



Jaarverslag 2019

Actief en dichtbij

ONSHUIS

Inhoudsopgave

Gegevens stichting	3
.	4
Voorwoord	5
.	6
1. Beleid	9
.	10
2. Volkshuisvestelijk verslag	14
Betaalbaar Wonen	15
Passend wonen	16
Duurzaam wonen	20
Actief samenwerken	24
Vitale buurten	28
De voorraad	31
Dienstverlening en communicatie	33
3. Organisatie, bestuurlijke structuur en personeel	35
Organisatie	36
Bestuurlijke structuur	38
Personeel	40
4. Financiële continuïteit	42
Resultaat	43
Analyse	44
Treasury	48
Belastingen en andere heffingen	50
Financiële oordelen van externe partijen	51
Visitatie	52
Financiële kengetallen	53
Risicomanagement	54
5. Verklaring besteding van middelen	59
.	60
6. Verslag van de Ondernemingsraad	61
.	62
7. Verslag Raad van Commissarissen	64
.	65
Bijlage: Leden Raad van Commissarissen	72
8. Jaarrekening	74
.	75
Balans	77
Winst- en verliesrekening	78
Kasstroomoverzicht	79
Overige toelichtingen	80
Grondslagen	81
Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen	82
WNT-verantwoording 2019 Ons Huis Apeldoorn	83
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	85

Gegevens stichting



Naam van de toegelaten instelling	Ons Huis, woningstichting
Rechtsvoorganger opgericht bij notariële akte op	20 mei 1953
Omgezet van vereniging naar stichting	12 juli 1995
Datum en nummer van de inschrijving in het Openbare Register, gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken binnen welk rechtsgebied de instelling haar woonplaats heeft	12 juli 1995, nummer: 08025640
Gemeente	Apeldoorn en Zutphen
Bezoekadres	Waterloseweg 3, 7311 JG Apeldoorn Dreiumme 43, 7232 CN Warnsveld
Postadres	Postbus 24, 7300 AA Apeldoorn
Telefoon	055-5262500
E-mail	info@onshuisapeldoorn.nl
Internet	www.onshuisapeldoorn.nl
Datum en nummer van het Koninklijk Besluit, waarbij de instelling is toegelaten	15 februari 1954 nr. 21 bij gewijzigd besluit d.d. 19 december 1993
Laatste statutenwijziging:	11 oktober 2018 o.g.v. Veegwet bij Woningwet
De stichting is aangesloten bij Aedes, vereniging van woningcorporaties	

A portrait of a middle-aged man with a receding hairline, wearing black-rimmed glasses, a white button-down shirt, and a dark blue blazer. He is smiling and looking directly at the camera. The background is a blurred cityscape under a clear blue sky.

Voorwoord



Wil je snel, ga dan alleen, wil je ver, ga dan samen!

Een spreuk die veel zegt over het jaar 2019 voor Ons Huis. Want de ambities reiken ver! Ambities die verwoord staan in ons ondernemingsplan 'Ons Huis, Actief en Dichtbij'. We zien samenwerking als de manier om verder te komen met het bevorderen van betaalbaar en duurzaam wonen in vitale buurten; de kernpunten uit ons ondernemingsplan. En dus hebben we op allerlei gebieden samenwerking gezocht en hierin veel bereikt.

Deze manier van werken past goed als reactie op het visitatierapport dat we begin 2019 ontvingen van Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland. We kregen mooie cijfers en de visitatoren gaven aan de ingezette koers te her- en erkennen. De visitatiecommissie gaf aan dat 'steeds creatiever en ondernemend invulling gegeven wordt aan die koers'. Ons Huis heeft het 'buiten naar binnen halen' versterkt. Goed om te horen, want juist daarop hebben we de afgelopen jaren gestuurd.

Naast complimenten zijn er ook verbeterpunten en suggesties voor de agenda van de toekomst. Zo kan de samenwerking met de gemeente op meer niveaus worden geborgd. We hebben die uitnodiging opgepakt door te beginnen met uitwisselingsessies met medewerkers van de gemeente.

Daarnaast hebben zorgpartijen de wens geuit voor het samen ontwikkelen van een visie op woon-zorgvraagstukken. Ook daar zijn we concreet mee aan de slag gegaan in 2019. Al onze zorgpartners zijn door mij bezocht. En samen met de andere Apeldoornse corporaties hebben we afspraken gemaakt over zorghuisvesting en hoe we het contact met de zorgpartijen beter kunnen organiseren.

Verduurzaming

Op het gebied van verduurzaming hebben we in 2019 een flinke slag gemaakt. De ambitie is om in 2020 met onze woningen op gemiddeld label B uit te komen. Deze ambitie hebben we in partnerschap met vier onderhouds- en vastgoedbedrijven een stuk dichterbij gebracht. Zo pakken we in drie jaar tijd een kwart van onze woningen aan. Dit doen we door gepland onderhoud te combineren met energetische maatregelen en daar een meerjarig programma van te maken. Overigens doen we deze maatregelen zonder een huurverhoging aan onze huurders te vragen. Dat levert dus een aanzienlijke bijdrage aan betaalbaar wonen voor onze huurders.

Na het 'aanloopjaar' 2018, hebben we in 2019 veel woningen aangepakt. Dat is ook in de cijfers te zien. De uitgaven voor onderhoud waren 50% hoger dan het jaar ervoor! Veel van de onderhoudswerken werden gelijktijdig uitgevoerd met de investeringen in de energetische verbeteringen van de woningen.

Betaalbare huren

Ook met onze zeer beperkte jaarlijkse huuraanpassing hebben we dit jaar een bijdrage geleverd aan betaalbaar wonen. In 2019 hebben we voor de meeste huurders de huur aangepast met slechts de inflatie. Bij 1.200 huurders bleef de huur gelijk en 400 huurders kregen zelfs een huurverlaging.

Vitale buurten

Samen met onze partners hebben we gewerkt aan 'vitale buurten'. Een greep uit de vele activiteiten:

Samen met bewoners, de gemeente en Stimenz openden we de buurtkamer *'t Veldhuus*. Hier organiseren buurtbewoners zelf activiteiten.

In het appartementengebouw aan de Duivenlaan hebben we samen met bewoners de gezamenlijke tuin aangepakt. In dit complex hebben we ook samen met de zorgpartijen Philadelphia en Waalstad nieuwe bewoners met een beperkte zorgvraag een thuis gegeven.

In ons complex St. Elisabeth in Zutphen zijn na overleg met de bewoners de werkzaamheden gestart. Na het faillissement van de partner die daar activiteiten en diensten aanbood, hebben veel vrijwilligers zelf gezorgd dat mensen elkaar konden blijven ontmoeten en gezamenlijk een kopje koffie konden drinken. De vrijwilligers hebben hier een onmisbare bijdrage geleverd aan prettig wonen!

Samen met de andere Apeldoornse corporaties en samenwerkingspartners hebben we gesproken over: *'Samen werken aan vitale wijken, hoe doe je dat?'* Ook hebben we met de gemeente de verbinding gezocht op de vitaliteitsagenda. Juist op dit onderwerp is samenwerking onmisbaar!



Vrijwilligersdag 2019 (bij St. Elisabeth Zutphen)

Klantvisie

Om onze huurder goed van dienst te zijn hebben we onze klantvisie uitgewerkt in Klantbeloften. Deze vier beloften zijn:

- Ons Huis *is duidelijk*
- Ons Huis *maakt het je makkelijk*
- Ons Huis *luistert naar je*
- Ons Huis *gaat voor in één keer goed.*

Alle Ons Huis-collega's samen gaan ervoor deze beloften in de praktijk waar te maken. Ook hier geldt dat je samen verder komt!

Lastendruk

Er blijft een onderwerp waar het maar niet lukt om de neuzen dezelfde kant op te krijgen en daarmee de huurders en de woningzoekenden te helpen. De lastendruk en met name de verhuurdersheffing gaat maar niet van tafel! Hoewel de woningnood het urgentiebesef laat groeien en de noodzaak van het nemen van maatregelen heel duidelijk wordt, laat het kabinet de heffing ongemoeid. Daarbij raakt de renteaftrekbeperking de corporaties fors. Deze is met ingang van 2019 van toepassing op de vennootschapsbelasting.

Op dit moment dragen we maar liefst twee en een halve maandhuren af aan overheidslasten. Daarvan is de verhuurdersheffing verreweg de grootste. Onbegrijpelijk dat daar in deze woningcrisis nog steeds geen verandering in is gekomen. We doen als Ons Huis graag meer om een bijdrage te leveren aan het oplossen van de crisis, maar het moet financieel wel kunnen!

Financiële resultaten

Een oplettende lezer zal, gelet op bovenstaande alinea, wellicht zijn wenkbrauwen fronzen bij het zien van onze winst-en-verliesrekening. Daar lijkt toch een aardig resultaat te staan?! Lijkt...

Ons exploitatieresultaat is 4,3 miljoen euro positief tegen 9,0 miljoen positief in 2018. Met name door een piek in de onderhoudsuitgaven gecombineerd met investeringen in verduurzaming, hebben we een aanzienlijk lager exploitatieresultaat in 2019. Dat is gelet op de ambities prima! De marktwaarde van onze woningen is echter ook gestegen. Niet dat dat een euro meer inkomsten oplevert, maar we moeten het wel in de cijfers opnemen. Op papier worden we daarmee ruim 47 miljoen euro "rijker". Maar omdat de woningen bewoond worden door onze huurders en we in de toekomst ook huurders prettig willen laten wonen, kunnen we niets met die waardestijging. We kunnen er geen uitgaven mee financieren. Dat zouden we wel kunnen met al het geld dat we nu afdragen aan de overheid. Dat vind ik echt zonde gelet op de crisis op de woningmarkt en onnodig gezien de omvang van Nederlandse schatkist.

Tot slot!

In 2019 hebben we dus flink meters gemaakt. Meters waar ik trots op ben. We zijn ver gekomen. Daarvoor wil ik niet alleen al mijn collega's bedanken, maar vooral onze samenwerkingspartners. Allemaal! Ik hoop ook in 2020 weer op een goede samenwerking; want we willen ver!

Arjen Jongstra



Beleid

Ondernemingsplan Ons Huis: actief en dichtbij!

In *Ons Huis: actief en dichtbij!*, het ondernemingsplan 2018 - 2020, formuleren we onze missie als volgt: *Wij bieden betaalbaar en duurzaam wonen en werken samen aan vitale buurten.*

Actief en dichtbij is ons motto. Als lerende organisatie in verbinding met onze huurders en partners kunnen we steeds beter zorgen voor prettig wonen en leven. Vanuit dit gedachtegoed en met het vertrekpunt dat we goed luisteren naar onze huurders, werken we aan dienstverlening die zichtbaar, goed georganiseerd en dichtbij is.



Actief en dichtbij!

Kernwaarden

Onze kernwaarden zijn: betrokken, ondernemend en flexibel. Hierop zijn we altijd aanspreekbaar. Door huurders, partners maar ook door collega's onderling.

- **Betrokken:** we verplaatsen ons in de ander en halen bij onze (toekomstige) bewoners op wat zij nodig hebben. Wie bij Ons Huis werkt is maatschappelijk gedreven, stelt vragen, luistert goed, helpt op te lossen en stimuleert zelfredzaamheid.
- **Ondernemend:** we benutten ruimte voor verbetering of vernieuwing in het toevoegen van waarde voor onze (toekomstige) huurders. We gaan voor een optimaal maatschappelijk rendement, met oog voor een verantwoorde inzet van onze middelen.
- **Flexibel:** onze omgeving is complex en verandert razendsnel. We bewegen mee, zien mogelijkheden en waar nodig wijken we op transparante en verantwoorde wijze af van gebaande paden om te komen tot een goed resultaat.

Strategische agenda

We hebben onze plannen samengevat in een beknopte strategiekaart, waarbij tevreden huurders centraal staan.

Ons Huis: actief en dichtbij!



De strategische doelen vanuit ons ondernemingsplan vertalen we jaarlijks naar succesbepalende factoren met bijbehorende kritieke prestatie-indicatoren (*plan*). Elke drie maanden meten we de kpi's (*do + check*). In de kpi-rapportage geven we een doorkijk naar de verwachting voor het hele jaar en de genomen of te nemen maatregelen (*act*).

In 2019 werkten we aan of actualiseerden we op deelterreinen de volgende beleidsstukken (geheel in lijn met het ondernemingsplan):

- ict-beleid
- informatie-beveiligingsbeleid
- klantvisie
- streefhuurbeleid
- huurbeleid
- personeelsvisie (strategisch personeelsbeleid)
- routekaart CO₂-neutraal
- huurdersparticipatiebeleid
- communicatiebeleid

Simultaan aan de strategische agenda werken we aan het optimaliseren van onze cultuur, organisatieprocessen en training en scholing van onze personeelsleden. In 2019 o.a.:

- kwartaaloverleg proceseigenaren en management team (MT)
- MD-traject (leiderschap) leden MT en directeur-bestuurder
- nieuwe beoordelingssystematiek (feedback, zelfreflectie en samenwerking)
- ieder kwartaal personeelsbijeenkomst
- teamdag met als thema 'innovatie'
- een uitdaging aan alle medewerkers om kennis en inspiratie buiten Ons Huis op te halen
- afdelingsdoelstellingen en gestructureerd afdelingsoverleg
- actualiseren handboek geïntegreerd Kwaliteitsmanagement en Administratieve Organisatie

Vooruitblik

Algemeen

In 2020 werken we voortvarend verder aan de uitvoering van onze missie:
Wij bieden betaalbaar en duurzaam wonen en werken samen aan vitale buurten.

Ondernemingsplan

In 2020 stellen we ons ondernemingsplan 2021 – 2023 vast. We halen hiervoor input bij zowel interne als externe stakeholders.

Nieuwbouw

In het voorjaar 2020 begint de oplevering van 45 gasloze, betaalbare huurwoningen in het project Julianapark Apeldoorn. Rond die tijd komen ook de tien extra energiezuinige appartementen voor senioren binnen woongebouw St. Elisabeth Zutphen voor huurders beschikbaar. In Warnsveld starten we in de loop van 2020 met de bouw van 28 betaalbare huurwoningen in het project Bieshorstlaan/Scheurkamp.



Nieuwbouw julianapark

Coronacrisis

Eind 2019 werd de wereld opgeschrikt door de coronapandemie. Een nieuw virus dat zich snel verspreidt en voor het dagelijks leven en voor de economie grote gevolgen heeft. Ook voor het functioneren van Ons Huis heeft dit grote gevolgen. De richtlijnen van het RIVM en de maatregelen van de overheid die erop gericht zijn de verspreiding te controleren, maken dat opeens 'alles' anders is. Normale dienstverlening is aangepast. Contact met klanten moet anders tot stand worden gebracht. De meeste collega's werken thuis en niet alle werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. Ook ingezette (beleids- en ict-)trajecten en projecten lopen vertraging op. Alles in afwachting van de situatie rondom het coronavirus.

Voor onze klanten kan de situatie ook grote gevolgen hebben. Flexwerkers, ondernemers en zzp'ers kunnen met een (al dan niet tijdelijke) inkomstenterugval geconfronteerd worden. Ook hier anticiperen wij op. We zijn flexibel, begripvol en leveren maatwerk waar nodig.

We hebben op hoofdlijnen een analyse gemaakt van de impact van de coronacrisis op onze financiële continuïteit. De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid. Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en de financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. We verwachten beperkte vertragingen in de investeringen. Voor externe financiering hebben we een variant met hogere rente doorgerekend. De uitkomsten hiervan passen binnen de financiële ratio's. Daar waar nodig en van toepassing nemen we de nodige maatregelen. De door ons ingenomen schattingen in de jaarrekening achten wij nog steeds passend.

Elisabeth.

Volkshuisvestelijk verslag



Betaalbaar Wonen

Betaalbaar wonen heeft een hoge prioriteit. Hieronder leest u welke activiteiten in 2019 bijgedragen hebben aan betaalbaar wonen.

Huuraanpassing

Bij onze jaarlijkse huuraanpassing ontvingen huurders niet meer dan een inflatievolgende huurverhoging (1,6%). Huurders die op 1 juli een kale huurprijs boven de streefhuur (huurprijs na mutatie) hadden, kregen geen huurverhoging. In totaal ging het om 1200 huurders. We hebben in 2019 ook ons streefhuurbeleid gewijzigd. Hierdoor veranderden de streefhuurprijzen. Daarom hebben we eenmalig huurverlaging toegepast als de kale huur per 1 juli 2019 meer dan € 50 hoger was dan de streefhuur per 1 juli 2019. De kale huurprijs is voor die huurders verlaagd naar maximaal € 50 boven de streefhuur per 1 juli 2019. De gemiddelde huurverlaging was hierdoor voor 400 huurders ruim € 23,- per maand. We hebben géén inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. Doorstroming van mensen met een wat hoger inkomen is namelijk geen doel, we willen graag deze mensen in onze buurten laten wonen. Het gaat ook om een beperkt aantal. Er zijn geen bezwaren ingediend tegen de huurverhoging.

Energetische maatregelen

We passen energetische maatregelen toe om woningen energiezuiniger te maken. En om de woningen betaalbaar te houden, doen we dit in principe zonder een verhoging van de huurprijs. Het lagere energieverbruik levert de huurder een voordeel op in de woonlasten. Meer over hoe we onze woningen verbeteren leest u onder het thema duurzaamheid.

Passend wonen

Passend wonen wil zeggen dat de juiste woningen op het juiste moment beschikbaar zijn, voor een prijs die ook past bij onze doelgroep. Dat vraagt om een transparante en rechtvaardige manier van woningtoewijzing, maar soms ook om maatwerk. Passend betekent ook het juiste woningtype bouwen en woningen aanpassen.



Familie de Vries kon terecht in hun nieuwe woning omdat de vorige, oudere bewoners verhuisden naar een meer passende woning.

Toewijzingen

Passend toewijzen

In 2019 hebben we 99% van onze sociale huurwoningen passend toegewezen. Hiermee voldoen we ruimschoots aan de wettelijke norm om ten minste 95% passend toe te wijzen.

Bij het passend toewijzen is de slaagkans voor huurders erg belangrijk. Als deelnemende woningcorporatie binnen Woonkeus (gezamenlijke woonruimteverdeling regio Stedendriehoek) hebben we daarvoor een doel (percentage) gekregen per huurprijscategorie, waarvan we maximaal 10% punt mogen afwijken. In onderstaande tabel is te zien dat het ons in 2019 gelukt is om voor elke huurprijscategorie het gewenste aantal woningen toe te wijzen.

