop.

*2) Vastgoedbeleggingen in exploitatie gedeeld door de jaarhuur.

Omschrijving	2023	2022	2021	2020	2019
Financiële continuïteit:					
- Solvabiliteit in %	62,8	63,1	64,4	61,7	57
- Loan to value marktwaarde in %	34,0	33,5	34,4	38,3	43
- Loan to value WOZ-waarde in %	22,0	28,2	29,6	33,0	37,4
- Loan to value beleidswaarde in%	64,5	45,1	52,1	57,5	64,3
- Interest Coverage Ratio (ICR)	3,2	2,7	2,9	2,7	2,3
- Operationele kasstroom in € per verhuureenheid	2.319	1.954	2.012	1.732	1.471
Balans en winst- en verliesrekening (in € per verhuureenheid):					
- Vastgoedbeleggingen in exploitatie	133.141	140.786	140.583	120.016	113.782
- Eigen vermogen	86.415	91.186	93.574	76.136	67.507
- Langlopende schulden	40.748	45.438	42.447	41.889	43.718
- Totaal opbrengsten (excl. waardeveranderingen)	8.397	7.940	8.200	7.322	7.110
- Personeelskosten	1.064	938	841	745	660
- Onderhoudslasten	1.598	2.114	1.601	1.331	1.533
- Overige bedrijfslasten (excl. sectorspecifieke heffingen)	1.364	1.217	1.164	1.051	1.020
- Sectorspecifieke heffingen	78	519	1.229	625	586
- Financiële lasten (na aftrek baten)	944	1.010	1.086	1.022	1.095

9 De toekomst

9.1 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. Deze hebben we grotendeels in 2023 gerealiseerd. De uitbreiding voor 2024 en jaren daarop is beperkt.

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 het gebied van milieu en veiligheid. We hebben mogelijkheden om bij te sturen in onze investeringsplanning, het verkoopprogramma en aanvullende huurverhogingen of bij te sturen 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. Ontwikkelingen volgen elkaar steeds sneller op. Daarom werken we met scenarioplanning om inzicht te krijgen in mogelijke effecten, zodat we hierop kunnen anticiperen met mogelijke bijstuuringsmaatregelen. Eén ding is zeker, het gaat niet lopen zoals we nu hebben gepland. Bij elke belangrijke omstandigheid die gevolgen heeft voor onze financiële positie maken we een actualisatie op de financiële meerjarenprognose: de rolling forecast. Dit gaat dan om investeringsbesluiten, het aantrekken van nieuwe leningen en wijzigingen in de verwachting van economische omstandigheden.

9.2 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)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Operationele kasstromen	7.393	7.007	7.660	8.343	8.839	8.033	9.137	7.777	11.657	10.841
(Des)investeringskasstromen	-54.812	-33.035	-41.996	-39.061	-18.895	-3.880	-11.137	-8.253	-4.776	-4.110
Financieringskasstromen	42.583	25.851	33.542	28.584	8.688	-3.449	1.232	456	-7.042	-3.000

Bron: rolling forecast 09-04-2024

Vanaf 2022 is de rente en inflatie sterk opgelopen. Dit heeft gevolgen voor de operationele kasstroom. De huurontwikkeling is de afgelopen jaren achtergebleven op de inflatie. Hiernaast zetten we hoog in op het bestaande bezit. De hiermee samenhangende onderhoudskosten drukken ook de operationele kasstroom.

De gemiddelde operationele kasstroom in de komende begrotingsperiode (2024 tot en met 2033) is € 8,7 miljoen. 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 Ons Boswinkel is daar een belangrijke oorzaak van. Vanaf 2024 neemt het saldo leningen toe met een piek tot € 361 miljoen in 2031.

Ontwikkeling ratio's

We willen maximaal presteren richting onze huurders maar 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 verbandingen niveau. Anderzijds in de jaarschijven van de laatst gerealiseerde en afgesloten jaarrekening (dVi) en de vijfjaarsprognose, aansluitend met de meerjarenbegroting (dPi).

Financiële continuïteit		Norm Aw	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Interest Coverage Ratio (ICR)	DAEB	Min. 1,4 *	2,2	1,7	1,8	1,7	1,7	1,7	1,8	1,7	2,0	1,9
Interest Coverage Ratio (ICR)	niet-DAEB	Min. 1,8	5,1	9,6	10,7	16,1	24,8	44,2	1.773,9	1.268,4	1.974,7	2.100,9
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	DAEB	Max. 85%	80,4	83,5	90,9	97,5	98,0	97,2	96,8	96,1	93,5	92,0
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	niet-DAEB	Max. 75%	22,1	17,3	12,8	8,6	4,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	DAEB	Min. 15%	30,1	28,7	23,5	17,1	14,6	15,9	16,7	16,6	18,6	20,5
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	niet-DAEB	Min. 40%	79,7	84,0	87,9	91,4	95,2	99,2	99,2	99,2	99,2	99,2
Dekkingsratio marktwaarde	DAEB	Max. 70%	40,8	42,9	46,2	49,5	49,5	48,5	47,7	46,8	45,1	43,9
Dekkingsratio marktwaarde	niet-DAEB	Max. 70%	14,2	11,0	8,0	5,3	2,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Onderpandratio marktwaarde	Ti	Max. 70%	42,9	44,5	47,3	50,2	49,6	48,3	47,5	46,6	44,9	43,7

Bron: rolling forecast 09-04-2024

De ICR DAEB is de meest kritische factor bij Ons Huis. Door de hoge inflatie en hogere rente zijn de kosten het afgelopen jaar sterk toegenomen. De jaarlijkse huurverhoging, die normaliter de inflatie volgde, heeft door de eenmalige huurverlaging bij ongeveer een kwart van ons woningbezit in 2023 gemiddeld geleid tot een huurverlaging. De operationele kasstroom staat hierdoor onder druk. De ICR

DAEB blijft nog boven het minimum van Aw en WSW. Door de realisatie van de huurwoningen in Oost-Boswinkel nemen de opbrengsten toe. Deze extra opbrengsten zetten we weer in voor projecten in het bestaande bezit. Hierdoor blijft de ICR de komende jaren rond de 1,7 schommelen. De kosten- en renteontwikkeling is wel een belangrijke factor voor komende jaren. Wanneer deze verder toenemen moeten we andere keuzes maken, met name in de investeringen.

Als gevolg van de beleidswaarde van 2023 maakt de Loan-to-Value (LtV) beleidswaarde een sprong omhoog. Door deze sterk lagere beleidswaarde komt in 2026 de LtV DAEB boven de grens van 85% uit. En blijft ook ruim boven deze grens. Normaliter is dit reden tot bijsturen. Dit is nu niet aan de orde. Dit komt enerzijds door specifieke onderdelen in de beleidswaardeberekening van 2023 en anderzijds door de nieuwe berekening (Beleidswaarde 2.0) die met de nieuwe financiële meerjarenprognose eind dit jaar van kracht wordt.

De beleidswaarde berekening 2023

Ons Huis past voor de waardering van het woningbezit de basis versie toe. Deze basis versie is een modelmatige berekening van het bezit uitgaande van het handboek modelmatig waardereren. Er is geen externe taxateur bij betrokken. Dit scheelt kosten voor taxatie. Geld dat we hard nodig hebben. De beleidswaarde is een afgeleide van de marktwaarde in verhuurde staat. Dit is de verplichte waarderingsgrondslag voor woningcorporaties. Sinds enkele jaren zijn er updates nodig van het handboek om tot een marktconforme marktwaarde te komen.

In de derde en laatste versie van het handboek 2023 is een stevige aanpassing gedaan in de discontovervoet voor de regio Twente. De uitkomst van de marktwaardeberekening van de tweede versie (een kleine stijging) voor onze regio kwam niet overeen met het beeld uit de waardering door taxateurs; een afname van meer dan 5%. In de derde versie van het handboek is de discontovervoet voor de regio Twente met bijna 1,6% verhoogd. De hoogste van alle regio's en gezien de verschillen in de discontovervoeten van afgelopen jaren uitzonderlijk hoog. De oorzaak van de marktwaardestijging is gelegen in de toename van de leegwaarde. Deze is weer het gevolg van een grote stijging van de WOZ-waarde.

De leegwaarde is een belangrijk element in de marktwaardeberekening omdat deze ook uitgaat van verkopen bij mutatie. In de beleidswaarde is de leegwaarde geen factor. De beleidswaarde gaat uit van het beleid van de corporatie. Deze gaat uit van verhuur. De discontovervoet in de beleidswaarde is gebaseerd op de discontovervoet van de marktwaarde. Een hoge discontovervoet betekent een lagere waarde. De uitkomst van de marktwaarde is dus marktconform. De beleidswaarde is echter door de hoge discontovervoet en hiermee lage beleidswaarde geen maatstaf voor beoordeling van de financiële draagkracht of vergelijking met andere corporaties.

Beleidswaarde 2.0

Eén van de grote bezwaren op de huidige beleidswaardeberekening is het feit dat de discontovervoet van de beleidswaarde wordt verondersteld gelijk te zijn als die van de marktwaarde. Een belangrijk element in de bepaling van een discontovervoet is risico. Het risicoprofiel van sociale verhuur door een toegelaten instelling is veel lager dan dat van een commerciële belegger die verhuurt tegen een commerciële prijs. Mede hierom is er een nieuwe berekeningsmethode voor het bepalen van de beleidswaarde bepaald. Deze gaat gelden voor de beoordeling van de nieuwe financiële meerjarenprognose aan het eind van 2024. In deze nieuwe beleidswaardeberekening is de discontovervoet vooraf bepaald en gebaseerd op de sector. Deze is iets meer dan 4%. Ter vergelijking: de gemiddelde disconto voor de beleidswaarde 2023 van Ons Huis is bijna 8%. De waardering zal dus naar verwachting flink stijgen.

Hierbij zal ook een nieuwe ratio gaan gelden. De max. van 85% zal afnemen. Wat de grens gaat worden moet nog worden bepaald.

In ieder geval begrepen we vanuit het WSW dat het overschrijden van de huidige grens van de LTV beleidswaarde DAEB vanaf 2026 niet tot problemen zal leiden voor het aantrekken van financiering dit jaar. De verwachting wel is dat de LTV-norm naar beneden bijgesteld gaat worden maar dat dit niet de meest knellende ratio wordt. We volgen de ontwikkelingen nauwlettend.