Huurprijscategorie

	Doel	Aantal verhuringen	%
t/m € 607,46	60%	245	68%
€ 607,47 t/m € 651,03	20%	54	15%
€ 651,04 t/m € 720,42	20%	59	17%
Totaal	100%	358	100%

tabel 1: woningtoewijzing

Reguliere toewijzingen

In 2019 hebben we 358 sociale huurwoningen (exclusief onzelfstandige kamers) toegewezen. Van de woonruimte die beschikbaar kwam, hebben we 77% toegewezen op de reguliere manier. Regulier betekent via Woonkeus, op basis van de toewijzingsregels zoals

vastgesteld in het convenant Woonruimteverdeling. Het toewijzen gebeurde op basis van punten via het aanbodmodel en op basis van loting. We hebben 13% van de woningen (48 in totaal) toegewezen via loting. Met loting maken spoedzoekers meer kans op een woning. Daarnaast is er nog een categorie die via directe bemiddeling een sociale huurwoning kreeg. Als het gaat om de manier van toewijzen in 2019, ziet de verdeling in aantallen er als volgt uit:

Manier van toewijzen

	Apeldoorn	Zutphen	Totaal Ons Huis
Aanbodmodel	185	41	226
Bemiddeling	71	10	81
Loting	46	2	48
Zorgwoning	3	0	3
Eindtotaal	305	53	358

tabel 2: manier van toewijzen

Naast bovenstaande toewijzingen hebben we in 2019 ook 43 onzelfstandige woonruimtes toegewezen. Dit is voornamelijk studentenhuusvesting geweest. Deze toewijzing verloopt niet via Woonkeus Stedendriehoek, maar rechtstreeks door ons.

Urgentie

Huurders die urgentie krijgen hebben voorrang op een sociale huurwoning. De Regionale Urgentiecommissie Stedendriehoek geeft urgentieverklaringen af op medische of sociale gronden. Huurders kunnen bij elke aangesloten woningcorporatie urgentie aanvragen. In de tabel hieronder staan de aantallen woningen en de urgentie:

Toewijzing woningen

	Apeldoorn	Zutphen	Totaal
Herstructurering	0	0	0
Medisch	4	2	6
Sociaal	30	1	31

tabel 3: urgenten

Reacties per woning

Gemiddeld reageerden 111 mensen op een van onze woningen. Directe bemiddelingen van nieuwbouwwoningen, onzelfstandige kamers en verhuringen aan bijzondere doelgroepen zijn hierin niet meegenomen. Deze aanbiedingen gebeuren een-op-een. Van de woningen die via het aanbodmodel en loting zijn toegewezen, staat in volgende tabel hoeveel reacties er gemiddeld zijn geweest per type woning.

Aantal reacties gemeente Apeldoorn

Woningtype	Aantal aangeboden	Gemiddeld aantal reacties
Appartement met lift	74	51
Appartement zonder lift	52	127
Benedenwoning	2	13
Eengezinswoning	61	155
Laagbouwwoning	21	141
Maisonnette	21	204

tabel 4: reacties gemeente Apeldoorn

Aantal reacties gemeente Zutphen

Woningtype	Aantal aangeboden	Gemiddeld aantal reacties
Appartement met lift	16	54
Appartement zonder lift	9	52
Benedenwoning	2	116
Eengezinswoning	13	123
Laagbouwwoning	2	39
Maisonnette	1	33

tabel 5: reacties gemeente Zutphen

Bijzondere toewijzingen

In 2019 kwam 23% van de toewijzingen tot stand via directe bemiddeling. In de tabel hieronder staan de verschillende bemiddelingsredenen, met daarbij het aantal verhuringen in Apeldoorn en Zutphen.

Bemiddelingsredenen

Bemiddelingsreden	Apeldoorn	Zutphen	Verhuringen totaal
Zorg of begeleiding	14	3	17
Opstap	17	0	17
Vergunninghouder	6	0	6
Overig	34	7	41
Eindtotaal	71	10	81

tabel 6: bemiddelingsredenen

Wonen met begeleiding

De Opstapregeling biedt mensen die in een instelling hebben gewoond de mogelijkheid zelfstandig te gaan wonen met behulp van begeleiding. Als blijkt dat zelfstandig wonen mogelijk is, wordt het huurcontract omgezet naar onbepaalde tijd.

Daarnaast is in een aantal complexen woonruimte beschikbaar voor huurders die begeleiding en/of zorg krijgen. Zoals in de seniorenflat Gildenhove in Apeldoorn (jonge mensen met autisme die begeleid worden door 's Heeren Loo) en in de Riperkamp in Zutphen (mensen met een lichte verstandelijke beperking die begeleid worden door Humanitas). Een deel van de woningen aan de Duivenlaan in Apeldoorn wordt verhuurd aan bewoners met een zorgvraag.

Aanpassingen aan woningen

Als we woningen aanpassen of verbeteren, hebben huurders verschillende keuzemogelijkheden. Soms kunnen we opties tegen een kostendekkende huurverhoging uitvoeren. Bijvoorbeeld zonwering. Of als het onderdelen zijn uit het complexbeheerplan. Er zijn ook keuzes waarvoor huurders een eenmalig bedrag betalen. Bijvoorbeeld een afzuigkap of een extra keukenkastje.

Nieuwbouw

Passend wonen betekent ook het juiste woningtype bouwen, aansluitend op de behoefte, zoals is vastgesteld in het strategisch voorraadbeleid en de prestatieafspraken met de gemeente. In 2019 hebben we twee nieuwbouwprojecten opgestart en namen we er een in voorbereiding. Bij project Julianakwartier bouwen we 45 nieuwe gasloze grondgebonden woningen. We startten in het najaar van 2019 en verwachten de woningen in de eerste helft van 2020 op te leveren. De woningen vallen in huurprijscategorie 2 en 3. Bij complex St. Elisabeth in Zutphen zijn we in oktober gestart met de uitvoering van een grootschalige renovatie en het toevoegen van tien nieuwe woningen. De nieuwe woningen zijn naar verwachting medio 2020 gereed voor de verhuur. Vier van deze woningen vallen in huurprijscategorie 1 en zes in categorie 3. Voor het project vervangende nieuwbouw van 28 woningen aan de Bieshorstlaan en Scheurkamp in Warnsveld hebben we de omgevingsvergunning aangevraagd en de aannemer geselecteerd. 11 van deze woningen vallen in huurprijscategorie 1 en 17 woningen in categorie 2. De realisatie van dit project is naar verwachting in 2020.



Maatwerk bij problemen

Maatwerk leveren en sociaal incasseren

In 2019 zetten we de eerder ingeslagen weg naar het leveren van maatwerk bij financiële problemen voort. We proberen vroeg met de huurder in contact te komen door al snel op huisbezoek te gaan en een persoonlijk gesprek te hebben. Het aantal vorderingen naar de deurwaarder is hierdoor geminimaliseerd. Het voordeel hiervan is dat de huurder niet nog meer kosten krijgt. Daarnaast proberen we zo om niet alleen de problemen van nu op te lossen, ook mogelijke toekomstige problemen. Eerder stabiel zijn helpt bij het voorkomen van nieuwe schulden.

Innovatie Huurincasso

In 2019 heeft de afdeling Huurincasso naar oplossingen gezocht om innovatief bezig te zijn met het incassoproces en verbeteringen voor de huurder voor te bereiden. Dit heeft geleid tot aanpassingen die we in 2020 implementeren. We willen het voor de huurder zo eenvoudig mogelijk maken en op een goede manier met elkaar samenwerken aan het oplossen van huurachterstanden en aanverwante problemen. Moderne betaalmogelijkheden en een meer individuele aanpak leiden naar verwachting tot het nog verder terugdringen van huurachterstanden en ontruiming. De achterstand van zittende huurders bedroeg ultimo 2019 0,56.

Ontruiming

Minder zaken naar de deurwaarder en betere communicatie met de klant zorgden voor slechts één ontruiming in 2019. Daar waar we een vordering noodgedwongen toch aan de deurwaarder overdroegen, gaven we bij de Kantonrechter aan dat een ontruimingsvonnis bedoeld is om de huurder positief te bewegen hulp te accepteren. In alle gevallen heeft de Kantonrechter dit gehonoreerd en heeft er ook na een ontruimingsvonnis geen ontruiming plaatsgevonden.

Duurzaam wonen

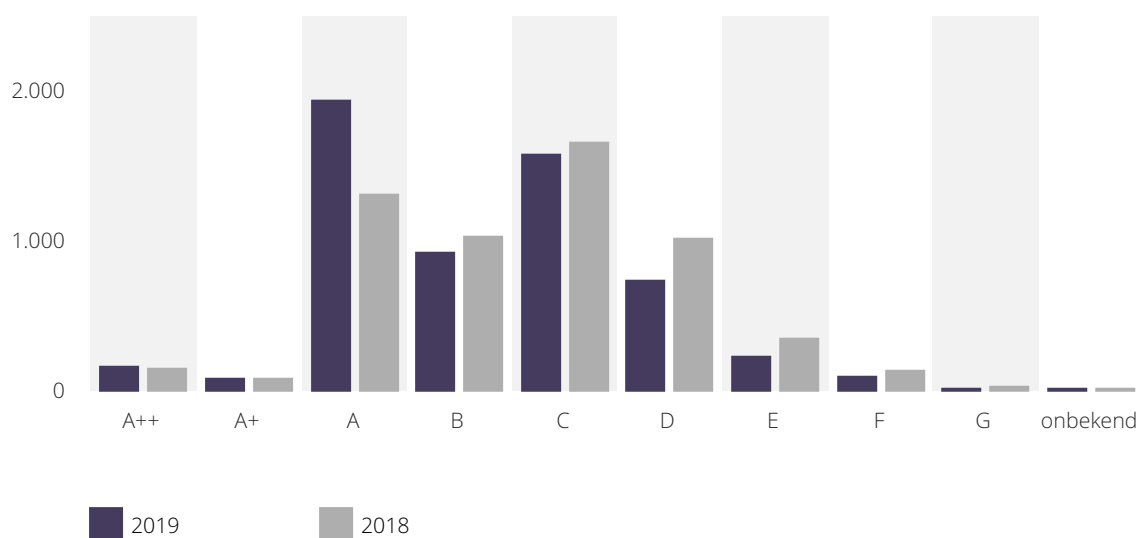
Duurzaam wonen wil zeggen dat we voor kwaliteit gaan. Het vastgoed en de buurten waar dat vastgoed staat moeten op waarde blijven. Ook dit heeft een hoge prioriteit. Daarom hebben we in 2019 veel geïnvesteerd in het onderhoud en de kwaliteit van de woningen en in de kwaliteit van buurten. Onder meer door het realiseren van energetische maatregelen.

Energielabel 2019

Eind 2019 hadden onze woningen onderstaande energie-index (Ei)/energielabel:

7. Energie-index				
Energie-index (Ei)	Energielabel	Totaal 2019	2018	t.o.v. 2018
Ei <0,61	A++	155	153	2
Ei 0,61 – 0,80	A+	75	74	1
Ei 0,81 – 1,20	A	1.944	1.307	637
Ei 1,21 – 1,40	B	921	1.027	-106
Ei 1,41 – 1,80	C	1.577	1.655	-78
Ei 1,81 – 2,10	D	730	1.016	-286
Ei 2,11 – 2,40	E	228	347	-119
Ei 2,41 – 2,70	F	90	138	-48
Ei > 2,70	G	8	23	-2
Onbekend	geen label	17	16	1

tabel 7: energie-index



tabel 8: energielabel

Vernieuwde aanpak

De verbetering in bovenstaande EI-index konden we realiseren doordat we in 2018 zijn gestart met een nieuwe aanpak voor energetische projecten in combinatie met planmatig onderhoud. Na een uitgebreide selectieprocedure hebben we met vier partijen een intentieovereenkomst gesloten voor de projecten in de jaren 2018, 2019 en 2020. Met deze vernieuwde aanpak willen we de kwaliteit, de kosten, de inzet van de betrokkenen én continuïteit van het realiseren van de projecten zo goed mogelijk invullen. Binnen de vier intentieovereenkomsten hebben we diverse projecten voorbereid, opgedragen en in uitvoering gedaan. In 2019 ging het om circa 740 woningen. Dit gehele programma leidt ertoe dat we zowel in de gemeente Apeldoorn als in de gemeente Zutphen eind 2020 een gemiddeld energielabel B behalen bij onze woningen.

25%

van onze woningen gaan binnen 3 jaar naar **label A**

Duurzaam wonen vinden wij belangrijk. Samen met onze partners brengen we een kwart van onze woningen naar Energielabel A in 2018, 2019 en 2020. Dat maakt dat ons woningbezit in 2020 gemiddeld Energielabel B heeft.

Ne Noord	Zuid Zuidoost	Centrum	Warnsweld
<ul style="list-style-type: none"> Celsius-, Ampère-, Sakah-, en Reumunstraat: A 31 2019 Archimedesstraat: A/B 13 2019 Newton- en Anthony van Leeuwenhoekstraat, Koninginnelaan: A 63 2019 Archimedesstraat: A 78 2019 	<ul style="list-style-type: none"> Dorpersveld, Schouwenveld: A 9 2018 Huisnijlshorst, Raarwijkshorst: A 48 2018 Touwslagershorst en Schrijnwerkershorst: A 37 2019 Dorpersveld: A 149 2019 Drapeniersdijk: A 11 2019 Wolvenhorst: A/B 2 2020 Patenbokersdijk: A 45 2020 Snijdersplaats: A 95 2020 Saundersdijk, Zilvermidshoew e.o.: A/B 4 2020 Hokkingstershoek: A 6 2020 Zilvermidshoew: A 34 2020 	<ul style="list-style-type: none"> St. Elisabeth, Oewelzigershoek: A/B 88 2019 Uweelade, Kuiperstraat: A 57 2020 	<ul style="list-style-type: none"> Frédéricusplein: A+ 85 2018 Berkerlaan, Prinselaan: A 9 2018 Berkerlaan: A 3 2019 Dorskamp: A 35 2019 Bevrijdingslaan, Bleuhorstlaan: A 20 2020 Oranjestraat, Bleuhorstlaan: A 30 2020 Bleuhorstlaan: A 5 2020

Zuid Zuid

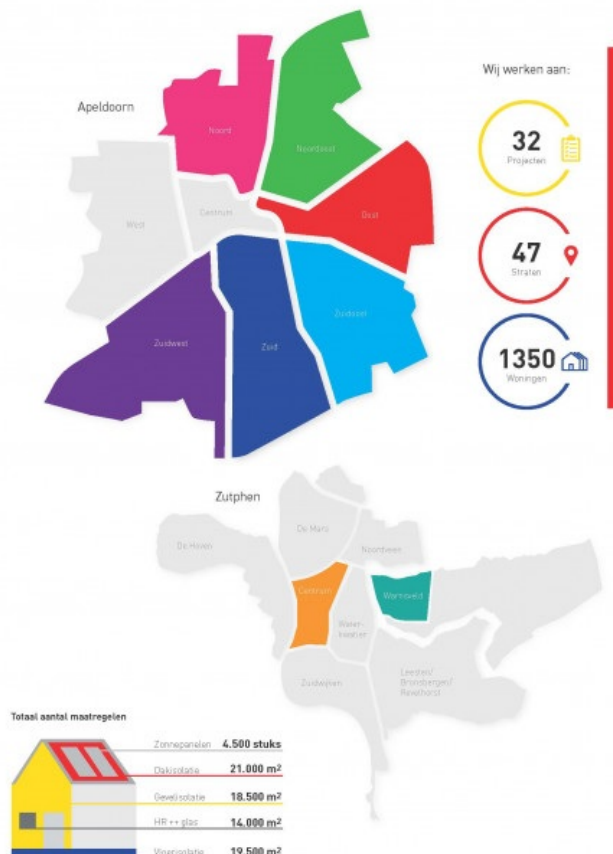
- Beukstraat, Niers e.o.: **A** 73 2018
- Duivenlaan: **A** 19 2019
- Mark, Rijnstraat: **B** 2 2019

Legenda

- ⊙ Energielabel te werkzaamheden
- 🏠 Aantal woningen
- 📅 Jaar uitvoering

Partners

Ons Huis werkt voor het verduurzamen van en planmatig onderhoud aan woningen samen met vier vaste partners.



Energielabel verbeterprogramma 2018-2019-2020

Gerealiseerde projecten verduurzaming 2019

Van **31 eengezinswoningen aan de Ampèrestraat, Celsiusstraat en omgeving** hebben we het energielabel van gemiddeld label D naar gemiddeld label A gebracht. We brachten dak-, spouw-, en vloerisolatie aan, vervingen enkelglas voor HR++ glas en plaatsten ventilatieroosters en zonnepanelen. Daarnaast herstelden we ook voegen, vervingen we goten en hemelwaterafvoeren en plaatsten we rookmelders.

Bij **63 appartementen aan de Koninginnelaan en omgeving** hebben we het energielabel van gemiddeld label E naar gemiddeld label A gebracht. Bij deze woningen brachten we op zolder, in de spouw en onder de eerste verdiepingvloer isolatie aan. We vervingen ook enkelglas voor HR++ glas en plaatsten ventilatieroosters en zonnepanelen. Daarnaast deden we het buitenschildderwerk, plaatsten we rookmelders en saneerden we asbest.

Van **13 (senioren)woningen aan de Archimedesstraat** hebben we het energielabel van gemiddeld label D naar gemiddeld label B gebracht. Bij deze woningen isoleerden we het dak, vervingen we enkelglas voor HR++ glas en plaatsten we ventilatieroosters. We brachten ook vraaggestuurde mechanische ventilatie aan, vervingen goten en hemelwaterafvoeren en plaatsten rookmelders.

Bij **19 appartementen aan de Duivenlaan** hebben we het energielabel van gemiddeld label D naar gemiddeld label A gebracht. Bij deze woningen brachten we dak-, spouw-, en vloerisolatie aan. We vervingen enkelglas voor HR++ glas en plaatsten ventilatieroosters. Het centrale ketelhuis hebben we gerenoveerd en verduurzaamd, onder andere met een warmtepomp en een zonneboilersysteem. Daarnaast deden we buitenschildderwerk, herstelden we voegen en plaatsten we rookmelders. Om de veiligheid te verhogen hebben we de hoofdentrede en de vluchtrappen afsluitbaar gemaakt. Tot slot saneerden we hier ook asbest.

Van **37 woningen en appartementen aan de Schrijnwerkershorst en Touwslagershorst** hebben we het energielabel van gemiddeld label D naar gemiddeld label A gebracht. Bij deze woningen isoleerden we de spouw, vervingen we enkelglas voor HR++ glas en plaatsten we ventilatieroosters. Ook hier hebben we het centrale ketelhuis gerenoveerd en verduurzaamd. Er is een WKK-installatie geplaatst die door een extern bedrijf wordt geëxploiteerd. Deze installatie produceert elektriciteit voor eigen gebruik door de bewoners. Verder schilderden we de buitenkant, plaatsten we rookmelders en saneerden we asbest.

Bij **149 woningen aan de Dorpersveld** hebben we het energielabel van gemiddeld label C naar gemiddeld label A gebracht. Bij deze woningen vervingen we het enkelglas voor HR++ glas, plaatsten we ventilatieroosters en verbeterden we de kierdichting. We schilderden de buitenkant en saneerden asbest.

Van **11 woningen aan de Drapeniersdonk** hebben we het energielabel van gemiddeld label C naar gemiddeld label A gebracht. Bij deze woningen brachten we dak- en vloerisolatie aan en vervingen we de mechanische ventilatie. We vervingen ook alle buitenkozijnen voor kunststofkozijnen, inclusief HR++ glas en ventilatieroosters. Daarnaast deden we het buitenschilderwerk, herstelden we voegwerk en saneerden we asbest.

Bij **48 woningen aan de Houtsnijdershorst** hebben we het energielabel van gemiddeld label C naar gemiddeld label A gebracht. Het enkelglas vervingen we hier voor HR++ glas. We plaatsten ook ventilatieroosters en dichtten de kieren. Ook hier schilderden we de buitenkant en saneerden we asbest.

Van **78 appartementen aan de Archimedesstraat** hebben we het energielabel van gemiddeld label D naar gemiddeld label A gebracht. Bij deze woningen brachten we isolatie aan op het dak, in de spouw en onder de eerste verdiepingvloer. We vervingen ook het enkelglas voor HR++ glas en plaatsten zonnepanelen. Daarnaast is het dak gerenoveerd, voegwerkherstel uitgevoerd, buitenschilderwerk gedaan en zijn rookmelders aangebracht. We plaatsten ook brandwerende voorzieningen.

Bij **78 woningen aan Het Karnhuis, De Deel e.o.** hebben we het energielabel van gemiddeld label C naar gemiddeld label A gebracht. Bij deze woningen vervingen we de PH-schuiframes voor nieuwe houten kozijnen, inclusief HR++ glas en ventilatieroosters. We plaatsten ook (gedeeltelijk) nieuwe dakramen en een vraaggestuurde mechanische ventilatie. Daarnaast schilderden we de buitenkant, herstelden we voegwerk en plaatsten we rookmelders.

Bij **29 woningen aan de Kruizemuntstraat en Schopenhauerstraat** hebben we het energielabel van gemiddeld label D naar gemiddeld label A gebracht. Bij deze woningen isoleerden we het dak, waarbij we zonnepanelen plaatsten. We hebben ook de mechanische ventilatie aangepast of aangebracht. Daarnaast deden we het buitenschilderwerk, vervingen we de meterkast, renoveerden we de luifels bij de voordeur en saneerden we asbest.

Van **87 woningen aan Het Firmament en De Waterlei** hebben we het energielabel van gemiddeld label C naar gemiddeld label A gebracht. We vervingen de houten gevelbekleding en een gedeelte van de ramen. Ook vervingen we al het enkelglas voor HR++ glas. We schilderden de buitenkant en reinigden de glazen luifels en betonnen elementen. We vervingen ook de dilatatievoegen en herstelden deels het voegwerk. In 2020 vervangen we de zonneboilersystemen voor zonnepanelen.

Bij **3 woningen aan de Berkenlaan** hebben we het energielabel van gemiddeld label D naar gemiddeld label A gebracht. We isoleerden de vloer en de spouw. We renoveerden ook het complete dak van de bergingen, waarbij we ook het asbest saneerden. Ook hebben we nog gedeeltelijk het voegwerk hersteld.

Van **35 woningen aan de Dorskamp** hebben we het energielabel van gemiddeld label D naar gemiddeld label A gebracht. We brachten vloer- en spouwisolatie aan en renoveerden en isoleerden het dak. We schilderden de buitenkant, vervingen goten en hemelwaterafvoeren, verwijderden schoorstenen en herstelden de voegen. We brachten ook vraaggestuurde mechanische ventilatie aan en plaatsten rookmelders.

Bij **59 woningen aan de Oostkreek en Westkreek** hebben we het energielabel van gemiddeld label D naar gemiddeld label A gebracht. We vervingen al het enkelglas voor HR++ glas en ook de dakramen. We deden het buitenschilderwerk en herstelden de voegen.

Voor het traject *CO₂-neutraal in 2050* hebben we structureel extra budget opgenomen in de meerjarenbegroting. In 2019 hebben we voor 7 miljoen euro geïnvesteerd in energetische verbeteringen.

Kosten onderhoud

De kosten voor het onderhoud (exclusief aan onderhoud toerekenbare organisatiekosten) bedroegen in 2019 15,6 miljoen euro. In 2018 was dit 10,2 miljoen euro. Het planmatige onderhoud bedroeg 13,8 miljoen euro. Voor het jaarlijks terugkerend onderhoud (dagelijks onderhoud) is in 2019 1,8 miljoen euro aan kosten geboekt. Een specificatie vindt u in de toelichting op de winst-en-verliesrekening.

Mutatieonderhoud

Wij beschrijven de eisen waaraan onze woningen moeten voldoen bij een nieuwe verhuuring uitvoerig. Ons uitgangspunt bij de beoordeling is niet de oorspronkelijke, maar een goede staat van de woning. De gemiddelde kosten van het mutatieonderhoud bedroegen in 2019 1.444 euro per nieuwe verhuuring. In 2018 was dit 988 euro.

Reparatieverzoeken (klachtenonderhoud)

Verdeeld over ons totale woningbezit werd in 2019 per woning gemiddeld 186 euro aan kosten geboekt voor een reparatieverzoek. Dat is iets meer dan in 2018, toen was dit 185 euro. Het gemiddelde is iets gestegen omdat aan de ene kant het aantal reparatieverzoeken per woning in 2019 licht is toegenomen (van 0,74 in 2018 naar 0,76 in 2019). Aan de andere kant zijn de gemiddelde kosten per reparatieverzoek afgenomen. Die zijn 244 euro in 2019 en waren 250 euro in 2018.

Serviceonderhoud

Huurders zijn zelf verantwoordelijk voor kleine herstelwerkzaamheden. Als huurders lid worden van ons Servicefonds nemen wij deze onderhoudsplicht over. Op 31 december 2019 was de abonnementsprijs voor het Servicefonds 5,30 euro per maand. Het budget servicefonds 2019 is (net) toereikend om de geboekte kosten te dekken.

Planmatig onderhoud

In 2019 hebben we bij diverse woningen en woongebouwen planmatig onderhoud uitgevoerd. Meestal per complex, in een cluster of in een combinatie met energetische maatregelen. We doen dit om de technische kwaliteit van onze woningen op orde te houden. Daarnaast voorkomen we zo onherstelbare schade of veel klachten. Een voorbeeld van planmatig onderhoud is schilderwerk en het vervangen van dakbedekking. De kosten voor het planmatig onderhoud bedroegen in 2019 13,8 miljoen euro.

Asbest

In 2019 hebben we op diverse plekken asbest gesaneerd. Bij nieuwe verhuringen, maar ook tijdens planmatig onderhoud of het toepassen van energetische maatregelen. En in een enkel geval bij een urgente situatie. De totale kosten voor het saneren van asbest bedroegen in 2019 circa 1,5 miljoen euro. Deze kosten vallen onder het planmatig onderhoud.

Storingsregistratie collectieve warmtevoorziening

Bij complexen waar we warmte en/of warm tapwater collectief leveren was vanaf 1 januari 2014 de Warmtewet van toepassing. De wet schreef onder andere voor dat er een storingsregistratie bijgehouden moest worden rond de levering van warmte. De Warmtewet is gewijzigd per 1 juli 2019. Warmtelevering door corporaties en verenigingen van eigenaren vallen vanaf die datum niet meer onder de Warmtewet, maar onder het Besluit Servicekosten. In 2019, tot 1 juli, zijn er tien storingsmeldingen geweest.

Contractonderhoud

Met contractonderhoud bedoelen we het onderhoud of reinigen van (collectieve) verwarmingsinstallaties, liften, automatische deuren, tuinen, keukenapparatuur, dakgoten, het riool en dergelijke. De kosten voor het rioolcontract brengen we per maand bij de huurder in rekening.

Actief samenwerken

Stakeholders

In 2019 gingen we met onze samenwerkingspartners in gesprek over de vraag: "Samen werken aan Vitale Wijken, hoe dan?" De kiem is daar gelegd voor het hernieuwd gezamenlijk optrekken in buurten en wijken van Apeldoorn. We stonden stil bij het vormgeven van samenwerken, maar ook bij concrete problematiek en casussen. De belangrijkste bevindingen zijn vastgelegd in een verslag.

Gemeente Apeldoorn

De Woonagenda is in 2019 door de gemeente Apeldoorn vastgesteld en diende als basis voor de prestatieafspraken. Hierin hebben we, samen met corporaties en huurdersbelangenverenigingen, afspraken gemaakt over extra nieuwbouw van 135 sociale huurwoningen (naast de al vastgelegde 500 woningen), verduurzaming, nieuwe woonvormen en betaalbaarheid. In het tripartite overleg (huurdersbelangenverenigingen, gemeente en woningcorporaties) hebben we begin 2020 de prestatieafspraken voor 2020 vastgesteld en ondertekend. Normaal gebeurt dit eind van het voorgaande jaar, maar het proces liep enige vertraging op.

Ook hebben we in 2019 werk gemaakt van het verbreden en verstevigen van de contacten met de gemeente op beleids- en managementniveau. Er zijn nieuwe en betere afspraken gemaakt met de Stadsbank. Over de verduurzaming, de aanpak van overlast en de evaluatie van de urgentieregeling. Ook zijn gezamenlijke projecten opgepakt rond preventie van schulden en armoede (netwerkorganisatie Apeldoorn Financieel Fit), zwerfjongeren en het bouwen van extra woningen. Op bestuurlijk niveau hebben we de banden met de zorgorganisaties aangehaald.

Gemeente Zutphen

In Zutphen maakten we ook prestatieafspraken. Daarnaast hebben we in Zutphen bijgedragen aan de Woonvisie die is vastgesteld in de gemeenteraad medio 2019. We doen mee aan de gesprekken over de verduurzamingsopgave en hebben samen met gemeente en Woonbedrijf Ieder1 ingezet op energiecoaches. We nemen deel aan 'Klein Vaticaan': het gebiedsoverleg waarin St. Elisabeth zich bevindt. We zijn ook partner in de netwerkbijeenkomsten rond wonen en zorg.

Huurdersvertegenwoordiging Ons Woongoed en Huurders Overleg Groep (HOG)

In 2019 hebben HOG en Ons Woongoed besloten om toch niet één huurdersorganisatie te worden. De HOG vertegenwoordigt de huurders uit Zutphen/Warnsveld en Ons Woongoed de huurders in Apeldoorn. De HOG is een stichting en Ons Woongoed is een vereniging met 1.230 leden.

Met HOG en Ons Woongoed hebben we werk gemaakt van huurdersparticipatie. Bijvoorbeeld bij het herijken van het servicekostenbeleid, waarbij veel huurders zijn betrokken. Met een uitgebreide enquête (195 deelnemers, respons van 29,5%) en een bewonersbijeenkomst hebben we samen het beleid én de uitvoering besproken. Dit heeft geleid tot een verbeterplan.

Ook is het klantenpanel met huurders over vervanging van badkamer, keuken en toilet met de huurdersorganisaties voorbereid. Afsproken is dat de huurdersparticipatietrajecten aanvullend zijn op de formele overlegstructuur die er is. In 2019 hebben we vijfmaal formeel overleg met elkaar gehad. Daarnaast hebben we meerdere malen overleg gevoerd in het kader van de prestatieafspraken, de nieuwbouw in Warnsveld, servicekosten en het huurbeleid. De huurdersorganisaties hebben geadviseerd op de volgende thema's:

- huurverhoging 2019
- aanpassing streefhuurbeleid
- reglement sloop, renovatie en groot onderhoud
- wijziging samenwerkingsovereenkomst Woonkeus
- herijken servicekostenbeleid
- klachtenafwikkeling van corporaties in de Stedendriehoek door het KLAC

Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties Apeldoorn (VSW) en Woonkeus Stedendriehoek

Hieronder een overzicht van de belangrijkste activiteiten binnen VSW in 2019:

- vaststelling Woonagenda 2018-2021 door gemeenteraad

- organiseren gezamenlijk 'Bod' in het kader van de Woningwet, in 2019 toegesneden op inhoud Woonagenda
- procesmatige en inhoudelijke begeleiding prestatieafspraken en tripartite overleg
- beïnvloeden en relatiemanagement politiek (gemeenteraad & College) Apeldoorn:
 - verstevigen relatie raadsleden middels overleg over de Woonagenda
 - presentatie over het actuele thema's bij woningcorporaties
 - schriftelijke inspraakreactie op de nota algemene voorzieningen
 - twee bijeenkomsten voor verstevigen beleids- en managementniveau ambtelijk apparaat en woningcorporaties
- stakeholdersmanagement:
 - nieuwjaarsbijeenkomst in DokZuid
 - stakeholdersbijeenkomst 'samenwerken aan vitale wijken, hoe doe je dat?'
- besluit College om in 2020 een locatie voor Skaeve Huse (*woningen voor personen die beter wat afgelegen kunnen wonen vanwege gedrag/ziekte*) beschikbaar te stellen
- evaluatie zorgwoningen afgerond
- werkgroep duurzaamheid, gesprek over warmtevisie gemeente Apeldoorn en warmtenet Kerschoten
- afstemming (meerjaren) investeringsplannen gemeente en woningcorporaties
- afstemming vier zorgvastgoedvragen
- projectafstemming vraag en aanbod in wonen en zorg
- evaluatie bijzondere bemiddeling/opstap+
- vaststelling 'Reglement inzake sloop renovatie en groot onderhoud Apeldoorn'
- vaststelling 'Reglement tegemoetkoming renovatie en groot onderhoud in bewoonde staat'
- Verbeteren werkafspraken rondom aanbrenge Wmo-aanpassingen
- Apeldoorn Financieel Fit, ondertekening Armoedepact
- jaarlijks overleg met de gemeente en politie over het Henneconvenant, voorstel voor wijziging gedaan
- ondertekening aangepast convenant Woonfraude (avg-proof)
- onderzoek werkwijze 'Welkom in de wijk', initiatief om vluchtelingen met verblijfsvergunning te laten integreren in Apeldoornse wijken
- afstemming strategisch voorraadbeleid, wijkfoto de Maten
- aanpassing overeenkomst Enserve inzake urgentieregeling

Samenwerking met zorgpartijen

Ons Huis werkt samen met diverse zorginstanties:

- Atlant Zorggroep
- 's Heeren Loo
- Humanitas
- Riwis
- Zorggroep Apeldoorn
- De Passerel
- Philadelphia
- Pactum
- Lindenhout

Dit zijn partijen die ook woningen en/of algemene ruimtes van ons huren. Daarnaast werken we samen met organisaties als Stimenz, Tactus, Leger des Heils en GGNet. In het convenant Sociale Wijkteams Apeldoorn is de samenwerking tussen de partners (woningcorporaties, zorgpartijen, politie en gemeente Apeldoorn) vastgelegd met als doel: "Het gezamenlijk invulling geven aan een integrale en samenhangende aanpak van de ondersteuning en hulpverlening aan huishoudens met meervoudige problematiek, waarbij cliënten onvoldoende bij machte zijn om zelf en/of hun sociaal netwerk voor oplossingen te zorgen."

In de 'Samenwerkingsovereenkomst Opstapwoningen' opgesteld door VSW, zorgorganisaties en de gemeente Apeldoorn liggen afspraken vast over het aantal opstapwoningen die we per jaar kunnen toewijzen en de manier waarop we dat doen. Zoals ook eerder beschreven bij het passend toewijzen, zijn opstapwoningen bedoeld om mensen die bij zorgorganisaties (intramuraal) verblijven kansrijk terug te laten keren in de maatschappij. In 2019 is de regeling uitgebreid geëvalueerd: met professionals en ook met mensen die gebruik hebben gemaakt van de opstapregeling. Ervaringen en resultaten zijn overwegend positief. Ook in Zutphen wordt sinds 2018 gewerkt met opstapwoningen.

Er is veel vraag naar 'tussenvormen' van wonen met zorg, waarbij mensen met dezelfde ondersteuningsbehoeften bij elkaar wonen en toch ook zelfstandig. Hierover maken we maatwerkafspraken met zorgpartijen. Zo hebben we in 2019 afspraken gemaakt met Philadelphia: vijf cliënten wonen nu begeleid in het complex aan de Duivenlaan, waar ook mensen wonen die worden begeleid door thuiszorgorganisatie Waalstad. Jeugdzorginstelling Pactum huurt nu negen kamers aan de Wilhelmina Druckerstraat.

We participeren ook in MijnWoningOpMaat in Zutphen en we nemen deel aan het overleg met alle binnen Warnsveld werkende zorgpartijen, waaronder Den Bouw.

Huurders

Afgelopen jaar waren ongeveer 150 huurders van Ons Huis als vrijwilliger actief in hun wijk of buurt. Het werk van deze vrijwilligers is voor ons zeer waardevol. Ze zijn onze verbinding met de wijk en eigenlijk onmisbaar. In 2019 bedankten wij deze huurders voor hun inzet met een uitje in Zutphen. De actieve huurders werden vanaf verschillende locaties door medewerkers van Ons Huis opgehaald en naar Zutphen gereden. Vanuit ons woongebouw St. Elisabeth organiseerden we een rondvaart met fluisterboten door het mooie Zutphen met aansluitend een gezellige lunch in St. Elisabeth. De reacties waren zeer positief.