Deel 3

Jaarrekening

10 Financieel

10.1 Balans per 31 december (vóór resultaatbestemming)

Bedragen x € 1

Activa	2023	2022
<u>Vaste activa</u>		
1. Vastgoedbeleggingen		
• DAEB vastgoed in exploitatie	570.655.714	622.478.401
• Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	90.387.880	91.025.542
• Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	300.367	246.502
	661.343.961	713.750.445
2. Materiële vaste activa		
• Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.179.588	4.387.323
	4.179.588	4.387.323
3. Financiële vaste activa		
• Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	0	0
• Vorderingen op groepsmaatschappijen	39.174	1.011.679
• Andere deelnemingen	805.884	787.418
• Latente belastingvorderingen	2.539.448	3.189.741
	3.384.506	4.988.838
<u>Totaal vaste activa</u>	668.908.055	723.126.606
<u>Vlottende activa</u>		
4. Voorraden		
• Vastgoed bestemd voor de verkoop	667.646	1.693.729
• Overige voorraden	244.197	189.909
	911.843	1.883.638
5. Vorderingen		
• Huurdebiteuren	272.611	137.857
• Overheid	234.673	48.506
• Vorderingen op groepsmaatschappijen	21.417	0
• Belastingen en premies sociale verzekering	2.755.661	3.682.227
• Overige vorderingen	93.262	122.724
• Overlopende activa	137.338	254.324
	3.514.962	4.245.638
6. Liquide middelen	9.708.442	3.243.776
<u>Totaal vlottende activa</u>	14.135.247	9.373.052
Totaal activa	683.043.302	732.499.658

Passiva

	2023	2022
7. Eigen vermogen		
• Herwaarderingsreserves	265.816.343	304.571.805
• Overige reserves	196.313.627	172.562.082
• Resultaat na belastingen van het boekjaar	-33.077.476	-15.003.917
<u>Totaal eigen vermogen</u>	<u>429.052.494</u>	<u>462.129.970</u>
8. Voorzieningen		
• Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	16.907.432	19.290.749
• Voorziening latente belastingverplichtingen	2.377.095	2.340.452
• Overige voorzieningen	131.594	113.926
<u>Totaal voorzieningen</u>	<u>19.416.121</u>	<u>21.745.127</u>
9. Langlopende schulden		
• Schulden aan overheid	7.105.000	7.105.000
• Schulden aan banken	194.970.820	222.203.600
• Overige schulden	236.157	969.124
<u>Totaal langlopende schulden</u>	<u>202.311.977</u>	<u>230.277.724</u>
10. Kortlopende schulden		
• Schulden aan overheid	3.934	0
• Schulden aan banken	25.232.780	12.130.805
• Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.698.123	1.227.255
• Schulden ter zake van belastingen, premies soc. verzekering, pensioen	696.803	473.950
• Overige schulden	700.412	45.420
• Overlopende passiva	3.930.658	4.469.407
<u>Totaal kortlopende schulden</u>	<u>32.262.710</u>	<u>18.346.837</u>
Totaal passiva	683.043.302	732.499.658

10.2 Winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1

	2023	2022
11. Huuropbrengsten	37.609.527	38.246.506
12. Opbrengsten servicecontracten	1.784.275	1.290.964
13. Lasten servicecontracten	-1.893.996	-1.368.063
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.679.612	-2.524.669
15. Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.926.011	-12.378.053
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.339.073	-4.851.728
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	22.555.110	18.414.957
17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	19.986.380	6.173.992
18. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-18.305.985	-6.092.360
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.680.395	81.632
19. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.314.648	-24.565.274
20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-37.485.393	2.203.543
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-45.800.041	-22.361.731
21. Opbrengst overige activiteiten	133.545	123.490
22. Kosten overige activiteiten	-162.673	-159.859
Netto resultaat overige activiteiten	-29.128	-36.369
23. Overige organisatiekosten	-1.643.596	-1.428.588
24. Kosten omtrent leefbaarheid	-984.915	-990.227
25. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	259.884	22.986
26. Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.947.923	-5.141.838
Saldo financiële baten en lasten	-4.688.039	-5.118.852
Resultaat voor belastingen	-28.910.214	-11.439.178
27. Belastingen	-4.317.765	-3.563.929
28. Resultaat uit deelnemingen	150.503	-810
Resultaat na belastingen	-33.077.476	-15.003.917

10.3 Kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1

	2023	2022
1. Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	37.426.612	38.400.446
Vergoedingen	1.841.328	1.435.120
Overige bedrijfsontvangsten	166.154	106.552
Ontvangen interest	212.227	46.467
<u>Saldo ingaande kasstromen</u>	39.646.321	39.988.585
Erfpacht	-2.257	-15.186
Betalingen aan werknemers	-5.223.209	-4.736.473
Onderhoudsuitgaven	-8.114.123	-10.236.658
Overige bedrijfsuitgaven	-6.325.564	-5.819.865
Betaalde interest	-5.187.513	-5.754.872
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-387.811	-153.364
Verhuurderheffing	0	-2.478.167
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-188.438	-250.157
Vennootschapsbelasting	-2.704.263	-641.365
<u>Saldo uitgaande kasstromen</u>	-28.133.178	-30.086.107
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	11.513.143	9.902.478
2. (Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	19.411.622	6.279.882
<u>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</u>	19.411.622	6.279.882
Nieuwbouw huur	-10.053.681	-1.853.890
Verbeteruitgaven	-1.106.984	-4.818.339
Investerings overig	-285.399	-437.390
<u>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</u>	-11.446.064	-7.109.619
<u>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</u>	7.965.558	-829.737
Ontvangsten verbindingen	1.104.542	0
<u>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</u>	1.104.542	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	9.070.100	-829.737
3. Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	3.000.000	30.000.000
Aflossing geborgde leningen	-17.071.968	-39.067.134
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-14.071.968	-9.067.134
4.1 Toename (afname) van geldmiddelen	6.511.275	5.607
4.2 Wijziging kortgeld	-46.609	20.752
5.1 Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.243.776	3.217.417
5.2 Geldmiddelen aan het einde van de periode	9.708.442	3.243.776

10.4 Grondslagen waardering activa, passiva, resultaatbepaling en kasstroomoverzicht

Algemeen

Activiteiten

R.K. Woningstichting Ons huis (KvK: 06032993), statutair en feitelijk gevestigd en kantoorhoudend aan Eeftinksweg 50 in 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 2023, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2023. De jaarrekening is opgemaakt op 29 mei 2024.

Vergelijkende cijfers

De cijfers voor 2022 zijn, waar nodig, opnieuw gerubriceerd om een vergelijk met 2023 mogelijk te maken. De vergelijkende cijfers zijn ontleend aan het gewaarmerkte jaarverslag over 2022 van R.K. Woningstichting Ons Huis in 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:

geplaatst kapitaal				
<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%, opgeheven in 2023		overig
Laares C.V.	Enschede	19%, opgeheven in 2023 *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

* Via W.O.M. Laares Beheer B.V. had 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 lid 1a 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.

Schattingswijziging beleidswaarde

Ons Huis heeft wijzigingen doorgevoerd in de wijze van bepaling van de beleidswaarde. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de systematiek zoals gehanteerd in de jaarrekening van 2022 zijn:

Onderhoudskosten: Vanaf 2023 hebben we een ander uitgangspunt voor het berekenen van de kosten voor onderhoud op maat in de norm voor het onderhoud.

In voorgaande jaren was er sprake van een vast bedrag per jaar begroot voor onderhoud op maat. In de bepaling van de onderhoudsnorm van 2023 is deze gebaseerd op de vastgoed data. Op basis van de ouderdom van de voorziening is een inschatting gemaakt van de vervanging met de wetenschap van de ervaringen van de afgelopen jaren hierover.

Hierdoor is de beleidsonderhoudsnorm toegenomen ten opzichte van 2022.

Aangezien een schattingswijziging in het boekjaar zelf wordt doorgevoerd zijn de vergelijkende cijfers niet aangepast. Ter indicatie: de impact op de beleidswaarde van 2023 zou circa EUR 19 miljoen zijn geweest op het moment dat de huidige systematiek ook in 2023 zou zijn toegepast.

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 treasurywet is het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) niet toegestaan. Ons Huis heeft per 31 december 2023 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 6.4, deel 2 "Bestuursverslag".

Liquiditeitsrisico

Ons Huis loopt liquiditeitsrisico over alle vorderingen en liquide middelen. Het totale risico is bijna € 16,6 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 teruggebracht. Het aantal deelnemingen wordt in de komende periode verder teruggebracht.

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 complexniveau. 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.

Tevens 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 aangemerkt 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 als 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 getroffen moeten worden in samenhang met de transactie.

Als 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 als 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 ook 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, disconteringsvoet, 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. 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 is bedoeld om inzicht te geven in de verdien capaciteit van 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 herstructurerings. 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 en de transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats zoals beschreven op pagina 106. Ons Huis waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde; 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. Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met *artikel 14a* van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

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*".

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, geliberaliseerde woningen die per balansdatum een huurprijs kennen lager dan de huurtoeslaggrens, 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 bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten die 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 achtneming 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 bestemd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt met ingang van 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 waarderen marktwaarde 2023").

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 waarderen marktwaarde toe. Dit betreft circa 15% van de waarde van het vastgoed.

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 waarderen niet goed toepasbaar is door de specifieke omstandigheden van het vastgoed, is gewaardeerd met behulp van inschakeling van een externe taxateur (full-versie).

Basisversie

Om de basisversie te kunnen toepassen 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. Daarom 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 basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen een 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 waarderen 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 geprognosticeerde 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 huurprijscategorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) 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 portefeuilleniveau (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 waarderen 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 zijn opgenomen in het handboek integraal zijn gevolgd.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; door-exploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur gebeurt 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. Hierbij worden de volgende parameters gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuur, 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 uitpondscenario

Ons Huis heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Voor verdere informatie over de uitgangspunten en parameters verwijzen we naar het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023.

Full-versie

Omdat de huursom van het bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed en intra- en extramuraal zorgvastgoed met een verzamelcontract meer dan 5% van de totale huursom bedraagt, hanteert Ons Huis de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023. 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:

Impact hantering vrijheidsgraden	Bandbreedte Eigen parameter
Exit Yield	6,25% - 6,50%
Disconteringsvoet	5,75% - 6,00%
Markthuur per maand	€ 800 - € 800

Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Impact hantering vrijheidsgraden	Bandbreedte Eigen parameter
Exit Yield	6,50% - 10,50%
Disconteringsvoet	6,00% - 9,50%
Markthuur per m2 VVO	€ 100 - € 100

Intramuraal zorgvastgoed

Impact hantering vrijheidsgraden	Bandbreedte Eigen parameter
Exit Yield	6,00% - 8,00%
Disconteringsvoet	5,50% - 7,00%
Markthuur per m2 VVO	€ 100 - € 100

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 2023 is de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie die op basis van de full-versie wordt gewaardeerd door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van een volledige taxatie.

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 portefeuilleniveau 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 herwaarderingsreserve 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 doorexploiteer-scenario, 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 waarden. 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 en 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. Als op het waarderingscomplex of

een deel daarvan, op waardepeildatum, een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, 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. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling gebeurt 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 als 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.