We verweenden onze vrijwilligers tijdens de Vrijwilligersdag 2019.

Toekomstplan St. Elisabeth

Voor St. Elisabeth in Zutphen hebben we een aantal jaren geleden het strategisch plan 'Wonen met een Plus' opgesteld. We hebben dit gedaan om in te spelen op een veranderende toekomst voor St. Elisabeth. Na het vertrek van Sutfene in 2018 gingen we een samenwerking aan met Allerlei. Helaas ging Allerlei in 2019 een half jaar na onze samenwerking failliet. Dat betekent dat we opnieuw op zoek zijn naar een dienstverlener. Een partij die invulling kan geven aan het restaurant, extra diensten kan organiseren, de coördinatie van activiteiten op zich kan nemen en de mogelijkheid voor ontmoeting kan organiseren.

In 2019 zijn we gestart met de aanpassingen aan het woongebouw en de directe omgeving. Dit omvat het volgende:

- bouwen van extra woningen
- groot onderhoud aan de gangen en de centrale hal
- energiebesparende maatregelen in de woningen
- uitbreiden van de centrale fietsenberging
- plaatsen van ondergrondse containers
- aanpassen van het terrein
- maken van een verbinding naar de achterzijde

De werkzaamheden lopen door tot in 2020.



Impressie van het vernieuwde St. Elisabeth.

Vitale buurten

Vitale buurten

Vitale buurten zijn buurten waar je graag woont en waar je verantwoordelijk wilt zijn voor hoe het eraan toegaat. Naast betaalbaar en duurzaam wonen geven we ook prioriteit aan vitale buurten. Om dat voor elkaar te krijgen, zoeken we de samenwerking op en willen we verbindend zijn. We zien de huurder als co-producent waarmee we samen de leefbaarheid en de samenhang tussen bewoners verbeteren. We zien graag veel actieve en betrokken huurders. Hiermee bedoelen we huurders die bestuurslid, commissielid of contactpersoon zijn, huurders die activiteiten organiseren en huurders die deelnemen aan activiteiten. In totaal hebben 870 huurders zich in 2019 actief ingezet voor hun woongebouw of buurt. In 2018 waren dat er 746.

Bijdragen leefbaarheid

Centraal in de prestatieafspraken staat dat de uitgaven bijdragen aan oplossingen voor 'achter-de-voordeur-problematiek', aan het eigen vastgoed en aan semi-openbare ruimtes. Ook betrokkenheid en initiatief van eigen huurders zijn volgens deze afspraken belangrijk. Sociale samenhang - en dus ontmoeting - is een belangrijke voorwaarde voor een vitale buurt. Daarom maakten we met een financiële bijdrage vanuit het 'Ons Idee-fonds' een aantal initiatieven van huurders mede mogelijk. Daarnaast hebben we aanvragen gehonoreerd van huurders en zo bijgedragen in de kosten van een aantal buurtactiviteiten. In totaal is 4.400 euro uit het fonds besteed.

Hieronder een greep uit de activiteiten en fysieke maatregelen in het kader van leefbaarheid:

- Bij het complex aan de Lekstraat zijn we eind 2018 gestart met de aanleg van een gemeenschappelijke tuin. Begin 2019 zijn daarbij de spreekwoordelijke puntjes op de i gezet. In het late voorjaar van 2019 hebben we de tuin samen met bewoners officieel en feestelijk geopend.
- In samenspraak met de bewonerscommissie van het complex aan de Rudolf Steinerlaan hebben we in de centrale hal van het complex twee camera's geplaatst. Dit omdat er regelmatig sprake was van vernielingen door hangjongeren.
- Bij het complex IJsselkade/Kuiperstraat hebben we een berging voor scooters geplaatst. Voorheen werden deze inpandig gestald, maar met het oog op de veiligheid kozen we voor een berging op het parkeerterrein.

Een leefbare woonomgeving

Ook in 2019 spraken onze complexbeheerders de huurders in woongebouwen aan op schoon, heel en veilig. Dit sociaal beheer blijft hard nodig om wanbewoning te voorkomen of aan te pakken. Want het gaat niet altijd vanzelf goed. We startten een pilot in zes woongebouwen waarbij we woonafspraken via pictogrammen en flyers onder de aandacht brachten. Deze pilot hebben we geëvalueerd. Komend jaar doen we kleine verbeteringen en rollen we dit project uit over andere complexen.

De woonafspraken geven de complexbeheerders in de dagelijkse praktijk houvast. Daarnaast geven ze huurders duidelijkheid wat er van hen wordt verwacht. Bij deze aanpak hanteren we het uitgangspunt 'de vervuiler en vernielers betaalt'. Tot nu toe kwamen die kosten via servicekosten bij alle huurders van een woongebouw terecht. In de aanpak wanbewoning - met daarbij het onderdeel 'lik op stuk' - maken we werk om de vervuiler of vernielers te achterhalen, aan te spreken en te laten betalen. Hiervoor hebben we 'standaardprijzen' bepaald en gecommuniceerd. Uiteraard blijven we oog hebben voor huurders die het door omstandigheden zelf niet kunnen. Hierbij passen we maatwerk toe.

Tuinaanpak

De procedure tuinaanpak is dit jaar weer bij meerdere complexen ingezet. Zo bezochten onze woonconsulenten in Zevenhuizen, Apeldoorn Zuid en in Warnsveld diverse straten om tuinen te bekijken. Vaak konden we complimenten uitdelen. Soms moesten we huurders aanspreken om in hun tuin aan de slag te gaan.

Nieuwe doelgroep Duivenlaan

In het afgelopen jaar zijn cliënten van Stichting Philadelphia een nieuwe bewonersdoelgroep geworden voor het wooncomplex aan de Duivenlaan. Ze werden zeer positief ontvangen door de zittende huurders. Om elkaar beter te leren kennen zijn er diverse kennismakingsbijeenkomsten georganiseerd. Ook is er een enthousiaste tuinwerkgroep opgestart door medewerkers van Waalstad, Stichting Philadelphia en een vertegenwoordiger van de oudere bewoners in het complex. Samen met ons heeft deze werkgroep een mooi plan gemaakt om de tuin van het complex voor iedereen aantrekkelijk te maken.

Uw idee, Ons idee

Met het fonds 'Ons idee' hebben we de volgende initiatieven van actieve huurders mede mogelijk gemaakt:

- Buitenspeeldagen in verschillende wijken.
- AED's in verschillende complexen.
- In complex de Witte Wolken maken actieve bewoners samen de auto-/fietsenstalling onder het complex schoon. We stelden een schrob-/zuigmachine ter beschikking.

We blijven bewoners stimuleren om met ideeën te komen!

Materialenuitleen

Via het fonds 'Ons idee' stimuleren we huurders ook om gebruik te maken van de 'materialenuitleen'. Huurders van De Goede Woning, de Woonmensen en Ons Huis kunnen hier partytenten, tafels, stoelen etc. lenen om te gebruiken voor buurtactiviteiten. In 2019 hebben 24 huurders van Ons Huis gebruikgemaakt van de materialenuitleen voor buurtactiviteiten, evenveel als in 2018.

Actieve bewoners in Warnsstaete en Oranjestaete in Warnsveld

De bewoners van deze twee complexen organiseren zeer regelmatig activiteiten voor hun bewoners. Zo organiseerden ze dit jaar een stamppotbuffet, een sinterklaasmiddag, een kerstbijeenkomst en een nieuwjaarsborrel. Deze activiteiten bevorderen de leefbaarheid in beide complexen. In 2019 hebben we in complex Warnsstaete ook aanpassingen gedaan om de akoestiek in de multifunctionele ruimte te verbeteren. Hiermee kreeg de ruimte bovendien een warmere uitstraling.

't Veldhuus aan het Magistrateveld

In het complex aan het Magistrateveld in Apeldoorn was een woongroep actief die gebruikmaakte van de grote centrale ruimte in het complex. In januari 2018 namen we het beheer van deze ruimte definitief over. In samenwerking met de huurders kwam er een nieuwe bestemming voor de centrale ruimte. De ruimte werd verbouwd, opnieuw ingericht en daarmee omgetoverd tot buurthuis 't Veldhuus. Huurders en omwonenden kunnen hiervan gebruikmaken voor ontmoeting en activiteiten. In maart 2019 was de officiële opening. Welzijnsorganisatie Stimenz vervult een grote rol bij de invulling van het programma voor 't Veldhuus. Keten facilitair, een project voor mensen met afstand tot de arbeidsmarkt, heeft een plan gemaakt om de grote tuin op te knappen.

Actieve samenwerking rondom de Keerkring

Bij de Keerkring waren werkzaamheden noodzakelijk om op lange termijn de veiligheid in en rond het gebouw te kunnen garanderen. Door intensieve voorbereidingen met huurders, school en de aannemer hebben we er gezamenlijk voor gezorgd dat bewoners goed waren voorbereid op de overlastgevendende werkzaamheden. De school was blij dat het grootste gedeelte van de werkzaamheden in de zomervakantie kon plaatsvinden. Uit de eindevaluatie bleek dat bewoners tevreden waren over hoe we dit project hebben aangepakt.

Verbouwing St. Elisabeth

In 2019 zijn we gestart met de werkzaamheden om St. Elisabeth energiezuiniger en toekomstbestendiger te maken, met daarbij een betere uitstraling. De overlast, onder andere door de bouw van tien nieuwe appartementen, was erger dan verwacht. Daar hadden we veel aandacht voor. Door veel te praten met bewoners en bewonerscommissie kwamen bruikbare ideeën naar voren. Hierdoor voelden bewoners zich serieus genomen en kwam er een intensieve en duurzame samenwerking tot stand.

Buurtbijeenkomsten en nieuwjaarsbijeenkomsten

In navolging op een actie in 2018 hebben we samen met Stimenz en Zuid doet Samen ook in 2019 een buurtbijeenkomst georganiseerd in de Hoge Dries. Omdat buurtbewoners elkaar niet altijd kennen en er soms sprake is van verschillende achtergronden botsen huurders wel eens. Door actief in gesprek te gaan, verbeterden we het onderlinge contact en daarmee de leefbaarheid.

Bewoners van de Fahrenheitstraat en Boerhaavestraat organiseerden bijeenkomsten met sport, spel en iets lekkers. Ook de bewoners van de Keerkring, Boterbloem, Normastraat, Gildenhove, Gijsbrechtgaarde en de Calypsostraat organiseren gemiddeld twee keer per jaar een bijeenkomst voor bewoners. Terugkerende bijeenkomsten zijn de Straatspeeldag, Burendag en de nieuwjaarsbijeenkomst. Wij ondersteunen waar dat nodig is.

Woongroep 't Hoefijzer organiseerde in mei een open dag om nieuwe huurders te werven. We hielpen met het foldermateriaal en een artikel in Ons Huisblad. Door deze acties meldden zich weer nieuwe belangstellenden.

De bewoners van Warnsstaete en Oranjestaete organiseren elke zes weken bijeenkomsten voor bewoners. Ze doen dan spelletjes of eten samen.

Buurtteams- en beroepskrachtenoverleg

In meerdere wijken in Apeldoorn, Warnsveld en Zutphen voeren professionals van verschillende instanties overleg over zorg, welzijn en overlast. Ook wij zijn hierbij betrokken. Zo nemen we deel aan de overleggen van de verschillende buurtteams. Ook organiseren we een multidisciplinair overleg bij extreme overlast of ernstige zorgen. Zo kunnen we taken en verantwoordelijkheden onderling afstemmen.

We nemen ook zitting in de verschillende wijkplatformen binnen de gemeente Apeldoorn. Hierin werken verschillende instanties samen aan het wijkgericht werken.

Bewonerscommissies

Aan het einde van 2019 waren er tien bewonerscommissies in onze complexen. In 2018 waren dat er negen. Bewonerscommissies overleggen met medebewoners en met ons over diverse complexaangelegenheden. Daarnaast zetten zij zich actief in om het onderlinge contact in het complex te verbeteren. Voorbeelden zijn de bewonerscommissies van de Haarhamer en de Boterbloem. Deze commissies organiseren jaarlijks verschillende activiteiten met en voor medebewoners.

Aanpak woonfraude

Onder woonfraude verstaan we alle vormen van onrechtmatige bewoning, zoals:

- onrechtmatige verhuur van de woning
- onrechtmatig gebruik van de woning
- overbewoning van de woning
- huisvesting van illegalen in de woning

Het doorverhuren van een woning, het onrechtmatig verhuren van kamers of hennepteelt zijn voorbeelden van woonfraude. Sinds oktober 2010 voeren we het woonfraudebeleid actief uit. Signalen van woonfraude pakken we samen met gemeentelijke instanties op. In 2019 zijn er door woonfraude in totaal zes huurcontracten, al dan niet vrijwillig, opgezegd. In 2018 waren dat er negen.

Aanpak overlastsituaties

In 2019 bleef het aantal meldingen van overlastsituaties nagenoeg gelijk aan dat van 2018 (177). De cijfers tot en met juni 2019 lopen in gelijke tred met die van 2018. In juli 2019 stapten we over op een nieuwe manier van registreren van overlast. Deze manier van 'zaakgericht' werken moet in de toekomst meer inzicht geven in de verschillende soorten overlast. Zo kunnen we passend beleid maken voor specifieke complexen of wijken.

Na wat opstartproblemen werkt het nieuwe systeem naar behoren. We zien een verschuiving in de aard van de overlast. Nog steeds ging het bij veel overlastmeldingen om ergernissen over 'leefgeluiden' van burens of om daadwerkelijke geluidsoverlast. Wanneer burens er zelf niet uitkomen, schakelen we vaak Buurtbemiddeling in.

Geheel volgens de landelijke trend zien we overlastmeldingen door multiproblematiek toenemen. Zoals hoarding of overlast door buurtbewoners met onbegrepen gedrag, vaak in combinatie met schulden en/of fysieke problemen. Deze overlast is over het algemeen hardnekkiger en vraagt in de meeste gevallen om een andere en meer intensieve aanpak. Hierbij werken we samen met partners in de wijk zoals de politie, de sociale wijkteams of hulpverlenende organisaties.

De preventie en aanpak van overlast en de samenwerking met onze partners en huurders blijft ook de komende jaren een belangrijke plaats innemen.

De voorraad

Mutaties

In onderstaande tabel zijn de wijzigingen in de voorraad woningen en overige verhuurde ruimten weergegeven.

	Woningen	Onzelfst. Woon-eenheden	Zorg-eenheden	Woonwagens standplaatsen werklocaties	Garages bergingen	Bedrijfs-ruimten
Aantal 1 januari 2019	5.756	88	166	102	91	24
Oplevering nieuwbouw						
Aankoop/wijziging						
Verkoop	-10				-1	-1
Wijziging soort vho	-1	-9	2			2
Totaal 31 december 2019	5.745	79	168	102	90	25

tabel 9: de voorraad



We blijven nieuwe woningen toevoegen aan de voorraad.

Verdeling van het woningbezit naar huurklasse

Bij de verdeling van het woningbezit per 31 december 2019 naar huurklasse is de indeling, voor de zelfstandige woningen, als volgt:

	Apeldoorn	Zutphen	Totaal
t/m € 424,44	301	92	393
€ 424,45 t/m € 607,46	2.711	522	3.233
€ 607,47 t/m € 651,03	879	114	993
€ 651,04 t/m € 720,42	831	145	976
Meer dan € 720,42 (vrije sector)	122	28	150
Totaal	4.844	901	5.745

tabel 10: verdeling bezit naar huurprijscategorie

Verdeling van het bezit naar woningtype

Woningtype	Apeldoorn	Zutphen	Totaal
Grondgebonden woning	2.476	525	3.001
Appartement met lift	1.261	260	1.521
Appartement zonder lift	778	113	891
Maisonnette	329	3	332
Totaal	4.844	901	5.745

tabel 11: verdeling bezit naar woningtype

Huuropzeggingen en mutatie

In onderstaande tabel leest u hoeveel mutaties er waren in 2019. Het gaat hier om zelfstandige en onzelfstandige woonruimte. Op basis daarvan was de mutatiegraad in Apeldoorn 7,2%. In Zutphen bedroeg het mutatiepercentage 6,1%. In 2018 was dit respectievelijk 6,7% en 7,2%. De formule van de mutatiegraad is het aantal nieuwe verhuringen van bestaande huurwoningen ten opzichte van het totale aantal huurwoningen (exclusief de in het verslagjaar nieuw gebouwde of aangekochte woningen).

	Aantal verhuureenheden	Aantal mutaties	Mutatiegraad
Apeldoorn	4.923	356	7,2%
Zutphen	901	55	6,1%
Totaal	5.824	411	7,1%

tabel 12: mutaties

Leegstand

Het gemiddelde aantal leegstandsdagen van de zelfstandige woningen is:

13. Leegstand	2019	2018	2017
Leegstandsdagen	15	11	14

tabel 13: leegstand

In de tweede helft van 2019 is het aantal huuropzeggingen relatief sterk gestegen. Door deze stijging is het een grotere uitdaging om alle woningen aansluitend te verhuren.

Dienstverlening en communicatie

Klantvisie

In 2019 hebben we de in 2018 ontwikkelde klantvisie vertaald naar en geïntegreerd in onze dagelijkse werkzaamheden. Door middel van verschillende activiteiten hebben we onze vier klantbeloften intern geïntroduceerd en onderdeel van ons dagelijks werk gemaakt. Onze klantbeloften:

- Ons Huis is duidelijk
- Ons Huis luistert naar u
- Ons Huis maakt het u makkelijk
- Ons Huis gaat voor in één keer goed

We hebben een plan gemaakt om deze klantbeloften vervolgens extern bij onze huurders en stakeholders te introduceren. We zijn gestart met het delen van onze klantbeloften met onze nieuwe huurders. In 2020 gaan we ze nog meer extern uitdragen.

We hebben mooie stappen gezet op het gebied van onze dienstverlening:

- We plannen reparatieverzoeken rechtstreeks in bij onze aannemers.
- We leveren de woning aan de nieuwe huurder op in de woning in plaats van op kantoor.
- We werken meer volgens 'de bedoeling' en lukt 'in één keer goed' niet, dan leveren we actief nazorg.