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 zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het uitvoeringsbesluit (realisatieplan) in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De geschatte marktwaarde is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat uitgaande van het principe "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd" 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 als 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

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-beurs-genoteerd) 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 gebeurt 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 wordt gerealiseerd. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. Hierbij wordt de netto rente van 1,57% gehanteerd (2022: 1,57%). Saldering van latenties vindt plaats als 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 verantwoord worden 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 gebracht op het eigen vermogen 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 herwaardering 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 (realisatieplan) van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake als 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. Als 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 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%, 2022: 3%) van toekomstige aanspraken, rekening houdend met de achterliggende diensttijd, de leeftijd en het verwachte verloop (blijfkans) van het huidige personeelsbestand.

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 het 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 de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst) opgenomen. 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 woonconsulenten/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 activiteitscriteria 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 sub activiteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de sub activiteiten 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.

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst- en verliesrekening. Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Bij verkoop uit voorraad betreft dit de bestede kosten dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

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.

Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengst en kosten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten. Het betreffen voornamelijk de kosten op het gebied van: governance en bestuur, portfoliomanagement, jaarverslaggeving en control en personeel, organisatie en ondernemingsraad. De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelsleutel toegerekend aan deze categorie.

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 verkoop klaar 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. Het opzeggen van deze VSO heeft geen impact op de financiële positie in de jaarrekening 2023.

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 discountering plaatsvindt op basis van de netto rente (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.

Verdeelsleutel toegerekende organisatiekosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie, personeelsbeloningen en overige niet directe bedrijfskosten. Afhankelijk van de aard van de afdeling worden de lasten toegerekend aan een bepaalde activiteit. De volgende methoden zijn gehanteerd voor de toerekening: Afschrijvingen en overige niet directe bedrijfslasten worden aan de activiteiten toegerekend op basis van het aandeel fte dat aan de activiteit is toe te rekenen. De personeelsbeloningen worden toegerekend op basis van verdeling personeelskosten.

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 gevalueerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

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 financieringsactiviteiten.

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

Activa

Vaste activa

1. Vastgoedbeleggingen

• DAEB vastgoed in exploitatie

Aanschafwaarde per 1 januari	354.079.551	349.513.650
Cumulatieve waardeverminderingen	-22.683.769	-25.842.987
Herwaardering naar actuele waarde	291.082.619	287.894.266

Boekwaarde per 1 januari	622.478.401	611.564.929
--------------------------	-------------	-------------

Mutaties in boekwaarde:

Uitgaven na eerste waardering	676.407	4.565.902
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-15.949.128	0
Naar voorraden vastgoed bestemd voor de verkoop	-144.600	0
Afboeking onrendabele toppen uit voorziening	0	-3.532.688
Herwaarderingen	-38.242.398	6.721.041
(Terugnemen) Waardeverminderingen	1.837.032	3.159.217

Aanschafwaarde per 31 december	338.005.150	354.079.551
Cumulatieve waardeverminderingen	-20.846.737	-22.683.770
Herwaardering naar actuele waarde	253.497.301	291.082.619

Boekwaarde per 31 december	570.655.714	622.478.401
----------------------------	-------------	-------------

• Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Aanschafwaarde per 1 januari	91.132.594	97.290.522
Cumulatieve waardeverminderingen	-13.596.238	-13.985.870
Herwaardering naar actuele waarde	13.489.186	21.961.702

Boekwaarde per 1 januari	91.025.542	105.266.354
--------------------------	------------	-------------

Mutaties in boekwaarde:

Uitgaven na eerste waardering	55.810	120.888
Van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	628.863	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	0	-5.775.236
Naar voorraden vastgoed bestemd voor de verkoop	-242.308	-909.749
Herwaarderingen	-1.144.087	-8.066.347
(Terugnemen) Waardeverminderingen	64.060	389.632

Aanschafwaarde per 31 december	91.969.074	91.132.594
Cumulatieve waardeverminderingen	-13.900.236	-13.596.238
Herwaardering naar actuele waarde	12.319.041	13.489.186

Boekwaarde per 31 december	90.387.880	91.025.542
----------------------------	------------	------------

Marktwaaarde

Ons Huis heeft voor alle woongelegenheden gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau. Omdat de huursom van het bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed en intra- en extramuraal zorgvastgoed met een verzamelcontract meer dan 5% van de totale huursom bedraagt, hanteert Ons Huis hiervoor de full-versie.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%.

Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaaarding op portefeuilleniveau heeft geleid, uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. In corop regio Twente bedraagt het validatie-effect conform de Fakton effectenrapportage d.d. 18 september 2024 circa 2,9% te hoog. Dit validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt en bedraagt circa € 17 miljoen. In de finale versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2023 d.d. 29 maart 2024 is de disconteringsvoet verhoogd, teneinde marktconformiteit van de marktwaaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij geen aanpassing heeft plaatsgevonden van eventuele relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde). De jaarlijkse mutatie van de marktwaaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

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			
Type	Waardering	Aantal	Waarde
Woongelegenheden - eengezinswoning (EGW)	Basis	2.021	277.019.000
Woongelegenheden - meergezinswoning (MGW)	Basis	1.911	267.734.000
Woongelegenheden - extramuraal zorgeneheid	Full	96	15.217.000
Intramuraal zorgvastgoed	Full	625	75.301.000
Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	Full	66	14.661.000
Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	Full	64	10.294.000
Parkeergelegenheden - parkeerplaats	Basis	76	221.000
Parkeergelegenheden - garage	Basis	106	597.000
Totaal		4.965	661.044.000

De waarde van het vastgoed in exploitatie is ten opzichte van 2022 met € 52,5 miljoen afgenomen. In onderstaande overzicht zijn per soort de mutaties in marktwaarde van 2022 naar 2023 opgenomen.

Verloopoverzicht marktwaarde 2022 naar 2023 (bedragen x € 1)	
Marktwaarde 2022	713.504.000
Voorraadmutaties	-15.015.000
Methodische wijzigingen	-20.413.000
Mutatie objectgegevens	72.728.000
Mutatie waarderingsparameters a.g.v. validatie handboek	-98.909.000
Mutatie waarderingsparameters a.g.v. marktonwikkelingen	9.149.000
Marktwaarde 2023	661.044.000

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 2022.

De inzichten van de validatie 2023 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2023 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Oorzaak (bedragen x € 1)	Mutatie	Verschil	Soort wijziging
Verkoop	-16.336.000	-2,29%	Voorraadmutatie
Maximale huur	4.343.000	0,61%	Mutatie vastgoedgegevens
Mutatiegraad doorexploiteren	-3.649.000	-0,51%	Mutatie vastgoedgegevens
WOZ-waarde	70.594.000	9,89%	Mutatie vastgoedgegevens
Grondslag index BOG markthuurontw. jr 1	-3.636.000	-0,51%	Methodische wijziging
Overdrachtskosten	-16.602.000	-2,33%	Methodische wijziging
Validatie markthuur	-5.066.000	-0,71%	Mutatie als gevolg van validatie
Validatie disconteringsvoet	-93.843.000	-13,15%	Mutatie als gevolg van validatie
Reguliere huurstijging	9.003.000	1,26%	Mutatie parameters a.g.v. markt
Markthuur	10.913.000	1,53%	Mutatie parameters a.g.v. markt
Historische leegwaardestijging	-20.127.000	-2,82%	Mutatie parameters a.g.v. markt
Leegwaardestijging	13.860.000	1,94%	Mutatie parameters a.g.v. markt
Disconteringsvoet	-4.032.000	-0,57%	Mutatie parameters a.g.v. markt
Exit Yield	4.381.000	0,61%	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	Totaal	Basisversie		Fullversie	
		Aantal	Waarde	Aantal	Waarde
DAEB		3.595	469.844.000	785	100.812.000
Niet-DAEB		519	75.726.000	66	14.662.000
Totaal		4.114	545.570.000	851	115.474.000

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

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ev
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging (Twente)	6,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Index huurstijging (t-1) (gereg. won.)	Loon	Loon	Loon	Prijs	Prijs	Prijs	Prijs
Huurstijging boven index (gereg. won.)	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%

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

Woongelegenheden	EGW	MGW	Extramuraal
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 896 - € 1.181	€ 726 - € 1.342	€ 1.857 - € 2.129
Mutatiekosten per vhe	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerlasten per vhe	€ 609 - € 1.295	€ 578 - € 1.400	€ 660 - € 881
Disconteringsvoet	8,04% - 8,50%	8,16% - 8,62%	5,75% - 6,00%

Bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	BOG	MOG	Intramuraal
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 174 - € 19.965	€ 136 - € 9.642	€ 348 - € 4.330
Mutatiekosten per vhe	€ 656 - € 67.117	€ 382 - € 19.350	€ 965 - € 7.123
Beheerlasten per vhe	€ 312 - € 20.332	€ 235 - € 8.424	€ 475 - € 2.508
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6
Disconteringsvoet	7,75% - 10,26%	6,00% - 9,50%	5,50% - 7,00%

Toelichting waardering bezit (marktwaarde en beleidswaarde)

DAEB (x € 1)	EGW / MGW	extramuraal	intramuraal zorg vastgoed	MOG	totaal 2023	totaal 2022
Variant waarderingshandboek	Basis	Full	Full	Full		
Aantal	3.595	96	625	64	4.380	4.485
Marktwaarde	469.843.804	15.217.158	75.300.762	10.293.990	570.655.714	622.478.401
Beleidswaarde						
• Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	-70.993.256	4.251.088	n.v.t.	n.v.t.	-66.742.168	71.154.494
• Afslag betaalbaarheid (huur)	-114.404.723	-5.297.826	n.v.t.	n.v.t.	-119.702.549	-178.465.306
• Afslag kwaliteit (onderhoud)	-74.791.347	-3.162.812	n.v.t.	n.v.t.	-77.954.159	-44.811.703
• Afslag beheer (beheerkosten)	-15.105.222	-980.439	n.v.t.	n.v.t.	-16.085.661	-23.216.535
Totaal van beleidswaarde	194.549.256	10.027.169	75.300.762	10.293.990	290.171.177	447.139.351
Gegevens marktwaarde (moment waarden)						
• Totaal markt jaarhuur	39.192.481	1.115.096				
• Totaal actuele contracthuur	24.131.778	834.348				
• Totaal onderhoudskosten	6.402.003	186.818				
• Totaal beheerkosten	3.160.229	73.254				
• Totaal leegwaarde	799.779.619	17.258.758				
• Correctie afkoop erfpacht	0	0				
• Correctie achterstallig onderhoud	0	0				
• Gemiddelde disconteringsvoet	8,37%	5,88%				
Gegevens beleidswaarde (moment waarden)						
• Totaal actuele streefhuur	27.740.847	848.840				
• Totaal onderhoudskosten	9.765.102	283.673				
• Totaal beheerkosten	3.687.207	98.321				
• Correctie afkoop erfpacht	0	0				
• Correctie achterstallig onderhoud	0	0				
• Gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren	7,61%	5,88%				