Ook onze digitale dienstverlening hebben we verder ontwikkeld. Zo hebben we ter voorbereiding op het huurdersportaal het zaakgericht werken geïntroduceerd. Dit betekent dat een aantal processen zijn gedigitaliseerd die voorheen op papier plaatsvonden. En we zien welke huurder ons belt en kunnen direct het dossier raadplegen.

Deze inspanningen resulteerden in meer tevreden huurders en een A-score op het onderdeel huurderstevredenheid van de Aedes Benchmark.



Huurders tekenen het huurcontract in de nieuwe woning.

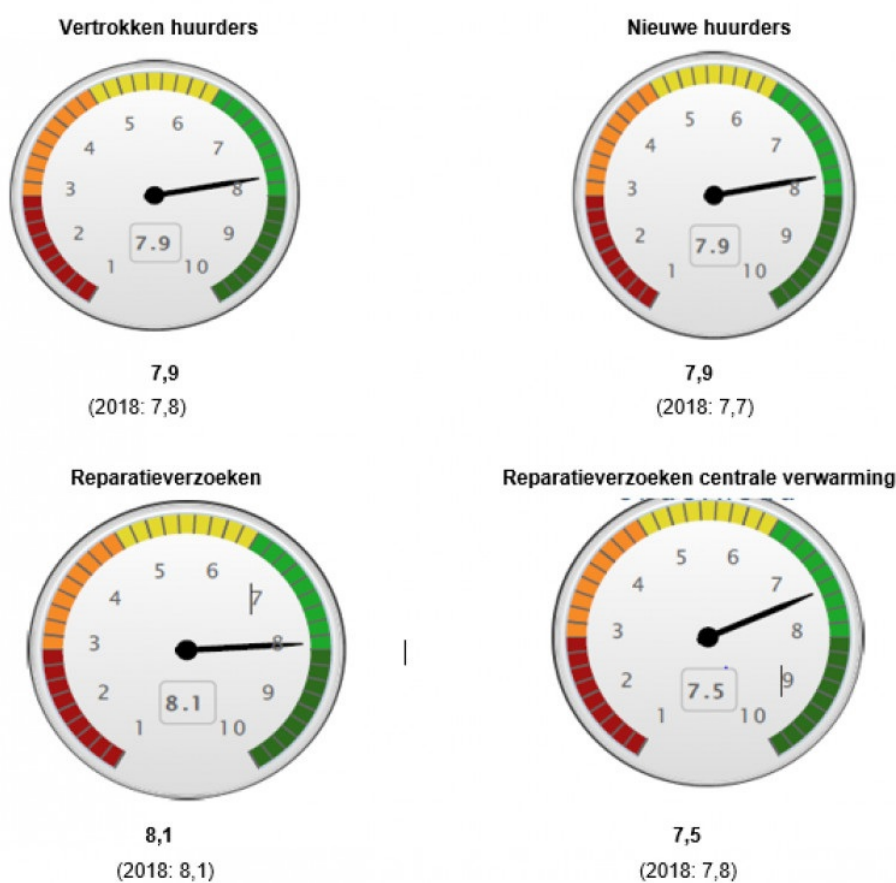
Internet

Op onze website is nieuws en (huurders)informatie te vinden. Huurders kunnen via onze website allerlei zaken regelen, zoals een reparatieverzoek indienen, overlast melden of huur opzeggen. In 2019 werd onze website 30.000 keer bezocht. Onze website wordt niet gebruikt voor het woningaanbod. Het actuele woningaanbod publiceren we samen met andere woningcorporaties in de regio op de website van Woonkeus Stedendriehoek. Daarnaast zijn we actief op Facebook, LinkedIn en Twitter.

Algemeen huurdersonderzoek en doorlopende klantprocessen

Iedere twee jaar doen we een algemeen huurdersonderzoek. In 2019 deden we dit onderzoek niet.

We vragen huurders doorlopend naar de kwaliteit van de dienstverlening met enquêtes via telefoon en e-mail. Bij de enquête over reparatieverzoeken vragen we toestemming om terug te bellen als de klant aangeeft nog niet tevreden te zijn. Zo geeft de enquête direct aanleiding om het beter te doen. We meten de tevredenheid over reparatieverzoeken gescheiden van de tevredenheid over cv-onderhoud. Dit laatste hebben we uitbesteed aan een externe partij. De resultaten zijn doorgaans positief. Voor de onderdelen waarop we minder scores zetten we verbeteracties in gang. De algemene rapportcijfers voor 2019 zijn:



Klachtencommissie

We zijn aangesloten bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Stedendriehoek (de KLAC), de onafhankelijke klachtencommissie in onze regio. De KLAC neemt een klacht alleen in behandeling als deze eerst bij ons is ingediend en wanneer deze klacht niet naar tevredenheid van de huurder is afgehandeld. In 2019 heeft de KLAC één klacht ontvangen. We hebben deze klacht intern kunnen oplossen omdat deze nog niet eerder bij ons was ingediend.



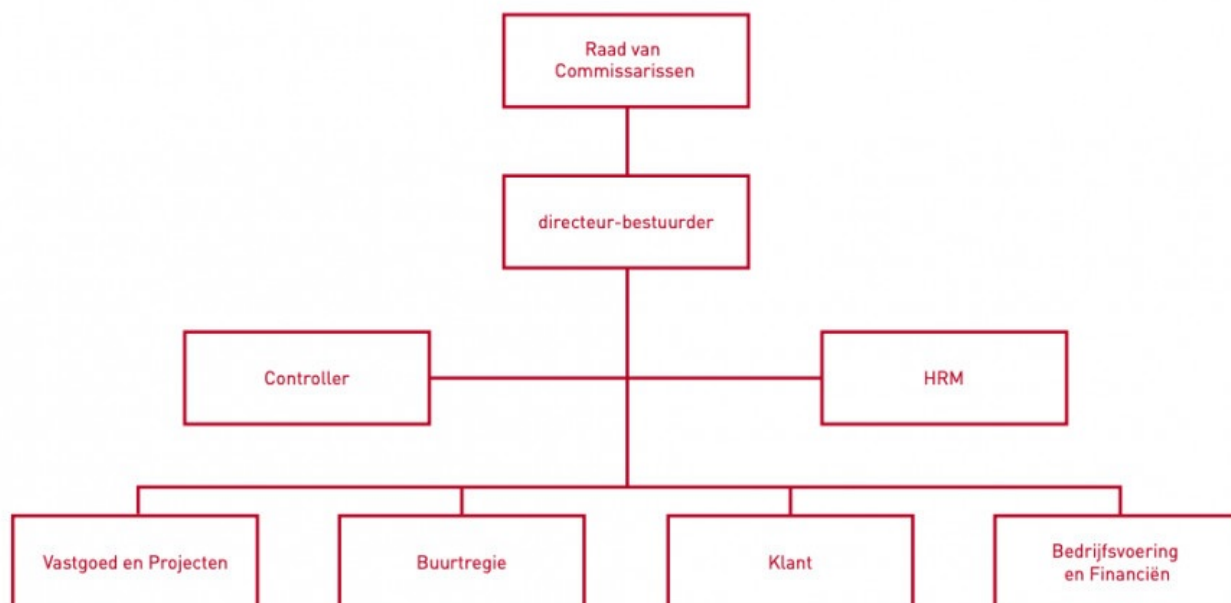
Organisatie, bestuurlijke structuur en personeel

Organisatie

Organisatiestructuur

Assetmanagement en processturing zijn leidend in onze organisatie. Hiermee kunnen we (beleids)keuzes en risico's transparant maken en legitimeren naar onze huurders, overheden en andere stakeholders. Samenwerking en kruisbestuiving binnen de organisatieonderdelen tussen medewerkers staan centraal binnen onze organisatie. Managers faciliteren en stimuleren de eigen verantwoordelijkheid van medewerkers. Onze medewerkers werken met passie en plezier.

Het schema hieronder laat onze organisatiestructuur per 31 december 2019 zien:



Raad van Commissarissen

Hierover is meer te lezen in het verslag van de Raad van Commissarissen, in hoofdstuk 7 van dit jaarverslag.

Directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen (RvC) en stuurt de controller, senior adviseur HRM en de managers Vastgoed & Projecten, Buurtregie, Klant en Bedrijfsvoering & Financiën aan.

HRM

HRM valt rechtstreeks onder de directeur-bestuurder om zo een stevig HRM-fundament binnen de organisatie neer te zetten. De afdeling HRM is verantwoordelijk voor de ontwikkeling en toepassing van een personeelsbeleid dat bijdraagt aan het realiseren van de organisatiedoelstellingen. HRM-activiteiten worden zoveel mogelijk uitgevoerd in de lijn.

Controller

De controller valt rechtstreeks onder de directeur-bestuurder. Hij neemt kennis van en toetst de relevante besluiten, het besluitvormingsproces en de onderbouwing. Zo kan hij zijn onafhankelijke, kritische rol uitvoeren. De controller is bevoegd om, zonder tussenkomst van de directeur-bestuurder, rechtstreeks contacten te onderhouden met de voorzitters van de RvC en de auditcommissie.

Bedrijfsvoering & Financiën

Het organisatieonderdeel Bedrijfsvoering & Financiën bestaat uit de activiteiten financiën, ICT (inclusief informatieanalyse), proces en audit controlling, officemanagement, facilitair, beleidscoördinatie, juridische zaken en communicatie. Het staat borg voor optimale financiële verslaglegging, begrotingen, analyse en (management)rapportages, inclusief treasurybeleid en integraal risicomanagement. Daarnaast is het verantwoordelijk voor het voldoen aan relevante wet- en regelgeving (compliance) en voor facilitaire processen die de primaire processen van Ons Huis ondersteunen. Communicatie en beleidscoördinatie verlenen specialistische kennis en ondersteuning aan de gehele organisatie, zowel op strategisch, tactisch als operationeel niveau. We hebben geen jurist in dienst. Deze werkzaamheden zijn extern belegd. Medewerkers hebben en ontwikkelen zelf basis juridische kennis op hun vakgebied.

Buurtregie

Buurtregie stelt het complex en de buurt centraal en geeft invulling aan het assetmanagement. Het assetmanagement is gericht op het optimaliseren van het maatschappelijke en financieel rendement van de complexen. Assetmanagement wordt binnen het managementteam integraal besproken. Daarnaast is de afdeling verantwoordelijk voor het organiseren en voorbereiden van de portefeuillestrategie, het huurbeleid en het toewijzingsbeleid. Alle activiteiten zijn gericht op het vitaal houden van buurten, huurders in positie brengen en het waarborgen van een goede woonkwaliteit. Buurtregie is op interne en externe samenwerking ingesteld en wil proactief reageren op signalen en ideeën uit de buurt en de samenleving. Buurtregie staat dus dichtbij de huurder. Buurtregie pakt op wat niet-planmatig in en rond complexen afgehandeld moet worden. Dat kunnen ingewikkelde reparatieverzoeken, calamiteiten of overlastsituaties zijn. Maar ook projecten om de woonkwaliteit en de leefbaarheid te verbeteren.

Vastgoed & Projecten

Vastgoed & Projecten is gespecialiseerd in de ontwikkeling en uitvoering van het projectmatige onderhoud, de verduurzaming van het vastgoed en het realiseren van nieuwbouw. Ze bereidt het onderhoudsbeleid mede voor en ze voert het uit. De projectmatige manier van werken is onderdeel van het specialisme. Hierdoor worden de kwaliteit, doorlooptijd, de inzet van middelen en de klanttevredenheid binnen de projecten optimaal beheerst.

Het organisatieonderdeel Vastgoed & Projecten is verantwoordelijk voor de voorbereiding, inkoop, uitvoering, kwaliteit en kosten van onderhoudswerkzaamheden aan vastgoed. Daarbij zijn inbegrepen: grootschalige renovatieprojecten, projecten rond energetische maatregelen en de nieuwbouwprojecten. Daarnaast werkt de afdeling nauw samen met de afdeling Klant die de onderhoudsverzoeken inplant. Ook is de afdeling medeverantwoordelijk voor het (meerjaren)onderhoudsbeleid. De voorbereiding van dit onderhoudsbeleid vindt plaats binnen de kaders van het assetmanagement.

Klant

Het organisatieonderdeel Klant is verantwoordelijk voor een professionele, klantgerichte, efficiënte en doelmatige uitvoering van de individuele klantprocessen. Vooral de processen rondom huur en verhuur, verkoop, huurincasso en reparatieverzoeken. Alle diensten voor individuele klanten komen op deze afdeling bijeen. Het organisatieonderdeel bestaat uit een frontoffice (het KSC) en een backoffice (team Verhuur en team Huurincasso) en is verantwoordelijk voor het inplannen en bewaken van alle reparatieverzoeken. De eerder genoemde processen genereren samen het merendeel van de klantvragen. Hierbij streven we ernaar dat 80% in één keer door het KSC wordt beantwoord. De afdeling Klant is zo ingericht dat er zo min mogelijk afdelingsoverschrijdende processen zijn die de afhandeling van klantvragen vertragen. Klanttevredenheid staat hoog in het vaandel.

Bestuurlijke structuur

Bestuur en toezicht

De directeur-bestuurder vormt het bestuur van woningstichting Ons Huis. Het intern toezicht berust bij de Raad van Commissarissen. Het bestuur van Ons Huis wordt gevormd door Arjen Jongstra. Hij is in 2016 voor een periode van vier jaar benoemd, met daarbij de mogelijkheid voor verlenging. De Raad van Commissarissen heeft bij de aanstelling de principes van de Governancecode toegepast en aan alle vereisten voldaan zoals gesteld in de Woningwet. Aangezien het bestuur uit één persoon bestaat, is een evenwichtige rolverdeling op basis van geslacht niet van toepassing. De samenstelling van de Raad van Commissarissen staat vermeld in het verslag van de Raad.

Persoonlijke gegevens directeur-bestuurder

De heer A. Jongstra (geboortedatum 24 juli 1968) is sinds 1 september 2016 directeur-bestuurder van Ons Huis. De Raad van Commissarissen heeft besloten tot herbenoeming per 1 september 2020, onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties. Deze positieve zienswijze is inmiddels ontvangen.

Beloning directeur-bestuurder

De heer A. Jongstra heeft in 2019 een totaal vast bruto inkomen van 137.187 euro ontvangen. Zijn inkomen is door de Raad van Commissarissen vastgesteld op basis van de beloningscode voor bestuurders van woningcorporaties en vastgelegd in een remuneratierapport. Er is geen variabele beloning overeengekomen.

De fiscale bijtelling voor het privégebruik van een bedrijfsauto bedroeg in 2019 0 euro. Voor inkomen op termijn is 22.396 euro aan pensioenpremies afgedragen. De bezoldiging van de directeur-bestuurder bedraagt daarmee op basis van de Wet Normering Topinkomens (WNT) 159.583 euro. Vanwege haar omvang en de omvang van de gemeente is Ons Huis ingedeeld in klasse F. Dit levert voor de betreffende periode in 2019 een bezoldigingsmaximum op van 162.000 euro. Daarmee voldoet de bezoldiging aan de WNT. Eventuele vergoedingen aan de directeur-bestuurder uit hoofde van aan zijn functie gerelateerde externe bestuursfuncties worden rechtstreeks aan Ons Huis overgemaakt.

Vertegenwoordiging en nevenfuncties

De directeur-bestuurder vertegenwoordigt Ons Huis in de navolgende organen (situatie per 31 december 2019):

- bestuur stichting Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties Apeldoorn (VSW)
- bestuur stichting Beheer Woonwagens en Standplaatsen Apeldoorn (BWSA)
- bestuur stichting Woonkeus Stedendriehoek
- diverse overlegplatforms van de gemeente Apeldoorn en gemeente Zutphen
- bestuur Bouwsociëteit Stedendriehoek
- bestuur Aedes

Overige nevenfuncties:

- Regionale Scholengemeenschap Pantarijn (Branche: Onderwijs) t/m 31-12-2019
Functie: voorzitter Raad van Toezicht
- Stichting Paviljoen Bakkershaag (Stichting t.b.v. tennisvereniging)
Functie: voorzitter van het stichtingsbestuur

Permanente educatie directeur-bestuurder

Totaal A. Jongstra 2017	9,5
Totaal A. Jongstra 2018	32,5
Totaal A. Jongstra 2019	76
Behaald A. Jongstra 2017 t/m 2019	129
Benodigd bestuurder 2017 t/m 2019	108

De directeur-bestuurder heeft hiermee voldaan aan vereisten voor permanente educatie die gelden voor bestuurders van corporaties die lid zijn Aedes.

De belangrijkste besluiten van het bestuur van Ons Huis in 2019:

- nieuw streefhuurbeleid
- treasuryjaarplan 2019
- informatiebeveiligingsbeleid
- ontwikkeling 28 woningen project Scheurkamp, Bieshorstlaan Warnsveld
- vaststelling van de jaarstukken 2018
- Het Bod en de prestatieafspraken 2020 (Apeldoorn en Zutphen)
- vaststellen huurverhoging 2019
- actualisatie Handboek AO/IC
- ontwikkeling 22 appartementen project Breegraven Warnsveld
- vaststelling van de begroting 2020 en meerjarenbegroting 2020-2029
- update investeringsstatuut
- verkoop aandelen Woningnet
- personeelsvisie
- reglement inzake sloop en renovatie
- corporate communicatieplan
- actualisering Reglement Financieel Beleid en Beheer

Werkgebied

Ons Huis valt onder de woningmarktregio Zwolle/Stedendriehoek. Vanuit de nieuwe Woningwet mogen corporaties maar actief zijn in één woningmarktregio. Alleen in dit werkgebied mogen woningcorporaties investeren in nieuwbouw. Ons woningbezit ligt in de gemeenten Apeldoorn en Zutphen en valt binnen deze woningmarktregio.

Daarnaast participeren we in de CV Heyendaal en zijn daarmee indirect eigenaar van een derde deel van 207 zelfstandige wooneenheden voor studerende jongeren in Nijmegen. Nijmegen valt onder de woningmarktregio Arnhem/Nijmegen. We mogen in andere regio's waar we bezit hebben, het huidige bezit blijven beheren en herstructureren. Het verbod op nieuwbouw en aankoop van bestaande woningen buiten de eigen woningmarktregio geldt daarnaast niet voor deze categorie van studentenhuisvesting (categorale instellingen).