Niet-DAEB (x € 1)			parkeer- gelegenheid en overig	totaal 2023	totaal 2022
	EGW / MGW	BOG			
Variant waarderingshandboek	Basis	Full	Basis		
Aantal	337	66	182	585	583
Marktwaarde	74.908.643	14.661.457	817.780	90.387.880	91.025.542
Beleidswaarde					
• Afslag beschikbaarheid (doorexpluiten)	-20.023.390	n.v.t.	n.v.t.	-20.023.390	4.204.530
• Afslag betaalbaarheid (huur)	-2.019.948	n.v.t.	n.v.t.	-2.019.948	-7.835.579
• Afslag kwaliteit (onderhoud)	-9.925.933	n.v.t.	n.v.t.	-9.925.933	-4.097.301
• Afslag beheer (beheerkosten)	-150.084	n.v.t.	n.v.t.	-150.084	-399.635
Totaal van beleidswaarde	42.789.288	14.661.457	817.780	58.268.525	82.897.557
Gegevens marktwaarde (moment waarden)					
• Totaal markt jaarhuur	4.654.324				
• Totaal actuele contracthuur	3.491.115				
• Totaal onderhoudskosten	699.990				
• Totaal beheerkosten	363.412				
• Totaal leegwaarde	114.953.594				
• Correctie afkoop erfpacht	0				
• Correctie achterstallig onderhoud	0				
• Gemiddelde disconteringsvoet	8,20%				
Gegevens beleidswaarde (moment waarden)					
• Totaal actuele streefhuur	4.490.130				
• Totaal onderhoudskosten	1.133.492				
• Totaal beheerkosten	346.870				
• Correctie afkoop erfpacht	0				
• Correctie achterstallig onderhoud	0				
• Gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten	7,44%				

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	Verschil	x € 1
disconteringsvoet	toename van 0,5% in de jaren	-3,87%	-25.568.000
markthuur	toename 1% in basisjaar	0,13%	859.000
leegwaarde	toename 1% in basisjaar	0,57%	3.798.000

Beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde Corop-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met 1,6%-punt (Corop regio Twente). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR 23 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 7,56% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 7,44% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan, waarbij volledigheidshalve de aanpassing van de disconteringsvoet niet de enige aanpassing is. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

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 2022 met € 181,6 miljoen afgenomen. De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten (zie toelichting marktwaarde) overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

In onderstaande overzicht zijn per soort de mutaties in beleidswaarde (exclusief BOG/MOG/ZOG) van 2022 naar 2023 opgenomen.

Verloopoverzicht beleidswaarde 2022 naar 2023 (bedragen x € 1)	
Beleidswaarde 2022	530.037.000
Af: Beleidswaarde 2022 BOG/MOG/ZOG/Parkeren	-115.512.000
Beleidswaarde 2022 EGW/MGW/Extramuraal	414.525.000
Voorraadmutaties	-2.574.000
Methodische wijzigingen	0
Mutatie objectgegevens	-1.697.000
Validatie disconteringsvoet	-115.225.000
Mutatie waarderingsparameters marktwaarde	-17.856.000
Mutatie waarderingsparameters beleidswaarde	-29.807.000
Beleidswaarde 2023 EGW/MGW/Extramuraal	247.366.000
Bij: Beleidswaarde 2023 BOG/MOG/ZOG/Parkeren	101.074.000
Beleidswaarde 2023	348.440.000

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 2022.

Oorzaak (bedragen x € 1)	Mutatie	Vershil	Soort wijziging
Verkoop	-8.653.000	-2,09%	Voorraadmutaties
Wijziging waarderingsmodel	5.642.000	1,36%	Voorraadmutaties
Validatie disconteringsvoet	-115.225.000	-27,80%	Mutatie als gevolg van validatie
Macro economische parameters	-9.817.000	-2,37%	Mutatie parameters marktwaarde
Disconteringsvoet	-8.576.000	-2,07%	Mutatie parameters marktwaarde
Huurstijging beleidswaarde	7.139.000	1,72%	Mutatie parameters marktwaarde
Beleidsuurbeleid	28.661.000	6,91%	Mutatie parameters beleidswaarde
Onderhoudskosten beleidswaarde	-61.161.000	-14,75%	Mutatie parameters beleidswaarde
Beheerkosten beleidswaarde	-4.446.000	-1,07%	Mutatie parameters beleidswaarde

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

Woongelegenheden	EGW	MGW	Extramuraal
Beleidshuur per vhe (range)	€ 465-€ 1.475	€ 308-€ 1.640	€ 706-€ 808
Beleidshuur per vhe (gemiddeld)	€ 707	€ 658	€ 737
Onderhoudskosten per vhe (range)	€ 1.524-€ 4.170	€ 1.685-€ 4.795	€ 2.227-€ 3.625
Onderhoudskosten per vhe (gemiddeld)	€ 2.441	€ 3.121	€ 2.955
Beheerkosten per vhe (range)	€ 1.025-€ 1.052	€ 1.025-€ 1.034	€ 1.023-€ 1.026
Beheerkosten per vhe (gemiddeld)	€ 1.026	€ 1.026	€ 1.024
Disconteringsvoet (range)	7,28%-7,74%	7,40%-7,86%	5,75%-6,00%
Disconteringsvoet (gemiddeld)	7,57%	7,63%	5,88%
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
disconteringsvoet	toename van 0,5% in de jaren	-6,65%	-23.170.000
streefhuur	streefhuur + € 25	3,71%	12.938.000
afslag kwaliteit	toename onderhoudsnorm + € 100	-2,61%	-9.077.000
afslag beheer	toename beheernorm + € 100	-2,61%	-9.077.000

	2023	2022
• Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Aanschafwaarde DAEB vastgoed per 1 januari	0	2.895.296
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Boekwaarde per 1 januari DAEB vastgoed	0	2.895.296
Mutaties in boekwaarde:		
Mutaties als gevolg van herclassificatie van vastgoed	0	-298.511
Investerings in nieuwbouw	3.028.018	640.486
Investerings in herstructureringsprojecten	7.264.966	2.163.719
Afboeking onrendabele toppen uit voorziening	-9.850.598	-4.658.746
Naar voorraden vastgoed bestemd voor de verkoop	-442.386	-742.244
Boekwaarde per 31 december DAEB vastgoed in ontwikkeling	0	0
Aanschafwaarde niet-DAEB vastgoed per 1 januari	246.502	246.502
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Boekwaarde per 1 januari niet-DAEB vastgoed	246.502	246.502
Mutaties in boekwaarde:		
Mutaties als gevolg van herclassificatie van vastgoed	0	298.511
Investerings in nieuwbouw	835.922	-83.647
Afboeking onrendabele toppen uit voorziening	-153.194	-214.864
Naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-628.863	0
Boekwaarde per 31 december niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling	300.367	246.502
Boekwaarde per 31 december totaal vastgoed in ontwikkeling	300.367	246.502
In 2023 is een complex met drie appartementen opgeleverd.		
2. Materiële vaste activa		
• Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Aanschafwaarde per 1 januari	11.024.429	10.691.847
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-6.637.106	-6.229.952
Boekwaarde per 1 januari	4.387.323	4.461.895
Mutaties in boekwaarde:		
Investerings	223.296	332.582
Afschrijvingen	-431.031	-407.154
Desinvesteringen	0	0
Boekwaarde per 31 december	4.179.588	4.387.323

De boekwaarde per 31 december 2023 bestaat voor € 3,6 miljoen uit bedrijfsgebouwen en -terreinen (31-december 2022: € 3,8 miljoen). Er is voor € 6.000 geïnvesteerd in bedrijfsgebouwen en -terreinen (2022 € 0). De afschrijving betreft € 204.000 (2022: € 204.000). De opstallen zijn eind 2023 voor € 6,5 miljoen verzekerd (eind 2022: € 6,5 miljoen). Het afschrijvingspercentage bedraagt 3,3% tot 5%.

Het overige deel van de boekwaarde per 31 december 2023 bestaat voor € 552.000 uit andere vaste bedrijfsmiddelen (31 december 2022: € 562.000). Er is voor € 217.000 (2022: € 333.000) geïnvesteerd in deze bedrijfsmiddelen. De afschrijving betreft € 227.000 (2022: € 204.000). Het afschrijvingspercentage bedraagt 20%.

	2023	2022
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	70.661	-24.715
in mindering gebracht op vorderingen op groepsmaatschappijen	-70.661	24.715
Saldo per 31 december	0	0
● Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Saldo per 1 januari	1.118.164	1.118.164
Afwaardering in verband met negatieve netto vermogenswaarde	-106.485	-81.770
Saldo per 1 januari na afwaardering	1.011.679	1.036.394
Aflossing lening u/g aan groepsmaatschappij	-1.043.166	0
Afwaardering in verband met negatieve netto vermogenswaarde	0	-24.715
Terugneming afwaardering negatieve netto vermogenswaarde	70.661	0
Saldo per 31 december	74.998	1.118.164
Afwaardering in verband met negatieve netto vermogenswaarde	-35.824	-106.485
Saldo per 31 december na afwaardering	39.174	1.011.679

Aan Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. zijn t/m 2022 leningen verstrekt groot € 1.118.000.

In 2023 is hiervan € 1.1043.000 afgelost.

Over het saldo van deze leningen wordt 2,1% rente per jaar berekend.

Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. heeft een negatieve netto vermogenswaarde. Deze negatieve netto vermogenswaarde hebben we in mindering gebracht op de vordering die we hebben op de groepsmaatschappij.

	2023	2022
• Andere deelnemingen		
Saldo per 1 januari	787.418	763.513
Resultaten in het boekjaar	79.842	23.905
Uitkering vermogen in het boekjaar	-61.376	0
Saldo per 31 december	805.884	787.418

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.	-36.000	92.000	100,0 %	-107.000	71.000	-36.000
<i>Andere deelnemingen:</i>						
W.O.M. Laares Beheer B.V.	0	0	20,0 %	5.000	-5.000	0
Laares C.V.	0	0	19,0 %*2)	42.000	-42.000	0
MFA Velve Lindenhof V.O.F.	1.612.000	415.000	50,0 %	740.000	66.000	806.000
totaal				680.000	90.000	770.000
in mindering gebracht op vordering (financiële vaste activa)				-107.000	71.000	-36.000
opgenomen onder deelnemingen				787.000	19.000	806.000

*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 2023 € 36.000 negatief.

In 2023 is een positief resultaat geboekt van € 71.000. Het negatieve saldo netto vermogenswaarde van € 36.000 is in mindering gebracht op de vordering op de groepsmaatschappij.

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

Het resultaat van W.O.M. Laares Beheer B.V. is over 2023 € 14.000 negatief. Het kapitaalsaldo na resultaat is € 12.000 en is uitgekeerd waarna de B.V. is opgeheven.

Het aandeel van Ons Huis in het resultaat over 2023 is € 3.000 negatief. Het aan Ons Huis uitgekeerde kapitaal is € 2.000.

Laares C.V.

Het positieve resultaat van € 89.000 komt ten gunste van het kapitaal van de Laares C.V. Met opheffing van de C.V. is dit kapitaal, totaal € 311.000 uitgekeerd.

Het aandeel van Ons Huis in het resultaat 2023 is € 17.000. De kapitaaluitkering aan Ons Huis is € 59.000.

MFA Velve Lindenhof V.O.F.

Het resultaat over 2023 van de V.O.F is € 132.000 positief.

Het aandeel van Ons Huis in het resultaat 2023 is € 66.000.

	2023	2022
• Latente belastingvorderingen	2.539.448	3.189.741

Waarderingsverschillen	Commercieel	Fiscaal	Verschil	Nominale waarde	Contante waarde
vastgoedbeleggingen in exploitatie:					
- doorexplotatie	0	1.107.000	1.107.000	286.000	231.000
- afschrijvingspotentieel	0	7.982.000	7.982.000	15.526.000	1.773.000
leningen o/g	20.000.000	20.248.000	248.000	64.000	60.000
niet aftrekbare rente	0	483.000	483.000	483.000	475.000
totaal	20.000.000	29.820.000	9.820.000	16.359.000	2.539.000

De latente belastingvordering eind 2023 heeft net als eind 2022 betrekking op tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingsverschillen voor:

- o Onroerende en roerende zaken in exploitatie die in de komende jaren naar verwachting in exploitatie blijven: nominaal € 286.000 (2022: € 256.000) en gewaardeerd tegen de contante waarde: € 231.000 (2022: € 208.000). Het betreft hier zonnepanelen en overige materiële vaste activa in exploitatie. De looptijd is 3 tot 15 afhankelijk van het actief.
- o Het afschrijvingspotentieel: nominaal € 2,1 miljoen (2022: € 2,7 miljoen) en in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde: € 1,8 miljoen (2022: € 2,4 miljoen). De looptijd is tot 40 jaar afhankelijk van het actief.
- o De leningenportefeuille: nominaal € 64.000 en (2022: € 78.000) en in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde: € 60.000 (2022: € 72.000). De looptijd is 4 jaar.
- o De fiscale beperking van rente aftrek ATAD: nominaal € 483.000 (2022: 483.000) en in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde: € 475.000 (2022: € 468.000). De looptijd is 2 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 +/- € 101,5 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 Huis heeft in haar verkoopbeleid 98 eenheden opgenomen waarvan 30 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 30 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 285 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.

Plottende activa

4. Voorraden

- Vastgoed bestemd voor de verkoop

	2023	2022
Beginsaldo	1.693.729	358.860
Van vastgoed in exploitatie	386.908	909.749
Van vastgoed in ontwikkeling	442.386	742.244
Nog te betalen inzake gerealiseerde verkopen	360.785	0
Gerealiseerde verkopen	-3.352.264	-317.124
Resultaat (naar W&V rekening)	1.136.102	0
Totaal vastgoed bestemd voor de verkoop	667.646	1.693.729

Het saldo eind 2023 bestaat uit:

- een drietal woningen (boekwaarde € 626.000). De verwachting is alle drie te verkopen in 2024 voor totaal € 0,9 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.

In 2023 zijn 49 grondkavels in het herstructureringsproject Boswinkel verkocht. De totale boekwaarde van de verkoop is € 1,6 miljoen. De kavels zijn verkocht voor € 2,7 miljoen (alle genoemde bedragen zijn excl. BTW). Het resultaat van de verkoop is verantwoord in de W&V rekening.

Het saldo vastgoed bestemd voor verkoop bevat geen rente activering.

- Overige voorraden

Onderhoudsmaterialen	244.197	189.909
----------------------	---------	---------

Er is geen voorziening voor incourantheid gevormd.

5. Vorderingen

- Huurdebiteuren

Te vorderen	463.611	319.857
Voorzieningen voor dubieuze (ex)huurders	-191.000	-182.000
Totaal huurdebiteuren	272.611	137.857

- Overheid

	234.673	48.506
--	---------	--------

- Vorderingen op groepsmaatschappijen

	21.417	0
--	--------	---

	2023	2022
● Belastingen en premies sociale verzekering		
○ Vennootschapsbelasting	2.755.661	3.682.227
Totaal belastingen en premies sociale verzekering	2.755.661	3.682.227
● Overige vorderingen		
Te vorderen	93.262	122.724
Voorzieningen oninbare vorderingen	0	0
Totaal overige vorderingen	93.262	122.724
● Overlopende activa		
○ Nog te ontvangen rente	26.239	0
○ Vooruit betaald	76.546	113.668
○ Diversen	34.553	140.656
Totaal overlopende activa	137.338	254.324
De looptijd van alle vorderingen is korter dan een jaar.		
6. Liquide middelen		
Kas	2.106	502
Rekening courant ING Bank	154.734	3.239.838
Rekening courant Rabobank	1.602	1.686
Spaarrekeningen	9.550.000	1.750
Totaal liquide middelen	9.708.442	3.243.776

Al onze liquide middelen staan ter vrije beschikking.

Passiva

	2023	2022
7. Eigen vermogen		
• Herwaarderingsreserves		
Saldo per 1 januari	304.571.805	309.855.968
Mutatie herwaarderingsreserve	-39.386.485	-4.877.994
Gerealiseerde herwaarderingsreserve a.g.v. verkopen	761.456	-268.720
Naar voorraden: vastgoed bestemd voor de verkoop 31-12	-130.433	-137.449
Saldo per 31 december	265.816.343	304.571.805
• Overige reserves		
Saldo per 1 januari	172.562.082	114.146.916
Uit resultaatbestemming respectievelijk 2022 en 2021	-15.003.917	53.131.003
Overheveling i.v.m. mutaties in herwaarderingsreserve	39.386.485	4.877.994
Gerealiseerde herwaarderingsreserve a.g.v. verkopen	-761.456	268.720
Gerealiseerde herwaarderingsreserve a.g.v. overheveling naar voorraden	130.433	137.449
Saldo per 31 december	196.313.627	172.562.082
• Resultaat na belastingen van het boekjaar	-33.077.476	-15.003.917

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

De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald op basis van het positieve verschil tussen de boekwaarde tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, zonder rekening te houden met afschrijvingen of waardeverminderingen.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

De directeur-bestuurder stelt aan de RvC voor het resultaat over het boekjaar 2023 in zijn geheel ten laste te brengen aan de reserves.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de vergadering van de RvC gehouden op 29 juni 2023. 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 2023 is in totaal € 265,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2022: € 304,6 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 € 312,6 miljoen (2022: € 183,5 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

	2023	2022
Saldo per 1 januari	19.290.749	3.606.000
Dotatie in het boekjaar betreffende vastgoed in ontwikkeling	7.620.475	24.164.359
Onttrekkingen in het boekjaar betreffende vastgoed in exploitatie	0	-3.532.688
Onttrekkingen in het boekjaar betreffende vastgoed in ontwikkeling	-10.003.792	-4.873.610
Vrijval voorziening betreffende vastgoed in exploitatie	0	-73.312

Saldo per 31 december	16.907.432	19.290.749
-----------------------	------------	------------

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

- Voorziening latente belastingverplichtingen

Saldo per 1 januari	2.340.452	2.296.815
Dotatie in het boekjaar	36.643	43.637
Saldo per 31 december	2.377.095	2.340.452

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 1 jaar.

	2023	2022
• Overige voorzieningen (uitgestelde beloningen)		
Saldo per 1 januari	113.926	114.000
Dotatie in het boekjaar	22.653	5.486
Onttrekkingen in het boekjaar	-4.985	-5.560
Saldo per 31 december	131.594	113.926

Circa € 7.000 heeft een verwachte looptijd korter dan 1 jaar, € 38.000 korter dan 5 jaar.

Saldo overige voorzieningen per 31 december	131.594	113.926
9. Langlopende schulden		
• Schulden aan overheid		
Saldo per 1 januari	7.105.000	7.105.000
Nieuwe leningen	0	0
Saldo per 31 december	7.105.000	7.105.000
Aflossingsverplichting komend boekjaar (naar kortlopende schulden)	0	0
Saldo langlopend deel per 31 december	7.105.000	7.105.000

	2023	2022
• Schulden aan banken (excl. Agio Vestia-lening)		
Saldo per 1 januari	219.718.405	205.790.373
Nieuwe leningen	3.000.000	30.000.000
Extra aflossingen /Aflossing variabele hoofdsomlening	-5.000.000	-4.000.000
Saldo per 31 december	217.718.405	231.790.373
Aflossingsverplichting komend boekjaar (naar kortlopende schulden)	-25.173.629	-12.071.968
Saldo langlopend deel per 31 december	192.544.776	219.718.405

De directe overheidsrisico's van de geldleningen o/g zijn allen overgenomen door het WSW, totaal € 228,8 miljoen inclusief het niet opgenomen deel (€ 4,0 miljoen) van onze variabele hoofdsomlening. Van de leningen heeft circa € 199,6 miljoen een looptijd langer dan 1 jaar en € 159,4 miljoen een looptijd langer dan 5 jaar. De gewogen gemiddelde rentevoet van de langlopende schulden bedraagt 2,11% (2022: 2,11%). Het aflossingsbestanddeel in 2024 is € 25,2 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 € 212 miljoen (2022: € 217 miljoen). De geldende marktrente eind 2023 is 2,52% op basis van 11 jaar fixe (2022: 3,14%; 11 jaar fixe). De reële waarde is berekend in de applicatie WALs op basis van de rentecurves zoals deze door Ortec Finance zijn afgegeven voor het eerste kwartaal van 2024.

• Schulden aan banken (Agio Vestia-lening)		
Saldo per 1 januari	2.485.195	2.544.032
Amortisatie komend boekjaar (naar kortlopende schulden)	-59.151	-58.837
Saldo langlopend deel per 31 december	2.426.044	2.485.195

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 2024 vrijvalt is opgenomen onder de kortlopende schulden onder "Schulden aan banken".

	2023	2022
• Overige schulden (Waarborgsommen)		
Saldo per 1 januari	969.124	998.335
Mutatie in het boekjaar	-62.136	-29.211
Uitbetalingen komend boekjaar (naar kortlopende schulden)	-670.831	0
Saldo langlopend deel per 31 december	236.157	969.124

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

In 2024 zullen de waarborgsommen bij onze verhuringen van woningen en garages worden uitgekeerd aan de huurders. Dit deel is verantwoord onder de Kortlopende schulden (Overige schulden).