Administratieve organisatie

We beschikken over een geïntegreerd Handboek AO/KM (Administratieve Organisatie en Kwaliteit Management). Deze is recent geactualiseerd. De proces- en auditcontroller maakt voor de procesbeschrijvingen gebruik van de softwaretoepassing Mavim. In 2019 zijn procesaudits uitgevoerd waaruit verschillende verbetervoorstellen naar voren kwamen, die zijn of worden opgepakt. Ook zijn processen herschreven en (nieuw) beschreven. De proces- en auditcontroller rapporteert aan de proceseigenaar, verantwoordelijke manager, controller en de bestuurder. Uitkomsten van de procesaudits worden ook aan de directeur-bestuurder, proceseigenaar, verantwoordelijk MT-lid en manager Bedrijfsvoering & Financiën gerapporteerd. De proces- en auditcontroller is bevoegd om, zonder tussenkomst van de directeur-bestuurder of de controller, rechtstreeks contacten te onderhouden met de voorzitter van de auditcommissie.

Personeel

Personeelssamenstelling

Op 1 januari 2019 werkten er bij Ons Huis 65 mensen (56,51 fte). Op 31 december 2019 bedroeg dit aantal 64 (55,90 fte). In de periode tussen 1 januari 2019 en 31 december 2019 is het aantal fte met 0,62 verminderd. Er zijn drie nieuwe medewerkers in dienst gekomen en vier medewerkers uit dienst gegaan. Er heeft één persoon gebruik gemaakt van het generatiepact (*corporatiemedewerkers van 63 jaar en ouder de mogelijkheid geven minder te gaan werken, waardoor ruimte wordt gecreëerd voor instroom van jongeren in de branche*).

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim lag in 2019 met 3,6% onder het gemiddelde in de corporatiebranche van 4,5%. Ten opzichte van 2018 (3,22%) is het ziekteverzuim gestegen. De verzuimfrequentie (gemiddelde aantal verzuimmeldingen per werknemer) nam toe van 1,04 in 2018 naar 1,23 in 2019. Van het totale verzuimpercentage in 2019 bestond 65% uit langdurig verzuim (> 43 dagen).

We zijn alert op de signalen van dreigend verzuim. Door snel te handelen zetten we actief in op het beperken en voorkomen van langdurend verzuim. Langdurig zieken worden intensief begeleid bij hun re-integratie, met mogelijke ondersteuning door externen.

Beoordelen en belonen

We hebben een beoordelings- en beloningssysteem. De focus van de regeling ligt op het bijdragen aan de persoonlijke ontwikkeling van de medewerker. Dat realiseren we door meer ruimte te geven aan initiatieven van de medewerker. Ook moet de regeling gericht bijdragen aan onze doelstellingen. De blijk van waardering is gekoppeld aan een jaarlijks vast te stellen organisatie-, team- en individuele doelstelling. In 2019 is de regeling geëvalueerd met het MT. We hebben enkele aanpassingen in de uitvoering en de vraagstelling gedaan. Om de beoordelingsystematiek up-to-date te houden evalueren we deze regelmatig.

Opleidingen

In 2019 heeft 46% van de medewerkers een opleiding of training gevolgd. Dit waren persoonlijke of incompany trajecten gericht op het vergroten van (vak)kennis of ontwikkelen van vaardigheden. Veel trainingsactiviteiten waren gericht op de veranderende huurder. Daarnaast heeft 17% van de medewerkers een opleiding of training gevolgd in het kader van hun loopbaan, gefinancierd uit het Individueel Loopbaanontwikkelingsbudget (ILOB).

Als onderdeel van de organisatiedoelstelling voor 2019 hebben we alle medewerkers uitgedaagd om kennis en inspiratie buiten Ons Huis op te halen. En dat doel hebben we behaald. Vrijwel iedereen heeft kennis of inspiratie opgedaan en zichtbaar gedeeld met anderen binnen de organisatie.

Woondiensten Cafeteria Systeem

Op basis van de Cao Woondiensten kunnen medewerkers keuzes maken via het Woondiensten Cafetariasysteem. Hiermee kan een medewerker zijn arbeidsvoorwaardenpakket toespitsen op zijn eigen wensen. In 2019 heeft 85% van de medewerkers gebruikgemaakt van de mogelijkheden van het cafetariasysteem.

Bedrijfshulpverlening

We hebben tien medewerkers die gediplomeerd zijn voor Bedrijfshulpverlening (BHV). Drie van hen zijn volledig gediplomeerd EHBO. Hiermee voldoen we ruim aan de wettelijk gestelde eisen voor Bedrijfshulpverlening. Jaarlijks volgen de BHV-ers herhalingscursussen om goed getraind te blijven. Verder vond in 2019 een oefening plaats waaraan alle aanwezige medewerkers deelnamen.

Personeelsvisie

Geheel volgens de cao hebben we een strategische personeelsplanning opgesteld. Deze planning heeft geresulteerd in een Personeelsvisie. Hierin staat een analyse van te verwachten ontwikkelingen en het personeelsbestand. We hebben vier speerpunten benoemd die de komende jaren onze focus bepalen. De medewerkers hebben meegedacht over mogelijke acties en oplossingen. In 2020 vertalen we de Personeelsvisie naar een strategisch HR-plan.

HR- en salarissysteem

In 2019 zijn we gestart met een keuzetraject voor een HR/salaris software-pakket. De doelstelling was om te komen tot een digitale voorziening die meer eigen regie aan medewerkers gaf. En daarnaast managers voldoende ondersteunen in HR-gerelateerd zaken. Zo kunnen we een efficiencyslag maken. De keuze is gevallen op de software van VISMA.net. Na de zomer zijn we gestart met de implementatie van de software. Dit is volgens planning verlopen. Hierdoor kunnen we begin 2020 de livegang inzetten.

Financiële continuïteit



Resultaat

Over 2019 hebben we een bedrijfsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening (voor waardeveranderingen) verantwoord van 4,3 miljoen euro tegen 9,0 miljoen euro in 2018. De belangrijkste oorzaak van de afname van dit resultaat is de eenmalige piek in onderhoudskosten. Het totale bedrijfsresultaat wordt sterk beïnvloed door de waardeveranderingen van ons vastgoed. Deze waardeveranderingen leveren geen bijdrage aan de kasstroom en zijn door ons niet of nauwelijks te beïnvloeden. Ze hebben echter wel een grote invloed op de waarde van het vastgoed en daarmee op het resultaat.

Het totale (boekhoudkundige) resultaat over 2019 bedraagt 36,7 miljoen euro tegen 71,9 miljoen euro (na stelselwijziging) in 2018.

Hieronder analyseren we het resultaat ten opzichte van 2018.

(bedragen x € 1.000)	2019	2018	verschil
Exploitatie vastgoedportefeuille	13.648	19.475	-5.827
Verkocht vastgoed in ontwikkeling	6	-29	35
Verkoop vastgoedportefeuille	467	477	-10
Overige activiteiten	0	0	0
Overige organisatiekosten	-742	-2.218	1476
Leefbaarheid	-1144	-851	-293
Financiële baten en lasten	-7.895	-7.847	-48
Bedrijfsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening (voor waardeverandering)	4.340	9.007	-4.667
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	33.358	65.540	-32.182
Bedrijfsresultaat na waardeverandering voor belastingen	37.698	74.547	-36.849
Vennootschapsbelasting	-1.815	-3.959	2.144
Resultaat na belastingen	35.883	70.588	-34.705
Resultaat deelnemingen	865	1.340	-475
Groepsresultaat na belastingen	36.748	71.928	-35.180

Analyse

Algemeen

Op basis van voor 2019 voorgeschreven richtlijnen voor verwerking en toerekening van kosten onderhoud/verbetering en beheer, is de toerekening van met name beheerkosten aan de verschillende activiteiten aanzienlijk gewijzigd ten opzichte van 2018.

Stelselwijziging

Op basis van de in 2019 verschenen handreiking voor de verwerking van latente belastingen in de jaarrekening van woningcorporaties voor tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen heeft een stelselwijziging plaatsgevonden in 2019. De vergelijkende cijfers zijn op grond hiervan aangepast.

Exploitatie vastgoedportefeuille

Het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille nam af met 5,8 miljoen euro. De huren namen toe met circa 0,6 miljoen euro door met name de algemene huurverhoging. Hier tegenover staan fors hogere kosten van onderhoud (5,5 miljoen euro) en lasten verhuur en beheer (1,1 miljoen euro). De overige directe exploitatiekosten namen licht af met ruim 0,1 miljoen euro.

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

In 2019 en 2018 zijn nagekomen kosten van in eerdere jaren afgeronde projecten verantwoord. In 2019 is een nagekomen baat verantwoord in verband met verrekening van in het verleden verkochte kavels

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Dit resultaat is sterk afhankelijk van het aantal en type woningen dat verkocht wordt en de boekwaarde (marktwaarde in verhuurde staat) hiervan. In 2019 hebben we in totaal negen woningen verkocht (2018: 9). In 2019 hebben we geen teruggekochte koopgarantwoningen verkocht (2018: 3).

Overige organisatiekosten

Deze kosten nemen af met bijna 1,5 miljoen euro, met name door de hierboven genoemde wijziging van kostentoerekening.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Deze post heeft het grootste effect op het uiteindelijke resultaat. Hierin is namelijk begrepen de waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie. De marktwaarde in verhuurde staat nam in 2019 toe met 47 miljoen euro tegen 70 miljoen in 2018. Dit komt enerzijds door marktontwikkeling, maar anderzijds door aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen. In onderstaande paragraaf 'waardering vastgoed' gaan we nader in op de ontwikkeling van de waarde van het vastgoed in exploitatie.

De in deze post begrepen overige waardeveranderingen namen verder af van negatief 3,7 miljoen euro naar negatief 13,9 miljoen euro. In 2019 is de onrendabele top (ruim 1,5 miljoen euro) van de projecten Bieshorstlaan/Scheurkamp (28 sociale huurwoningen) en van de tien extra nieuw te realiseren woningen in St. Elisabeth verantwoord. In 2018 bedroeg de verantwoorde onrendabele top nieuwbouw 2,3 miljoen euro. Daarnaast is ruim 12,6 miljoen euro verantwoord voor onrendabele verbeteringen die in 2019 zijn uitgevoerd of in 2019 zijn opgedragen voor uitvoering in 2020. Dit betreffen met name energetische verbeteringen.

Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten verslechterden per saldo met bijna 50.000 euro. Dit is gevolg van een afname van de rentelasten van ongeveer 100.000 euro en 150.000 euro minder activering van rente op projecten in ontwikkeling.

Vennootschapsbelasting

Per saldo bedroeg de belastingdruk over 2019 1,8 miljoen euro tegen 4,0 miljoen euro (na stelselwijziging) in 2018. Doordat de fiscale waardering erg afwijkt van de commerciële waardering, ontstaan fiscaal totaal andere resultaten dan commercieel met de bijbehorende belastingdruk. De lagere belastingdruk ten opzichte van 2018 is met name het gevolg van de hogere onderhoudskosten. In 2019 is wel voor het eerst de rentaftrekbeperking (ATAD) van toepassing. Hierdoor ontstaat een extra belastingdruk van ruim 1,1 miljoen!

Resultaat deelnemingen

Ons aandeel in het resultaat 2019 van CV Heyendaal bedroeg 0,9 miljoen euro tegen 1,3 miljoen euro in 2018.

Waardering vastgoed

Op grond van de Woningwet waarderen corporaties het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat. Deze marktwaarde dient te worden bepaald aan de hand van het hiervoor uitgebrachte 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Hiervoor hebben we een Taxatie Management Systeem (TMS). We hanteren de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' voor woongelegenheden, MOG, intramuraal vastgoed, woonwagens en standplaatsen en parkeergelegenheden. Voor BOG hanteren we verplicht de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Dit omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak. Dit vastgoed is integraal getaxeerd door een gecertificeerd taxateur.

Marktwaarde in verhuurde staat

Enkele argumenten die ten grondslag liggen aan de keuze voor marktwaarde als waarderingsgrondslag voor het bezit van woningcorporaties zijn:

- het maakt corporaties transparanter en beter onderling vergelijkbaar en ook beter vergelijkbaar met marktpartijen. Onder andere door de uniforme en beleidsvrije berekeningssystematiek. Ook geeft het inzicht in de verschillen in het behaalde rendement ten opzichte van het in de markt haalbare rendement.
- waarderen op marktwaarde stimuleert de professionalisering van de vastgoedsturing. We gaan de marktwaarde ook gebruiken bij besluitvorming over het bezit in het kader van het assetmanagement.

Waardemutatie marktwaarde

Jaarlijkse mutaties in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie worden verwerkt via het resultaat. Door deze systematiek is het resultaat jaarlijks onderhevig aan grote schommelingen. De waardeontwikkeling van het vastgoed wordt voor een belangrijk deel bepaald door marktomstandigheden en door de mutatiegraad van de betreffende waarderingscomplexen. Dit zijn factoren waar we niet of nauwelijks invloed op kunnen uitoefenen. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen (puur het gevolg van gewijzigde marktwaarde) van de vastgoedportefeuille bedragen in 2019 positief 47,2 miljoen euro tegen positief 70,2 miljoen euro in 2018.

Op hoofdlijnen is de (per saldo) positieve waardeontwikkeling in 2019 van 47,2 miljoen euro als volgt te verklaren (in € miljoen):

Methodische wijzigingen handboek en software	36,0
Parameteraanpassingen a.g.v. validatie handboek	-36,2
Parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen	26,2
Mutatie objectgegevens	21,2

Toelichting

Parameteraanpassingen a.g.v. validatie handboek zien op actualisatie van de markthuren en de disconteringsvoet op grond van de validatie van het handboek 2018 en parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen betreffen aanpassingen op grond van de actuele ontwikkelingen in 2019 van de macro-economische parameters, markthuren, leegwaardestijgingen, kostenniveaus en disconteringsvoet.

Beleidswaarde

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde:

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat die hiervoor is toegelicht. Dit omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

In 2019 zijn definities verschenen van BZK, Aw en WSW voor onderhoud en beheer, die moeten worden toegepast bij het bepalen van de normen voor onderhoud en beheer ten behoeve van de beleidswaarde. De definities zien ook op de inrichting van kostenverdeling binnen de functionele winst-en-verliesrekening, zodat de normen daarop aansluiten.

In het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' zijn in 2019 ook aanpassingen aangebracht die van invloed zijn op de ontwikkeling van de beleidswaarde ultimo 2019 ten opzichte van de beleidswaarde ultimo 2018.

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 en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap. Dit betreft bovendien de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd en in 2019 verder doorontwikkeld. Overeenkomstig de regelgeving is de ontwikkeling in de beleidswaarde ten opzichte van de indicatieve beleidswaarde ultimo 2018 toegelicht.

Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kan leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, die ultimo 2019 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin we actief zijn. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.

Ontwikkeling beleidswaarde	2019	2018
Uitgangspunten		
Disconteringsvoet	6,83%	6,76%
Streefhuur per maand	606	591
Lasten onderhoud en beheer per jaar	2879	2432
Beleidswaarde (x € 1.000)		
DAEB vastgoed in exploitatie	332.764	377.359
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	30.992	27.660
Totaal	<u>363.756</u>	<u>405.019</u>

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

Per 31 december 2019 is in totaal 398 miljoen euro aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2018: 363 miljoen euro) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen 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.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van ons beleid. 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 onze doelstelling is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar zelf niet in kunnen voorzien, wordt van het vastgoed in exploitatie slechts een zeer beperkt deel vervreemd. Daarnaast wordt bij mutatie van de woningen slechts in uitzonderingsgevallen de huur verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijk onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde. Dit laatste vloeit voort uit onze beoogde kwaliteit- en beheersituatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst wordt gerealiseerd.

Het bestuur 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 bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt circa 410 miljoen euro. Dit verschil is als volgt te verklaren (x € 1.000):

	DAEB	Niet-DAEB
Marktwaaarde in verhuurde staat	726.665	46.963
1. Beschikbaarheid (door exploiteren)	-105.737	-5.031
2.a Betaalbaarheid (huren)	-143.838	-5.901
2.b Betaalbaarheid (verh. heffing)	-48.781	-1.893
3. Kwaliteit (onderhoud)	-87.938	-3.375
4. Beheer (beheerkosten)	-7.607	229
	-393.901	-15.971
Beleidswaarde	332.764	30.992

Dit impliceert dat circa 71% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig. Verdere ontwikkeling van het waardebegrip beleidswaarde kan leiden tot verdere aanpassingen van de beleidswaarde in de komende tijd.

Vermogensontwikkeling

Het vermogen op basis van de jaarrekening 2018 bedroeg 546 miljoen euro (na verwerking stelselwijziging). Door het resultaat over 2019 van 37 miljoen euro nam het vermogen ultimo 2019 toe tot 583 miljoen euro.

Treasury

Algemeen

Een groot gedeelte van het bezit van woningcorporaties is gefinancierd met aangetrokken leningen. Treasury vormt daardoor een belangrijk onderdeel van de financiële huishouding bij woningcorporaties. Doel van de treasuryfunctie is het indekken en spreiden van renterisico's, het toetsen van de financierbaarheid van alle (geplande) activiteiten, het aantrekken van benodigde financiering, optimalisatie van onze financieringsstructuur en het minimaliseren van de rentelasten. We namen een aantal organisatorische maatregelen om de treasuryfunctie goed te laten functioneren.

Reglement Financieel beleid en beheer

Op grond van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BtIV) hebben we een reglement Financieel Beleid en Beheer (verder: Reglement) vastgesteld. We hebben het Reglement opgesteld om ervoor te zorgen dat de financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht. Zo kunnen we onze volkshuisvestelijke doelstellingen blijven realiseren. In dit Reglement hebben we ook specifieke treasurybepalingen opgenomen met bepalingen uit de wet, die nader zijn uitgewerkt in het treasurystatuut. Eind 2019 hebben we dit Reglement geactualiseerd. Het geactualiseerde Reglement is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Treasurystatuut

Ons beleid op het gebied van treasury is vastgelegd in het treasurystatuut. Hierin beschrijven we de organisatie van de treasuryfunctie, de wijze van besluitvorming, de verantwoording en de informatievoorziening.