	2023	2022
10. Kortlopende schulden		
• Schulden aan overheid		
○ Overige schulden aan overheid	3.934	0
Totaal schulden aan overheid	3.934	0
• Schulden aan banken		
○ Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	25.173.629	12.071.968
○ Amortisatie agio Vestia-lening (langlopende schulden)	59.151	58.837
Totaal schulden aan banken	25.232.780	12.130.805
• Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.698.123	1.227.255
• Schulden ter zake van belastingen, premies soc. verzekering, pensioen		
○ BTW	446.149	254.487
○ Loonheffing	135.800	114.757
○ Premies sociale verzekeringen en pensioenen	114.854	104.706
Totaal schulden ter zake van belastingen, premies soc.verzekering, pensioen	696.803	473.950
• Overige schulden	700.412	45.420
• Overlopende passiva		
○ Niet vervallen rente geldleningen	2.207.092	2.386.808
○ Overig nog te betalen	1.413.670	1.684.874
○ Vooruitontvangen bedragen huurders	302.728	366.488
○ Overige vooruitontvangen bedragen	7.168	31.237
	3.930.658	4.469.407
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 2023 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 2022. 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 een jaarlijks obligo aan te houden ter grootte van 0,167% over het verwachte geborgde schuldrestant eind voorgaand jaar. Ons Huis heeft voor 2024 rekening gehouden met een te betalen obligo van € 375.000.

Voor de door het WSW geborgde leningen is in de dVi2022 € 1,1 miljard aan WOZ-waarde (peildatum 1 januari 2022) als onderpand ingezet. € 3,9 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.

Leningen met stortingsdatum in 2024

Ons Huis heeft in 2023 een tweetal nieuwe leningen aangetrokken met een stortingsdatum in 2024. Het totale bedrag van deze twee leningen is € 10 miljoen.

Onderhoud

Voor onderhoudswerkzaamheden zijn verplichtingen aangegaan voor € 1,5 miljoen (2022: € 1,0 miljoen).

Nieuw-/verbouw en overige investeringen

Voor nieuw- en verbouwwerkzaamheden zijn verplichtingen aangegaan voor € 61,2 miljoen (2022: € 45,1 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 2023 131,5% (2022: 133,7%), 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 "Toelichting op de winst- en verliesrekening".

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

	2023	2022
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	34.976.673	35.580.202
Overige ruimten	2.974.903	3.018.176
	37.951.576	38.598.378
Huurderving	-326.778	-307.356
	37.624.798	38.291.022
Dubieuze debiteuren	-15.271	-44.516
Per saldo	37.609.527	38.246.506

De netto huur is per 1 juli 2023 verlaagd (gemiddeld -0,6%) (2022: 2,2%). Wij hanteren maximaal een inflatievolgende huurverhoging. Alle huuropbrengsten worden gerealiseerd door middel van verhuur in de gemeenten Enschede en Hengelo (regio Twente). Ons bezit in Hengelo is in 2023 verkocht. De huursombenadering wordt door ons niet toegepast.

12. Opbrengsten servicecontracten		
Overige zaken, leveringen en diensten	1.805.081	1.308.730
Vergoedingsderving	-20.806	-17.766
Per saldo	1.784.275	1.290.964
13. Lasten servicecontracten	-1.893.996	-1.368.063
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Incassokosten (gesaldeerd)	-409	-10.245
Overige verhuurkosten	-5.421	-5.722
Overige kosten VVE's	-105.498	-84.311
Toegerekende personeelskosten (2023: 33,6% / 2022: 35,46%)	-1.864.332	-1.760.828
Toegerekende organisatiekosten (2023: 34,29% / 2022: 36,39%)	-703.952	-663.563
Per saldo	-2.679.612	-2.524.669
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Dagelijks onderhoud	-3.708.837	-3.605.230
Planmatig onderhoud (incl. bijdragen VVE's)	-2.256.820	-3.330.225
Groot onderhoud	-639.346	-2.365.424
Woningverbeteringen	-1.495.903	-1.544.661
Ter zake reeds verantwoord onder "personeelslasten"	165.283	131.510
Doorberekening interne kosten	45.453	36.165
Toegerekende personeelskosten (2023: 26,15% / 2022: 24,57%)	-1.450.960	-1.220.067
Toegerekende organisatiekosten (2023: 28,49% / 2022: 26,33%)	-584.881	-480.121
Per saldo	-9.926.011	-12.378.053

	2023	2022
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Erfpacht	-2.257	-11.481
Bedrijfslasten:		
• Belastingen	-1.681.192	-1.689.220
• Verzekeringen	-333.909	-300.098
• Branchelidmaatschappen	-99.644	-62.031
• Verhuurderbijdrage huurcommissie	-28.058	0
• Verhuurderheffing	0	-2.478.167
Overige lasten:		
• Diversen	-194.013	-310.731
Per saldo	-2.339.073	-4.851.728
17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	19.986.380	6.173.992
18. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-18.305.985	-6.092.360

Verkopen 2023	
Opbrengst verkoop 3 woningen uit voorraad	€ 869.000
Opbrengst verkoop 33 complexmatig verkochte woningen uit exploitatie	€ 5.473.000
Opbrengst verkoop 59 complexmatig verkochte zorgeenheden uit exploitatie	€ 9.778.000
Opbrengst verkoop 12 complexmatig verkochte zorgeenheden uit exploitatie	€ 1.184.000
Opbrengst verkoop stukje grond	€ 5.000
Opbrengst verkoop 49 kavels t.b.v. nieuwbouw verkoopwoningen	€ 2.682.000
Overige verkoopkosten	€ -5.000
Boekwaarde verkoop 3 woningen uit voorraad	€ -671.000
Boekwaarde verkoop 33 complexmatig verkochte woningen uit exploitatie	€ -5.267.000
Boekwaarde verkoop 59 complexmatig verkochte zorgeenheden uit exploitatie	€ -9.537.000
Boekwaarde verkoop 12 complexmatig verkochte zorgeenheden uit exploitatie	€ -1.286.000
Boekwaarde verkoop stukje grond	€ -
Boekwaarde verkoop 49 kavels t.b.v. nieuwbouw verkoopwoningen	€ -1.545.000
Boekresultaat verkopen	€ 1.680.000

19. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Terugname van geboekte waardeverminderingen	161.935	73.312
Waardeverminderingen investeringen in verslagjaar	-7.782.410	-24.164.359
Toegerekend toezicht	383.338	420.000
Toegerekende personeelskosten (2023: 14,58% / 2022: 13,44%)	-808.987	-667.387
Toegerekende organisatiekosten (2023: 13,08% / 2022: 12,44%)	-268.524	-226.840
Per saldo	-8.314.648	-24.565.274

Waardeverminderingen investeringen 2023		
Bijstell. onrendabele investering nieuwbouw Boswinkel 84 grondgeb. won.	€	2.266.000
Bijstell. onrendabele investering nieuwbouw Boswinkel 50 beneden-bovenwon	€	1.204.000
Bijstell. onrendabele investering nieuwbouw Boswinkel Hoekgebouw 37 app.	€	1.058.000
Bijstell. onrendabele investering nieuwbouw Boswinkel Hoekgebouw 24 app.	€	694.000
Bijstell. Onrendabele investering nieuwbouw Ledeboer 53 app.	€	1.539.000
Totaal waardeverminderingen investeringen	€	6.761.000

	2023	2022
20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-37.485.393	2.203.543

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen 2023 vastgoedportefeuille		
Mutatie herwaarderingen DAEB	€	-38.242.000
Mutatie herwaarderingen niet-DAEB	€	-1.144.000
Mutatie afwaarderingen DAEB	€	1.837.000
Mutatie afwaarderingen niet-DAEB	€	64.000
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	-37.485.000

21. Opbrengst overige activiteiten				
Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie		133.545	123.490	
Per saldo		133.545	123.490	
22. Kosten overige activiteiten				
Toegerekende personeelskosten (2023: 2,14% / 2022: 2,36%)		-118.740	-117.190	
Toegerekende organisatiekosten (2023: 2,14% / 2022: 2,34%)		-43.933	-42.669	
Per saldo		-162.673	-159.859	
23. Overige organisatiekosten				
Directe kosten				
• Kosten RvC		-68.893	-109.029	
• Bedrijfsgezondheidszorg		-7.437	-6.788	
• Kosten OR		-19	-128	
• Accountantskosten		-211.967	-237.205	
• Bijdrageheffing saneringssteun		0	0	
• Obligo WSW		-335.924	-129.890	
• Bijdrage Aw		-23.829	-23.474	
• Advieskosten personeel		-37.621	-43.662	
Toegerekende personeelskosten (2023: 13,49% / 2022: 13,9%)		-748.507	-690.229	
Toegerekende organisatiekosten (2023: 10,2% / 2022: 10,32%)		-209.399	-188.183	
Per saldo		-1.643.596	-1.428.588	

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'.

	2023	2022
24. Kosten omtrent leefbaarheid		
Directe kosten	-185.589	-258.153
Toegerekende personeelskosten (2023: 10,04% / 2022: 10,27%)	-557.080	-509.975
Toegerekende organisatiekosten (2023: 11,8% / 2022: 12,18%)	-242.246	-222.099
Per saldo	-984.915	-990.227
25. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	259.884	22.986
26. Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.947.923	-5.141.838
27. Belastingen	-4.317.765	-3.563.929

De belastinglast is als volgt opgebouwd:

Belastinglast 2023:	
- verschuldigde vennootschapsbelasting over het fiscale resultaat 2023	€ 3.611.000
- opbouw actieve latentie uit hoofde van waarderingsverschillen commercieel/fiscaal en ATAD	€ 650.000
- opbouw passieve latentie onderhoudsvoorziening	€ 37.000
- correcties voorgaand jaren	€ 20.000
Per saldo last (+/+)	€ 4.318.000

Het verschil tussen de effectieve (-12,5%) en de nominale belastingdruk (25,8%) wordt veroorzaakt door een 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:	€ -28.910.000
Verschillen commercieel/fiscaal:	
- fiscaal hoger verkoopverlies	€ -1.604.000
- afwijkende afschrijvingen	€ -1.255.000
- afwijkende boekwaarde verkopen	€ 2.527.000
- overige waardeveranderingen en herwaarderingen	€ 45.526.000
- dotatie herinvesteringsreserve	€ -3.224.000
- overige	€ 64.000
- correctie ATAD	€ 923.000
	€ 42.957.000
Fiscaal resultaat 2023	€ 14.047.000

	2023	2022
28. Resultaat uit deelnemingen		
• Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.	70.661	-24.715
• W.O.M. Laares Beheer B.V.	-2.832	-2.351
• Laares C.V.	16.822	4.837
• M.F.A. Velve-Lindenhof V.O.F.	65.852	21.419
	150.503	-810

Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

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

	2023	2022
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-431.031	-407.154

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	-3.585.633	-3.189.728
Personeel derden	-722.951	-662.897
	-4.308.584	-3.852.625
Ontvangen ziekengeld / Arbeidsongeschiktheidsuitkering	8.244	4.714
	-4.300.340	-3.847.911
Sociale lasten	-566.734	-511.615
Pensioenlasten	-413.265	-393.220

Het totaal aantal werknemers ultimo 2023 is 64 (2022: 58). Geen van de werknemers is in het buitenland werkzaam.

Het gemiddeld aantal fte's van 2023 is 56,4 (2022: 52,2).

	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	-1.864.332	-1.450.960	-808.987	-118.740	-748.507	-557.080	-5.548.606
• Lonen en salarissen	-1.444.917	-1.124.538	-626.990	-92.026	-580.115	-431.754	-4.300.340
• Sociale lasten	-190.422	-148.201	-82.630	-12.128	-76.452	-56.900	-566.733
• Pensioenlasten	-138.857	-108.069	-60.254	-8.844	-55.749	-41.492	-413.265
• Overige personeelskosten	-90.136	-70.152	-39.113	-5.742	-36.191	-26.934	-268.268
Toegerekende organisatiekosten	-703.952	-584.881	-268.524	-43.933	-209.399	-242.246	-2.052.935
• Afschrijving (on)roerende zaken ten dienste van exploitatie	-147.800	-122.801	-56.380	-9.224	-43.965	-50.862	-431.032
• Overige toegerekende organisatiekosten	-556.152	-462.080	-212.144	-34.709	-165.434	-191.384	-1.621.903

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 2023 bedraagt €187.000, 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	2023		2022	
Naam	Y. M.E. Winkelhorst		Y. M.E. Winkelhorst	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder		Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling	01-01 - 31-12		01-01 - 31-12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1		1	
Dienstbetrekking?	Ja		Ja	
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	130.505	€	127.752
Beloningen betaalbaar op termijn	€	20.716	€	18.728
Subtotaal	€	151.221	€	146.480
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€	187.000	€	181.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.		n.v.t.
Totaal bezoldiging	€	151.221	€	146.480
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 2023 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 2023 maximaal 15% (voorzitter) of 10% (lid) mag bedragen van de hiervoor genoemde maximale bezoldiging van de bestuurder van € 187.000. Voor voorzitter en lid is dit respectievelijk € 28.050 en € 18.700.

De bezoldiging van de commissarissen (excl. BTW) in 2023 is als volgt:

Toeziethoudende topfunctionarissen	2023		2022	
Naam	J.P.H.M. Pierey		J.P.H.M. Pierey	
Functiegegevens	Voorzitter		Voorzitter	
Aanvang en einde functievervulling	01-01 - 31-12		01-01 - 31-12	
Bezoldiging				
Bezoldiging	€	13.774	€	15.341
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€	28.050	€	27.150
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.		n.v.t.
Totaal bezoldiging	€	13.774	€	15.341

Toezichthoudende topfunctionarissen		2023	2022
Naam		S. Vrieze	S. Vrieze
Functiegegevens		Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling		01-01 - 31-12	01-01 - 31-12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€	12.088	€ 11.273
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€	18.700	€ 18.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging	€	<u>12.088</u>	€ <u>11.273</u>
Naam		H. Prins	H. Prins
Functiegegevens		Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling		01-01 - 31-12	28-04 - 31-12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€	12.088	€ 11.273
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€	18.700	€ 18.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging	€	<u>12.088</u>	€ <u>11.273</u>
Naam		N.J. Notenboom	N.J. Notenboom
Functiegegevens		Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling		01-01 - 31-12	14-09 - 31-12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€	12.088	€ 3.291
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€	18.700	€ 5.405
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging	€	<u>12.088</u>	€ <u>3.291</u>
Naam		L. van Hövell tot Westerflor-Wolberink	
Functiegegevens		Lid	
Aanvang en einde functievervulling		24-05 - 31-12	
Bezoldiging			
Bezoldiging	€	9.006	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€	11.374	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.	
Totaal bezoldiging	€	<u>9.006</u>	

Accountantshonoraria ten laste van resultaat boekjaar

Accountantshonoraria (incl. BTW)		2023		2022
a. onderzoek van de jaarrekening	€	159.000	€	169.000
b. andere controleopdrachten	€	19.000	€	15.000
	€	178.000	€	184.000

Bovenstaande honoraria van BDO Accountants en Adviseurs 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 2023 (2022) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2023 (2022), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2023 (2022) zijn verricht.

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

Balans DAEB per 31 december

Bedragen x € 1

Activa	2023	2022
<u>Vaste activa</u>		
1. Vastgoedbeleggingen		
• DAEB vastgoed in exploitatie	570.655.714	622.478.401
	<u>570.655.714</u>	<u>622.478.401</u>
2. Materiële vaste activa		
• Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.627.775	3.825.322
	<u>3.627.775</u>	<u>3.825.322</u>
3. Financiële vaste activa		
• Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	90.584.322	89.720.806
• Vorderingen op groepsmaatschappijen	13.346.317	16.015.580
• Latente belastingvorderingen	1.261.899	1.529.651
	<u>105.192.538</u>	<u>107.266.037</u>
<u>Totaal vaste activa</u>	<u>679.476.027</u>	<u>733.569.760</u>
<u>Vlottende activa</u>		
4. Voorraden		
• Vastgoed bestemd voor de verkoop	144.600	742.244
• Overige voorraden	223.325	172.596
	<u>367.925</u>	<u>914.840</u>
5. Vorderingen		
• Huurdebiteuren	258.177	124.811
• Overheid	234.673	48.506
• Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.669.264	2.669.264
• Belastingen en premies sociale verzekering	3.352.379	4.292.234
• Overige vorderingen	93.262	122.724
• Overlopende activa	116.651	228.721
	<u>6.724.406</u>	<u>7.486.260</u>
6. Liquide middelen	<u>-4.403.742</u>	<u>-10.254.130</u>
<u>Totaal vlottende activa</u>	<u>2.688.589</u>	<u>-1.853.030</u>
Totaal activa	<u>682.164.616</u>	<u>731.716.730</u>

Passiva

	2023	2022
7. Eigen vermogen		
• Herwaarderingsreserves	265.816.343	304.571.805
• Overige reserves	196.313.627	172.562.082
• Resultaat na belastingen van het boekjaar	-33.077.476	-15.003.917
<u>Totaal eigen vermogen</u>	<u>429.052.494</u>	<u>462.129.970</u>
8. Voorzieningen		
• Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	16.907.432	19.212.886
• Voorziening latente belastingverplichtingen	2.168.781	2.136.271
• Overige voorzieningen	120.343	103.536
<u>Totaal voorzieningen</u>	<u>19.196.556</u>	<u>21.452.693</u>
9. Langlopende schulden		
• Schulden aan overheid	7.105.000	7.105.000
• Schulden aan banken	194.970.820	222.203.600
• Overige schulden	80.000	744.213
<u>Totaal langlopende schulden</u>	<u>202.155.820</u>	<u>230.052.813</u>
10. Kortlopende schulden		
• Schulden aan overheid	3.657	0
• Schulden aan banken	25.232.780	12.130.805
• Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.636.064	1.185.862
• Schulden ter zake van belastingen, premies soc. verzekering, pensioen	637.227	430.726
• Overige schulden	635.871	42.075
• Overlopende passiva	3.614.147	4.291.786
<u>Totaal kortlopende schulden</u>	<u>31.759.746</u>	<u>18.081.254</u>
Totaal passiva	682.164.616	731.716.730

Balans niet-DAEB per 31 december

Bedragen x € 1

Activa

	2023	2022
<u>Vaste activa</u>		
1. Vastgoedbeleggingen		
• Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	90.387.880	91.025.542
• Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	300.367	246.502
	<u>90.688.247</u>	<u>91.272.044</u>
2. Materiële vaste activa		
• Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	551.813	562.002
	<u>551.813</u>	<u>562.002</u>
3. Financiële vaste activa		
• Vorderingen op groepsmaatschappijen	39.174	1.011.679
• Andere deelnemingen	805.884	787.418
• Latente belastingvorderingen	1.277.549	1.661.090
	<u>2.122.607</u>	<u>3.460.187</u>
<u>Totaal vaste activa</u>	<u>93.362.667</u>	<u>95.294.233</u>
<u>VLottende activa</u>		
4. Voorraden		
• Vastgoed bestemd voor de verkoop	523.046	951.485
• Overige voorraden	20.872	17.313
	<u>543.918</u>	<u>968.798</u>
5. Vorderingen		
• Huurdebiteuren	14.434	13.046
• Vorderingen op groepsmaatschappijen	21.417	0
• Overlopende activa	20.688	25.602
	<u>56.539</u>	<u>38.648</u>
6. Liquide middelen	14.112.184	13.497.906
<u>Totaal vlottende activa</u>	<u>14.712.641</u>	<u>14.505.352</u>
Totaal activa	<u>108.075.308</u>	<u>109.799.585</u>

Passiva

	2023	2022
7. Eigen vermogen		
• Herwaarderingsreserves	12.319.041	13.489.185
• Overige reserves	77.401.765	81.718.006
• Resultaat na belastingen van het boekjaar	863.516	-5.486.386
<u>Totaal eigen vermogen</u>	<u>90.584.322</u>	<u>89.720.805</u>
8. Voorzieningen		
• Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	77.863
• Voorziening latente belastingverplichtingen	208.314	205.181
• Overige voorzieningen	11.251	10.390
<u>Totaal voorzieningen</u>	<u>219.565</u>	<u>293.434</u>
9. Langlopende schulden		
• Schulden aan groepsmaatschappijen	13.346.317	16.015.580
• Overige schulden	156.157	224.911
<u>Totaal langlopende schulden</u>	<u>13.502.474</u>	<u>16.240.491</u>
10. Kortlopende schulden		
• Schulden aan overheid	277	0
• Schulden aan leveranciers en handelskredieten	62.059	41.393
• Schulden aan groepsmaatschappijen	2.669.264	2.669.264
• Schulden ter zake van belastingen, premies soc. verzekering, pensioen	656.295	653.232
• Overige schulden	64.541	2.345
• Overlopende passiva	316.511	178.621
<u>Totaal kortlopende schulden</u>	<u>3.768.947</u>	<u>3.544.855</u>
Totaal passiva	108.075.308	109.799.585

10.8 Winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB

Winst- en verliesrekening DAEB

Bedragen x € 1

	2023	2022
11. Huuropbrengsten	32.313.206	32.881.744
12. Opbrengsten servicecontracten	1.622.673	973.364
13. Lasten servicecontracten	-1.582.915	-1.187.914
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.373.230	-2.241.538
15. Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.878.147	-11.444.002
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.041.145	-4.429.493
<u>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</u>	<u>19.060.442</u>	<u>14.552.161</u>
17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	19.122.650	313.598
18. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-17.635.238	-317.124
<u>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</u>	<u>1.487.412</u>	<u>-3.526</u>
19. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.137.118	-24.172.483
20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-36.405.366	9.880.258
<u>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	<u>-44.542.484</u>	<u>-14.292.225</u>
21. Opbrengst overige activiteiten	101.032	80.429
22. Kosten overige activiteiten	-144.935	-141.798
<u>Netto resultaat overige activiteiten</u>	<u>-43.903</u>	<u>-61.369</u>
23. Overige organisatiekosten	-1.513.535	-1.294.792
24. Kosten omtrent leefbaarheid	-886.125	-893.052
25. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	624.872	447.315
26. Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.946.630	-5.140.393
<u>Saldo financiële baten en lasten</u>	<u>-4.321.758</u>	<u>-4.693.078</u>
Resultaat voor belastingen	-30.759.951	-6.685.881
27. Belastingen	-3.181.041	-2.831.650
28. Resultaat uit deelnemingen	863.516	-5.486.386
Resultaat na belastingen	-33.077.476	-15.003.917