Treasurycommissie

Periodiek vindt overleg plaats over treasury-aangelegenheden in de treasurycommissie. De treasurycommissie bestaat uit de volgende functionarissen: manager Bedrijfsvoering & Financiën (voorzitter); directeur-bestuurder; controller en een extern adviseur (externe treasurer). De treasurycommissie handelt binnen de kaders van het treasurystatuut en het treasuryjaarplan. De treasurycommissie is in 2019 viermaal bijeen geweest. Tijdens deze bijeenkomsten kwamen onder andere marktontwikkelingen, beschikbaarheid van financiering, borgingsplafond, liquiditeitsprognoses, schuldrest per verhuureenheid, beoordelingskader Aw/WSW en renterisico's aan de orde. Bovendien zijn de voorgenomen transactievoorstellen besproken.

Treasuryjaarplan

In het treasuryjaarplan beschrijven we onze belangrijkste treasury-acties voor het komende jaar. Het treasuryjaarplan is gebaseerd op de goedgekeurde meerjarenbegroting en meerjarenprognoses en wordt vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Door goedkeuring van het treasuryjaarplan geeft de Raad van Commissarissen toestemming aan de directeur-bestuurder om, ten behoeve van de DAEB-activiteiten (en binnen de van toepassing zijnde externe en interne 'spelregels'), financiering aan te trekken, tot maximaal het door het WSW afgegeven borgingsplafond. Acties die niet binnen de kaders van dit treasuryjaarplan vallen, moeten ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd worden. Uitzondering hierop zijn acties die een expliciet uitvloeisel zijn van het voldoen aan wet- en regelgeving. Daarvoor bestaat een informatieplicht aan de Raad van Commissarissen.

Financieringsbevoegdheid treasury

We moeten te allen tijde aan onze financiële verplichtingen kunnen voldoen. Hiertoe trekken we, indien noodzakelijk, leningen aan met borging door het WSW (mits ten behoeve van DAEB). Het WSW stelt borgingsruimte beschikbaar door middel van het door haar vastgestelde borgingsplafond. Dit borgingsplafond betreft het maximale bedrag aan door het WSW te borgen financiering, in het van toepassing zijnde jaar. De hoogte van het borgingsplafond is (mede) afhankelijk van de financieringsbehoefte conform de dPi-opgaaf. We ontvingen in 2019 een borgingsplafond van 233,8 miljoen euro voor ultimo 2020.

Scheiding van DAEB en niet-DAEB

We kozen voor een administratieve scheiding van DAEB en niet-DAEB. In het door de Aw goedgekeurde scheidingsvoorstel is het volgende opgenomen:

- aan de niet-DAEB tak wordt een startliquiditeit toegekend van 0,75 miljoen euro
- de DAEB tak verstrekt een interne lening aan de niet-DAEB tak met de volgende modaliteiten:
 - hoofdsom 20 miljoen euro
 - aflossing ten minste 50% in 2021 en 100% in 2026
 - rente 4,15% op jaarbasis

Op basis van de huidige niet-DAEB prognoses wordt verwacht dat er geen financieringsbehoefte ontstaat in deze tak. Op dit moment is er echter wel een maatschappelijk discussie over de rol van corporaties in het ontwikkelen van middenhuur-woningen. Het is niet uitgesloten dat we op grond hiervan op termijn ook woningen in deze categorie ontwikkelen, waardoor er toch een financieringsbehoefte ontstaat. Overtollige middelen in de niet-DAEB worden hierom met ingang van 2018 niet meer als extra aflossing op de interne lening afgestort aan de DAEB-tak, maar door middel van een interne renteloze lening uitgeleend aan de DAEB-tak. Door deze lening direct opeisbaar te maken, kan hiermee (al dan niet gedeeltelijk) in toekomstige behoefte worden voorzien. Ultimo 2019 is 600.000 euro door de niet-DAEB-tak uitgeleend aan de DAEB-tak.

Langlopende schulden

Onze langlopende schulden (inclusief het kortlopend deel) namen in 2019 toe met 8,3 miljoen euro. Ter financiering van de aflossingen en investeringen trokken we nieuwe leningen aan van 12 miljoen euro. In 2019 losten we 11,7 miljoen euro af op de leningen en namen we 8 miljoen euro op van de roll-over leningen. We hebben uitsluitend geborgde financiering. Het gemiddelde rentepercentage van de op 31 december 2019 aanwezige leningen is 3,73% (2018: 3,95%). De afname is het gevolg van de lagere rente op de nieuwe leningen en de roll-over leningen ten opzichte van de afgeloste leningen.

Liquiditeiten

Het saldo liquide middelen nam in 2019 toe van 6,4 miljoen euro naar 8,4 miljoen euro. We hebben 3 miljoen euro kredietfaciliteit bij de huisbankier. Hiervan hebben we in 2019 geen gebruik gemaakt. Daarnaast hebben we twee roll-over leningen van ieder 5 miljoen euro die ultimo 2019 volledig waren opgenomen. Op basis van de meerjarenbegroting zijn de operationele kasstromen de komende jaren positief. Deze positieve kasstromen wendten we aan voor de financiering van (nieuwbouw- en duurzaamheids)investeringen.

Derivaten

Volgens ons treasurystatuut mogen rente-instrumenten worden ingezet om renterisico's af te dekken. Het doel hiervan is dat lange rentevaste perioden mogelijk zijn zonder hoge liquiditeitsopslagen voor de onderliggende lening. Bovendien kunnen we op deze wijze flexibiliteit bereiken door het ontkoppelen van lening en rentelooptijd. Er zijn randvoorwaarden in het statuut opgenomen om risico's te vermijden of te beperken. We hebben op dit moment geen derivaten.

Belastingen en andere heffingen

Vennootschapsbelasting

We zijn belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting sinds 1 januari 2008. Onze aanslagen tot en met 2016 zijn definitief door de fiscus opgelegd. Met de fiscus corresponderen we nog over de te hanteren restwaarde voor de bepaling van de fiscale afschrijvingsmogelijkheden. De aangifte 2018 hebben we nagenoeg afgerond. Over te hanteren uitgangspunten vindt nog afstemming met de fiscus plaats. Ten opzichte van de schatting in de jaarrekening 2018 geven de huidige inzichten over de belastingjaren 2017 en 2018 een negatief effect van ruim 116.000 euro. Voor verschillen tussen fiscale en commerciële waardering zijn latenties gevormd, voor zover sprake is van verrekenbare tijdelijke verschillen. De aanpassing van de toekomstige tarieven van de vennootschapsbelasting veroorzaakt (per saldo) een verbetering van de latenties van 348.000 euro.

Doordat over 2019 het operationeel resultaat voor waardeveranderingen incidenteel laag is, is ook de belastbare winst voor renteaftrekbeperking erg laag. Hierdoor zijn de gevolgen van de renteaftrekbeperking (ATAD) in 2019 fors. Ongeveer 4,5 miljoen euro van de rentelast is niet aftrekbaar. De vennootschapsbelasting is hierdoor ruim 1,1 miljoen hoger dan zonder de renteaftrekbeperking.

Verhuurdersheffing

In 2019 hebben we de opgelegde verhuurdersheffing voldaan van 4,88 miljoen euro (2018: 4,67 miljoen euro). De totale belastingdruk (lokaal en rijks) bedraagt in 2019 ruim 2,5 maandhuren. Dit neemt naar verwachting nog verder toe, onder andere door de fiscale beperking van renteaftrek (ATAD). Hiermee worden we enorm beperkt in onze investeringsmogelijkheden.

Saneringsheffing

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw legde in 2019 geen saneringsheffing op. Voor 2020 tot en met 2024 dienen corporaties rekening te houden met een heffing van 1% van de huursom van de wooneenheden. Voor ons betekent dit ruim 425.000 euro per jaar.

Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties (Aw)

In de herzieningswet is bepaald dat toegelaten instellingen met ingang van 1 juli 2015 de kosten van het toezicht op de sector door de Aw moeten betalen. De kosten hiervan in 2019 bedroegen voor ons 36.000 euro.

Financiële oordelen van externe partijen

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW verklaarde in 2019 dat het risicoprofiel van Ons Huis ongewijzigd is en dat Ons Huis ingedeeld blijft in risicoklasse laag. Het WSW verklaarde dat Ons Huis een financieel gezonde corporatie is met een behoorlijke groeiopgave, waardoor de komende jaren sterk zal worden ingeteerd op de financiële buffers. Het WSW verzocht Ons Huis in 2020 binnen haar portefeuillestrategie een wensportefeuille te kaderen en de financieringsstrategie te actualiseren en beide documenten naast het (inmiddels toegezonden) treasuryjaarplan aan het WSW te verstrekken.

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

De Aw beoordeelt integraal woningcorporaties. Dit toezicht is gericht op governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van maatschappelijk vermogen. Het functioneren van de corporatie wordt hierbij in samenhang gezien en afgezet tegen wettelijke normen en beleidsregels en het risicoprofiel van de corporatie. De door Aw uitgevoerde basisbeoordeling gaf geen aanleiding een verdiepende beoordeling uit te voeren aangezien voor Ons Huis geen verhoogde risico's blijken op alle beoordeelde onderdelen. De Aw heeft in 2019 de in 2018 door Aw uitgestelde governance-inspectie uitgevoerd waarbij onderzoek is gedaan naar de stand van zaken van de PDCA-cyclus en het intern controleplan, de inbedding van de controlefunctie, de competenties en de samenstelling van de RvC en de borging van de integriteit bij opdrachtverstrekking. De inspectie gaf geen aanleiding tot het wijzigen van het eerder afgegeven oordeel betreffende de governance van Ons Huis. De Aw geeft aan dat Ons Huis op hoofdlijnen voldoet aan de criteria voor good governance. De Aw geeft aan dat de kengetallen voldoen aan de wettelijke normen

Visitatie

Begin 2019 is het visitatierapport 2014 - 2017 uitgebracht.

De samenvatting van de resultaten van de uitgevoerde visitatie door Raeflex is:

Ons Huis heeft de koers naar een beheercorporatie bestendig

De corporatie heeft de verbeter suggesties uit de vorige visitatie serieus opgepakt. Ons Huis laat zich typeren als een koersvaste corporatie. De koers die is ingezet van ontwikkelcorporatie naar een beheercorporatie is consequent doorgevoerd. De corporatie is financieel gezond. Door stagnatie op de woningmarkt en overheidsbezuinigingen was de financiële slagkracht van corporaties beperkt en heeft Ons Huis zich vooral gericht op haar kerntaak: het bewaken van de volkshuisvestelijke basis, het beheer van de bestaande voorraad en de leefbaarheid van complexen. Intern heeft zij ingezet op ontwikkeling van de medewerkers, het inbedden van procesmatig werken, sturen op assetmanagement en beheersing van de risico's. Ons Huis heeft een duidelijke visie ontwikkeld op leefbaarheid in wijken, die ook in het huidige ondernemingsplan een centrale rol inneemt naast de prioriteiten betaalbaarheid en duurzaamheid. De financiële ruimte die er wel was heeft zij onder meer benut om huren betaalbaar te houden, energetische maatregelen toe te passen en eind 2017 te fuseren met het Woningbedrijf Warnsveld. Een fusie die door belanghebbenden wordt ondersteund vanwege de volkshuisvestelijke meerwaarde. De fusie met Woningbedrijf Warnsveld heeft de organisatie goed georganiseerd en een aantal onverwachte tegenvallers kon Ons Huis goed aan. Zo waren er bij een nieuwbouwproject bijvoorbeeld hogere bouwkosten en werd de huur bij huurders aan het eind van de maand in plaats van aan het begin van de maand geïnd.

Belangrijke verbeterpunten in onze ogen:

- De samenwerking met de gemeente kan op meer niveaus worden geborgd. We pakken de uitnodiging graag op om samen naar de toekomstige investeringsagenda te kijken.
- Met zorgpartijen gaan we graag in gesprek over het samen ontwikkelen van een visie op de woon-zorg-ontwikkelingen. Want wij onderschrijven het belang van samenwerking. Ook geven we graag (nog meer) aandacht aan de groeiende groep kwetsbaren en ouderen.

De door de commissie geschetste agenda voor de toekomst hebben we in 2019 opgepakt en vullen we in 2020 verder in. Het rapport is wat ons betreft niet alleen een rapport om trots op te zijn. Het is ook een aanleiding om actief en dichtbij door te gaan!

Financiële kengetallen

Beoordelingskader

Vanaf 2019 beoordelen de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de risico's van corporaties op basis van een nieuw gezamenlijk beoordelingskader. De basis beoordeling van de financiële positie vindt plaats op basis van vijf financiële ratio's. Recent zijn de nieuwe ratio's en grenswaarden binnen het verticaal toezicht gepubliceerd.

Interest Coverage Ratio (ICR)

Over 2019 bedraagt de ICR 1,4 (2018: 1,9). Dit voldoet precies aan de norm van WSW en Aw (1,4). In 2019 was de ICR incidenteel lager dan voorgaande en toekomstige jaren door de eenmalige piek in onderhoudsuitgaven. Het langjarig gemiddelde voldoet ruimschoots aan de normen.

Solvabiliteit

De solvabiliteit (o.b.v. **beleidswaarde**) nam af van 50,1% eind 2018 naar 43,6% eind 2019, maar blijft ruim boven de norm van 15%. De afname van de solvabiliteit wordt met name veroorzaakt door de afname van de beleidswaarde. De reden van de afname is hiervoor beschreven in de paragraaf Analyse, onderwerp Beleidswaarde.

Loan to Value

De Loan to Value, de verhouding tussen de uitstaande leningen en de **beleidswaarde** van het vastgoed in exploitatie, nam toe van 50,3% eind 2018 naar 58,3% eind 2019. De huidige norm is <85%. Ook hier is de afname van de beleidswaarde de belangrijkste oorzaak. Afhankelijk van de ontwikkelingen rond het nieuwe en nog in ontwikkeling zijnde fenomeen beleidswaarde kan de norm nog wijzigen.

Dekkingsratio

De dekkingsratio, de verhouding tussen de **marktwaarde** van zowel de uitstaande leningen en van het vastgoed in exploitatie, nam toe van 41,0% eind 2018 naar 43,8% eind 2019. De marktwaarde van de uitstaande leningen nam sterker toe dan het vastgoed in exploitatie. De norm voor de dekkingsratio is <70%.

Onderpandratio (WSW)

De onderpandratio, de verhouding tussen de marktwaarde van de **geborgde** uitstaande leningen en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie **in onderpand** bij het WSW, nam toe van 39,3% eind 2018 naar 42,1% eind 2019. De marktwaarde van de geborgde leningen nam in 2019 sterker toe dan de marktwaarde van het vastgoed in onderpand bij het WSW. De externe norm is <70%.

Risicomanagement

In de Raad van Commissarissen, het managementteam en operationeel binnen onze organisatie is continu aandacht voor mogelijke risico's en beheersmaatregelen om de risico's te beperken of terug te dringen. In periodieke sessies bespreken het managementteam en het middenkader aanwezige risico's en beheersmaatregelen en beoordelen ze welke aanvullende maatregelen nodig zijn. In het najaar van 2019 hebben zeventien medewerkers – waaronder de MT-leden - gedurende een aantal dagdelen de incompany training “Risicomanagement” gevolgd. Interne projectleiders weten vanuit een eerdere incompany training “resultaat gericht projectmatig werken” dat risicomanagement onderdeel is van projectmatig werken en passen dit steeds meer toe in de plannen van aanpak en tussentijdse voortgangsrapportages van onze interne projecten. Tijdens de bespreking van de meerjarenbegroting in de Raad van Commissarissen hebben we de uitkomsten van een risicoanalyse gepresenteerd. Deze risicoanalyse wordt gemaakt door middel van de Monte Carlo-methode. Hierbij zijn 200 scenario's doorgerekend, waarvan de kans dat een scenario voorkomt voor alle scenario's even waarschijnlijk is. Doordat in de meerjarenbegroting de ambities en prestatieafspraken op het gebied van nieuwbouw en energetische maatregelen (Routekaart CO2-neutraal) zijn ingerekend, neemt de kans toe (tot 30%) dat de (interne) financiële kaders (tijdelijk) niet worden gehaald. Gezien de middellange termijn waarop zich dit eventueel zou voordoen hebben we voldoende mogelijkheden om hier in voorkomende gevallen op te anticiperen en het beleid bij te stellen.

Risico's van grondposities en projectontwikkeling

Door het afstoten van grondposities en het verkopen van kavels in de afgelopen jaren zijn de financiële risico's uit hoofde van grondposities en projectontwikkeling laag.

Risicobereidheid

De financiële situatie maakt het mogelijk een zekere mate van bereidheid toe te passen voor het nemen van risico's en onzekerheden. Desondanks zijn en worden risico's zoveel mogelijk vermeden. We drukken de risicobereidheid uit in een score van 1 tot en met 5, en geven per risico (op dezelfde schaal) aan wat de huidige risicoscore is. Hierbij geeft de risicoscore de huidige inschatting van het management weer van de mate waarin risico's worden gelopen.