Winst- en verliesrekening niet-DAEB

Bedragen x € 1

	2023	2022
11. Huuropbrengsten	5.296.321	5.364.762
12. Opbrengsten servicecontracten	161.602	317.600
13. Lasten servicecontracten	-311.081	-180.149
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-306.381	-283.131
15. Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.047.864	-934.051
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-297.929	-422.235
<u>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</u>	3.494.668	3.862.796
17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	863.730	5.860.394
18. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-670.747	-5.775.236
<u>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</u>	192.983	85.158
19. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-177.530	-392.791
20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.080.027	-7.676.715
<u>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	-1.257.557	-8.069.506
21. Opbrengst overige activiteiten	32.513	43.061
22. Kosten overige activiteiten	-17.738	-18.061
<u>Netto resultaat overige activiteiten</u>	14.775	25.000
23. Overige organisatiekosten	-130.061	-133.796
24. Kosten omtrent leefbaarheid	-98.790	-97.175
25. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	26.319	23.953
26. Rentelasten en soortgelijke kosten	-392.600	-449.727
<u>Saldo financiële baten en lasten</u>	-366.281	-425.774
Resultaat voor belastingen	1.849.737	-4.753.297
27. Belastingen	-1.136.724	-732.279
28. Resultaat uit deelnemingen	150.503	-810
Resultaat na belastingen	863.516	-5.486.386

10.9 Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB

Kasstroomoverzicht DAEB

Bedragen x € 1

	2023	2022
1. Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	32.149.041	32.975.910
Vergoedingen	1.547.256	1.215.097
Overige bedrijfsontvangsten	133.597	63.399
Ontvangen interest	600.876	447.315
<u>Saldo ingaande kasstromen</u>	34.430.770	34.701.721
Erfpacht	1.448	-7.775
Betalingen aan werknemers	-4.775.357	-4.303.856
Onderhoudsuitgaven	-7.313.367	-9.498.365
Overige bedrijfsuitgaven	-5.551.587	-5.144.408
Betaalde interest	-5.186.221	-5.753.427
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-383.375	-151.223
Verhuurderheffing	0	-2.365.366
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-179.356	-237.872
Vennootschapsbelasting	-1.940.924	-241.961
<u>Saldo uitgaande kasstromen</u>	-25.328.739	-27.704.253
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	9.102.031	6.997.468
2. (Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	18.539.673	313.494
<u>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</u>	18.539.673	313.494
Nieuwbouw huur	-9.330.885	-1.940.378
Verbeteruitgaven	-1.041.756	-4.711.150
Investerings overig	-6.279	0
<u>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</u>	-10.378.920	-6.651.528
<u>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</u>	8.160.753	-6.338.034
Ontvangsten overig	2.669.264	2.669.263
<u>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</u>	2.669.264	2.669.263
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	10.830.017	-3.668.771
3. Financieringsactiviteiten		
Nieuwe geborgde leningen	3.000.000	30.000.000
Aflossing geborgde leningen	-17.071.968	-39.067.134
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-14.071.968	-9.067.134
4.1 Toename (afname) van geldmiddelen	5.860.080	-5.738.437
4.2 Wijziging kortgeld	-9.692	335.250
5.1 Geldmiddelen aan het begin van de periode	-10.254.130	-4.850.943
5.2 Geldmiddelen aan het einde van de periode	-4.403.742	-10.254.130

Kasstroomoverzicht niet-DAEB

Bedragen x € 1

	2023	2022
1. Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	5.277.571	5.424.536
Vergoedingen	294.072	220.023
Overige bedrijfsontvangsten	32.556	43.153
Ontvangen interest	2.659	47.434
<u>Saldo ingaande kasstromen</u>	5.606.858	5.735.146
Erfpacht	-3.706	-7.411
Betalingen aan werknemers	-447.852	-431.617
Onderhoudsuitgaven	-800.755	-738.293
Overige bedrijfsuitgaven	-773.977	-676.457
Betaalde interest	-392.600	-449.727
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-4.436	-2.141
Verhuurderheffing	0	-112.801
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-9.082	-12.285
Vennootschapsbelasting	-763.339	-399.404
<u>Saldo uitgaande kasstromen</u>	-3.195.747	-2.830.136
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	2.411.111	2.905.010
2. (Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	871.949	5.966.388
<u>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</u>	871.949	5.966.388
Nieuwbouw huur	-722.795	86.488
Verbeteruitgaven	-65.228	-107.189
Investerings overig	-279.120	-437.390
<u>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</u>	-1.067.143	-458.091
<u>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</u>	-195.194	5.508.297
Ontvangsten verbindingen	1.104.542	0
<u>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</u>	1.104.542	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	909.348	5.508.297
3. Financieringsactiviteiten		
Aflossing ongeborgde leningen	-2.669.264	-2.669.263
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.669.264	-2.669.263
4.1 Toename (afname) van geldmiddelen	651.195	5.744.044
4.2 Wijziging kortgeld	-36.917	-314.499
5.1 Geldmiddelen aan het begin van de periode	13.497.906	8.068.361
5.2 Geldmiddelen aan het einde van de periode	14.112.185	13.497.906

11 Ondertekening door bestuur en RvC

Enschede, 29 mei 2024

Raad van Commissarissen
Jos Pierey (voorzitter)

Directeur-bestuurder
Yolanda Winkelhorst

.....
Stefanie Vrieze

.....

.....
Jerry Notenboom

.....
Herbert Prins

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

.....

Deel 4

Overige gegevens en bijlage(n)

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

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 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van R.K. Woningstichting Ons Huis te Enschede gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van R.K. Woningstichting Ons Huis op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2023;
2. de winst-en-verliesrekening over 2023; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2023 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 Wet toezicht accountantsorganisaties, 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.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 112]. Hierin staat beschreven dat R.K. Woningstichting Ons Huis een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aanleggenheid.

Benadrukking rondom de beleidswaarde

Zonder afbreuk te doen aan ons oordeel, vestigen wij de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 117]. Daarin is vermeld dat voor de bepaling van de beleidswaarde de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden 2023 is gehanteerd en dat de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd. Tevens is daarbij verwezen naar de in de jaarrekening opgenomen sensitiviteitsanalyse, teneinde het potentiële effect van deze disconteringsvoet op de beleidswaarde ultimo 2023 te duiden.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 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.

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

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 een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het Bestuur op basis van de jaarrekening 2023 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 9 van het bestuursverslag) 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 toezichthouders.
- 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.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden 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 en naleving wet- en regelgeving

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 5 van het bestuursverslag, 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 integriteitscode 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, 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.

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 leden van het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
<p>Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. <p>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".</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.</p>

<p>Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks</p>	<p>Controlewerkzaamheden en waarnemingen</p>
<p>Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoordelijkheid van onderhouds-/projectuitgaven en kosten.</p> <p>Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. <p>Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.</p>

<p>Er is een risico op het onttrekken van liquide middelen aan de organisatie als gevolg van leemte in de betalingsorganisatie</p>	<p>Controlewerkzaamheden en waarnemingen</p>
<p>Door leemte in de betalingsorganisatie kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van liquide middelen aan de stichting. Dit ziet toe op de bevoegdheid voor het doen van zelfstandige betalingen door één kernfunctionaris voor een onbeperkt bedrag voor een deel van het jaar.</p>	<p>Wij hebben door middel van CAMT.053 bestanden van boekjaar 2023 aan de hand van een data-analyse de volgende controlewerkzaamheden verricht:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Wij hebben gecontroleerd of sprake is geweest van onrechtmatige betalingen op het bankrekeningnummer van de kernfunctionaris met zelfstandige betalingsbevoegdheid; ▶ Wij hebben gecontroleerd of kernfunctionaris met zelfstandige betalingsbevoegdheid aan andere partijen zijn gelieerd, of daar betalingen aan verricht;

	<ul style="list-style-type: none">▶ Wij hebben gecontroleerd of sprake is geweest van onrechtmatige betalingen aan hetzelfde bankrekeningnummer onder verschillende crediteurnamen;▶ Wij hebben gecontroleerd of sprake is geweest van onrechtmatige betalingen onder dezelfde crediteurnaam aan verschillende bankrekeningnummers;▶ Wij hebben gecontroleerd of sprake is geweest van onrechtmatige handmatige betalingen. <p>Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording:

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 servicecontracten: 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 ter zake geen frauderisico van materieel belang.
- Opbrengst 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. 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.

- transacties waarbij sprake is van complexgewijze verkopen. Deze vinden vrijwel volledig plaats tussen corporaties onderling. Doelstellingen van deze verkopen vinden plaats vanuit een volkshuisvestelijk kader, zonder beoogd financieel gewin voor koper en/of verkoper. Daarbij hebben wij vastgesteld dat de voor deze transacties benodigde toestemming van de externe toezichthouders aanwezig is. Op grond van vorenstaande achten wij het risico op het onttrekken van maatschappelijke gelden bij deze transacties gering en derhalve zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

Naleving overige wet- en regelgeving:

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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. 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 gereede 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 2023, 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit 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.

Enschede, 29 mei 2024

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

R.W. van Hecke RA

Bijlage 1 | 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 toezichthouder. 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/publicaties-cijfers-en-wetgeving-autoriteit-woningcorporaties/wet-en-regelgeving/woningwet-btiv-en-rtiv>

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 compliance functie 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 beheersingssystemen.

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

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

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: <https://corporatiestrategie.nl/corporatiebeleid/stelsel-woningcorporaties/daeb-en-daeb-activiteiten/>

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

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)

Berekeningsmethodiek 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 beschouwingsperiode 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 waarden marktwaarde

Op grond van de Woningwet dienen toegelaten instellingen en hun dochtermaatschappijen voor de jaarrekening het vastgoed in exploitatie te waarden 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 waarden 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.ilent.nl/binaries/ilt/documenten/leefomgeving-en-wonen/autoriteit-woningcorporaties/publicaties-cijfers-en-wetgeving/rapporten/update-handboek-marktwaardering-2023/Update+handboek+marktwaardering+2023.pdf>

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>

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>

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 marktwaardering (Handboek modelmatig waarden 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 betalen 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 verhuring 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 onderpand (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

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

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

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/743-1/DEFINITIEF-20230125-Reglement_Raad_van_Commissarissen.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).

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/644-1/Treasurystatuut_-_20210816.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 beheert daarnaast de risico's van woningcorporaties en van de sector als geheel.

Met beide kernrollen, borg 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 opnieuw vastgesteld.

<https://www.topinkomens.nl/actueel/wet--en-regelgeving>

Wet op 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> en <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://doc-player.nl/133181655-Enschede-25-maart-activiteiten-smd-2018-in-de-gemeente-enschede.html>