In onderstaande legenda is de risicobereidheid toegelicht:

Legenda risicobereidheid

Risico filosofie	Omschrijving	Betekenis/consequenties
1 Avers	We vermijden risico's zo veel als mogelijk	<ul style="list-style-type: none"> - Zeer lage bereidheid om onzekerheid te accepteren - Beleid is gericht op zo veel mogelijk voorkomen van het risico - Activiteiten die het risico veroorzaken worden eventueel gestaakt
2 Defensief	We geven er de voorkeur aan weinig risico's te lopen	<ul style="list-style-type: none"> - Bereid om enige onzekerheid te accepteren, bij voorkeur zo beperkt mogelijk - Beleid is gericht op beheersing van het risico, zekere voor het onzekere.
3 Neutraal	We wegen risico's en kansen tegen elkaar af, en nemen dan een besluit	<ul style="list-style-type: none"> - Bereid om onzekerheid te accepteren als de potentiële voordelen groter zijn dan de potentiële nadelen - Beleid is gericht op beheersing van het risico, waarbij kosten en baten van beheersingsmaatregelen afgewogen worden
4 Offensief	We accepteren risico's, ook als de voordelen onzeker zijn	<ul style="list-style-type: none"> - Bereid om onzekerheid te accepteren, ook als de potentiële voordelen onzeker zijn - Beleid is gericht op (beperkte) beheersing van risico's vooraf, en daarnaast bewaken van de restrisico's
5 Risico zoekend	We zijn bereid om risico's aan te gaan en actief op te zoeken	<ul style="list-style-type: none"> - Bereid om een hoge mate van onzekerheid te accepteren en om extra te investeren in activiteiten die het risico veroorzaken - Beleid is gericht op het bewaken van het risico

Strategische risico's

Strategisch risico	Risico's op het gebied van wet- en regelgeving (o.a. Europese aanbesteding)
Risicobereidheid (1 - 5)	1
Risicoscore (1 - 5)	1
Beheersingsmaatregelen	Inrekenen (potentiële) overheids- of sectorheffingen en scenario's opstellen en doorrekenen. Strak proces voor toewijzingen aan de doelgroep en monitoring t.o.v. de 90% norm en passend toewijzen. Gemeenten en huurdersorganisaties hebben meer bevoegdheden vanuit de nieuwe Woningwet. Om strategisch voorraadbeleid te kunnen blijven uitvoeren en invloed te blijven houden op volkshuisvestelijk gebied voeren we open gesprekken met stakeholders zetten we in op structurele succesvolle samenwerking.
Strategisch risico	Risico's van investeren in duurzaamheid (realisatie van de politieke ambitie van een gemiddeld energielabel B per corporatie in 2021 en duurzaamheidsambitie voor 2050 CO2 neutraal) Sub risico's: benodigde goedkeuring van huurders voor duurzaamheidsmaatregelen in woningen, benodigde capaciteit toeleveranciers, aannemers en bij Ons Huis, afbouw salderingsregeling, onvoldoende reductie CO2 en aardgasgebruik, andere kennis benodigd door veranderende opgave.
Risicobereidheid (1 - 5)	2
Risicoscore (1 - 5)	3
Beheersingsmaatregelen	Opstellen visie en beleid duurzaamheid. Aedes routekaart Co2 neutraal in 2050 (ingerekend in MJB) Inzichtelijk maken actieve en doelgerichte inzet van middelen m.b.v. kosten/baten voor investeringen; Rendementsdoelstellingen; Effecten van genomen maatregelen op energiegebruik bewoners Voor het verduurzamen van de woningportefeuille is een operationeel plan van aanpak lange termijn (> 5jaar) geformuleerd: operationele beleid sluit aan op het integrale beleid en de voorraadstrategie. Intern voldoende kennis en capaciteit om transitieprogramma op een goede manier te beheersen en tot uitvoer te brengen. Extern andere vorm van aanbesteding met meer lange termijn focus (borging capaciteit) Investeren in relatie met belanghebbenden. Communicatie huurders over wat Ons Huis doet op het gebied van duurzaamheid. Draagvlak bij bewoners creëren en behouden.
Strategisch risico	Risico's communicatie bij crisissituaties
Risicobereidheid (1 - 5)	2
Risicoscore (1 - 5)	3
Beheersingsmaatregelen	Jaarlijkse actualisatie calamiteitenplan, incl. risico imagoschade en communicatie. Instructies aandacht calamiteiten, mediatraining. Bereikbaarheid bij calamiteiten geregeld. Communicatieplan bij (potentieel actuele) actualiteiten. Monitoring sociale media. Evaluatie afhandeling calamiteiten. Vergroten politiek bewustzijn.
Strategisch risico	Asociaal woongedrag, leefbaarheid buurten neemt af
Risicobereidheid (1 - 5)	2
Risicoscore (1 - 5)	3
Beheersingsmaatregelen	Strategisch voorraad beleid Project preventie overlast Streefhuurbeleid Overlastbestrijding met externe partijen Intensieve samenwerking met gemeenten en samenwerkingspartners; Complexbeheerders in kwetsbare complexen Woonconsulenten actief en dichtbij in de wijken. Opstapregeling. Tussenvormen wonen met zorg. Toewijzingsproces. Aanpak wanbewoning en tuinen.
Strategisch risico	Cybercriminaliteit
Risicobereidheid (1 - 5)	2
Risicoscore (1 - 5)	3
Beheersingsmaatregelen	Toegangsbeveiliging, bevoegdheden, passwords Risicoanalyses met externe netbeheerder

Strategisch risico	Datalekken
Risicobereidheid (1 - 5)	2
Risicoscore (1 - 5)	3
Beheersingsmaatregelen	Awareness via personeelsbijeenkomsten en intranet Bewerkerovereenkomsten Proces datalekken (audit + evaluatie door AVG crisis team) AVG inrichting Viewpoint Privacy impact analyse uitgevoerd (2018)

Strategisch risico	Digitalisering, primair systeem, ICT kosten en datakwaliteit
Risicobereidheid (1 - 5)	2
Risicoscore (1 - 5)	3
Beheersingsmaatregelen	(Pro-)actief contact met leveranciers (ook waar OH nog geen zaken mee doet) SLA's voor continuïteit voorzieningen Actieve deelname aan en iniatief voor strategische sessies met ICT-leveranciers Deelname aan kennissessies Onderhandelingen over prijsvorming Inzichtelijke business cases bij nieuwe toepassingen / aanvullingen bestaande situatie Benchmark en samenwerking met andere corporaties en leveranciers Analyse bestaande data Verbetering data vanuit assetmanagement Processen inrichten en beschrijven Opvolgen adviezen accountant in ML

Strategisch risico	Coronacrisis
Risicobereidheid (1 - 5)	2
Risicoscore (1 - 5)	2
Beheersingsmaatregelen	Maatregelen ter bescherming personeel en bezoekers Maatwerk voor huurders die in financiële problemen komen Actualiteiten en regels overheid (op-)volgen

Financiële risico's

Financieel risico	Renterisico's
Risicobereidheid (1 - 5)	2
Risicoscore (1 - 5)	1
Beheersingsmaatregelen	Treasurystatuut. Maximaal jaarlijks renterisico 15%.

Financieel risico	Financieringsrisico's
Risicobereidheid (1 - 5)	2
Risicoscore (1 - 5)	1
Beheersingsmaatregelen	Treasurystatuut en jaarplan, treasury-organisatie. Plafond voor het leningvolume Sturen op het blijvend voldoen aan de ratio's van WSW voor facilitering geborgde financiering. Kredietfaciliteit. Sturen op operationele kasstromen.

Financieel risico	Belastingen en heffingen
Risicobereidheid (1 - 5)	1
Risicoscore (1 - 5)	1
Beheersingsmaatregelen	Convenant Horizontaal Toezicht met fiscus. Kennis- en bewustzijnsbevordering betrokkenen (opleiding, workshops/seminars). Quick scan loonbelasting. Gebruik van externe deskundigheid (bijv. kwartaaloverleg loonbelasting, BTW). Belastingen (incl. ATAD) en heffingen ingerekend in MJB

Financieel risico	Risico's kasstroom onder druk
Risicobereidheid (1 - 5)	2
Risicoscore (1 - 5)	1
Beheersingsmaatregelen	Heffingen en belastingen ingecalculeerd en gefinancierd vanuit operationele kasstroom. Actief bijblijven op ontwikkelingen wet- en regelgeving, scenario's berekenen om goed voorbereid te zijn op effect van maatregel.

Organisatorische risico's

Organisatorisch risico	Externe compliance risico's
Risicobereidheid (1 - 5)	2
Risicoscore (1 - 5)	1
Beheersingsmaatregelen	Onafhankelijke positie Controller binnen de organisatie. 4-jaarlijkse visitatie. Governance jaaragenda (Aedes Code , wet- en regelgeving, statuten en reglementen)

Organisatorisch risico	Interne compliance risico's
Risicobereidheid (1 - 5)	1
Risicoscore (1 - 5)	1
Beheersingsmaatregelen	Integriteitscode en dilemmatrainingen. Klokkenluidersregeling. Vertrouwenspersonen (in- en extern). Internetprotocol, en inkoopregels bij privé-aankopen.

Organisatorisch risico	Onvoldoende gekwalificeerd personeel beschikbaar.
Risicobereidheid (1 - 5)	2
Risicoscore (1 - 5)	3
Beheersingsmaatregelen	Programmamanagement (DIN), plannen en prioriteren projecten. In MD-traject MT aandacht voor stijl leidinggeven en aandacht werkdruk mogelijkheden POP stimuleren, duurzame inzetbaarheid Actief personeelsbeleid

Organisatorisch risico	Toenemende werkdruk door ambities en projecten
Risicobereidheid (1 - 5)	2
Risicoscore (1 - 5)	3
Beheersingsmaatregelen	Strategische personeelsplanning, personeelsvisie Programmamanagement (DIN), plannen en prioriteren projecten. Bijeenkomsten organiseren met personeel uitkomsten MTO. Sturen op voorkomen verlofvijvers Investeren in duurzame inzetbaarheid, opleidingen. Budget inhuur derden, flexpool KSC medewerkers.

Organisatorisch risico	Kwetsbare ICT afdeling
Risicobereidheid (1 - 5)	2
Risicoscore (1 - 5)	3
Beheersingsmaatregelen	Externe ondersteuning bij professionalisering door AvW2 Outsourcen werkzaamheden naar externe partijen Inzetten kerngebruikers

Vastgoedrisico's

Risico's vastgoed	Ontwikkelingsrisico's vastgoedmarkt, prijsstijgingen
Risicobereidheid (1 - 5)	1
Risicoscore (1 - 5)	1
Beheersingsmaatregelen	Investeringsstatuut. Investeringsbeslissingen geïntegreerd in het assetmanagement. Fasedocumenten (inclusief besluitvorming) met hierop afgestemde mandatering, risicoparagraaf. Actuele (slimme) contractvorming

Risico's vastgoed	Druk op de woningmarkt, beschikbaarheid locaties beperkt.
Risicobereidheid (1 - 5)	2
Risicoscore (1 - 5)	3
Beheersingsmaatregelen	Overleg met gemeente en collega's. Grondpositie inzetten voor woningbouw.

Risico's vastgoed	Risico's samenhangend met het bestaande vastgoed
Risicobereidheid (1 - 5)	1
Risicoscore (1 - 5)	2
Beheersingsmaatregelen	Risicokaart voor asbest, CO2, asbest, legionella en instortingsgevaar (maatregelen gepland of uitgevoerd).
	Verzekering voor brand-, storm- en waterschade.
	Calamiteitenplan.
	Wijze van contractvorming met zorgpartijen.
	Risico op stijgende bouwkosten en de druk op de beschikbaarheid van aannemers beheersen door langere termijn afspraken (RGS) maken, vaste prijsafspraken en SLA's met aannemers te maken.
	Onderzoek en maatregelen brandveiligheid hoogbouw.
	Gebiedsontheffing flora en fauna.
	Onderzoek gevolgen klimaatverandering (o.a.wateroverlast).
	Onderzoek aanwezigheid loden leidingen uitgevoerd

Operationele risico's

De gekwantificeerde operationele risico's zijn niet in bovenstaand overzicht opgenomen.

Verklaring besteding van middelen



Bedankt!

Omdat je voor ons als een lichtpuntje bent, geven we je graag iets handigs voor in huis.

Verklaring

Ik vertrouw met deze verslaglegging voldoende inzicht te geven in het gevoerde beleid, de werkzaamheden en de financiële positie van Ons Huis in 2019.

Ik verklaar dat alle uitgaven zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Ons Huis, woningstichting

Apeldoorn, 7 mei 2020

Bestuur:

Drs. A. Jongstra, directeur-bestuurder

A blurred background image showing a meeting table. Several hands are visible, pointing at documents and a tablet. One person is wearing a blue watch. The overall scene suggests a collaborative business meeting.

Verslag van de Ondernemingsraad

In 2019 gingen we als ondernemingsraad (OR) verder met waarmee we in 2018 zijn gestart. Op organisatievlak was het rustig en dat heeft ons de tijd gegeven om ons verder te professionaliseren. We hebben ons in 2019 blijvend sterk gemaakt voor de belangen van Ons Huis en wel vanuit het oogpunt van de medewerkers. Hiervoor denken we mee met belangrijke thema's, waarbij we bepaalde onderwerpen bespreken met de directeur-bestuurder. Voor diverse onderwerpen geven we advies of instemming.

Overlegvergadering

We hebben vijf tot zes keer per jaar een overlegvergadering met de directeur-bestuurder. De agenda bevat diverse onderwerpen. Onderwerpen op de agenda zijn in ieder geval:

- beleid en meldingen agressie en geweld
- risico-inventarisatie & evaluatie
- ziekteverzuim
- werkkostenregeling
- rapportages en begrotingen
- cao (onderhandelingen)
- medewerkerstevredenheidsonderzoek, de resultaten (MTO).

Naast bovenstaande hebben we ook het mobiliteitsbeleid besproken. Dit leidde tot een wijziging in de reiskostenvergoeding.

Professionalisering OR

Om verder te professionaliseren hebben we in 2019 een eigen profiel opgesteld: *Waar zijn we voor?*. In een van de personeelsbijeenkomsten hebben we dit profiel toegelicht aan de medewerkers. In onderstaand figuur een korte samenvatting:



Naar aanleiding van bovenstaande is er, op ons initiatief, een werkgroep gestart. Doel van deze werkgroep is om de vitaliteit van medewerkers op een laagdrempelige manier te verhogen, met zo min mogelijk middelen. We bespreken het voorstel in 2020 met de directeur-bestuurder.

Samenstelling OR

In 2019 zijn er geen wisselingen geweest van leden. De OR bestaat op 31 december 2019 uit de volgende leden:

Naam	Rol	Termijn	Einde termijn
Edwin van der Linde	Voorzitter	1	30 april 2022
Geke Kleiboer	Vervangend voorzitter	1	30 april 2020
Tanja Thomassen	Secretaris	2	30 april 2020
Angéla Postma	Lid	2	30 april 2022
Wouter Reef	Lid	1	30 april 2020

Verslag Raad van Commissarissen



Inleiding

In dit verslag legt de Raad van Commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar. Het verslag betreft het toezicht op Ons Huis, Woningstichting.

Focus van het toezicht

De Raad van Commissarissen is in 2019 zes maal bijeen geweest. Alle vergaderingen zijn door de voltallige Raad bezocht. Voorafgaand aan de reguliere vergaderingen vergadert de Raad een uur buiten aanwezigheid van de bestuurder, om de vergadering voor te bereiden en de belangrijkste bespreekpunten af te stemmen. Bij de reguliere vergaderingen is naast de directeur-bestuurder de controller en in veel gevallen de manager Bedrijfsvoering & Financiën aanwezig. Afhankelijk van de onderwerpen zijn ook managers van andere afdelingen aanwezig bij de behandeling van agendapunten die op hun vakgebied betrekking hebben.

Het toezicht van de Raad is, naast de realisatie van de maatschappelijke doelstellingen van Ons Huis, gefocust op het borgen van de financiële positie, zoals vastgelegd in de begroting, het helder maken en beschouwen van risico's en de wijze van het managen daarvan.

De Raad heeft zich voorgenomen, naar aanleiding van haar zelfevaluatie begin 2019, het gesprek te voeren over de rollen en de rolopvatting van de Raad en meer te werken met een eigen jaaragenda en periodiek te reflecteren op de agenda. Naar aanleiding hiervan is de Raad in een aparte sessie bijeen geweest. In het voorjaar van 2020 zal de Raad de toezichtsvisie van de Raad (her-)formuleren.

Indien statutair en bestuurlijk vereist, verleent de Raad voorafgaand goedkeuring aan bestuursbesluiten.

Rapportages

De bestuurder informeert de Raad over de voortgang en ontwikkeling van het werk van Ons Huis. De strategische doelen en fundamentele, vastgelegd in het in 2017 vastgestelde ondernemingsplan 'Actief en dichtbij' zijn vertaald in de missie, kernwaarden en de strategische agenda van Ons Huis. De missie is: *"Wij bieden betaalbaar en duurzaam wonen en werken samen aan vitale buurten"*.

In de strategische agenda zijn strategische doelen opgenomen die zijn vertaald naar succesbepalende factoren met bijbehorende kritische prestatie-indicatoren (kpi's). De kpi's worden jaarlijks geactualiseerd.

Op basis van deze systematiek rapporteert de directeur-bestuurder per tertiaal in welke mate de strategische en financiële doelstellingen gerealiseerd worden. Op deze wijze wordt de Raad niet alleen geïnformeerd over de feitelijke stand van zaken, maar ook over de verwachte realisatie van doelstellingen van de organisatie.

In de rapportage wordt verder gerapporteerd over financiën, projecten en risicomanagement. Daarnaast ontvangt de Raad voor elke vergadering een overzicht van ontwikkelingen op landelijk, plaatselijk en Ons Huis niveau en een overzicht van de genomen bestuursbesluiten.

Jaarverslag 2018

Het jaarverslag en de jaarrekening over het jaar 2018 zijn door de Raad op 4 juni 2019 vastgesteld en goedgekeurd, nadat deze stukken samen met het accountantsverslag in bijzijn van de accountant zijn behandeld. De Raad heeft tijdens deze vergadering ook apart met de accountant en de controller overleg gevoerd zonder aanwezigheid van de bestuurder en andere medewerkers. Dit gesprek heeft niet geleid tot punten van zorg of aanvullende acties.

Strategie projecten

De Raad heeft evenals voorgaande jaren nadrukkelijk stilgestaan bij de risico's van de projectenportefeuille van Ons Huis. De projectenportefeuille blijft in het kader van risicomanagement een belangrijk onderdeel van toezicht, hoewel de risico's in het verleden sterk zijn gemitigeerd door het afstoten van risicovolle posities en de afwikkeling van projecten. De fors afgeslanke portefeuille is naar het oordeel van de Raad beheersbaar. Aan de hand van de rapportages van de organisatie en projectbeslisdocumenten heeft de Raad alle projecten beschouwd en de in kaart gebrachte risico's en afwaarderingen gewogen.

Excursie in de wijken of naar projecten

Jaarlijks wordt een excursie georganiseerd waarbij de leden van de Raad samen met het managementteam een bezoek brengen aan nieuwbouw- of grootschalige renovatieprojecten in uitvoering/voorbereiding of wijken waarin bepaalde leefbaarheidsissues aan de orde zijn. In 2019 vond de excursie plaats rond het thema "Vitale buurten". Er werd een bezoek gebracht aan de vernieuwde en opgeknapte buurtontmoetingsplek 't Veldhuus. Stimenz, het buurtteam en een groep enthousiaste omwonenden hebben met

ondersteuning van Ons Huis een buurthuis opgezet en de algemene ruimte nieuw leven ingeblazen. Daarna werd een complex bezocht waar kwetsbare groepen samenleven. De Raad werd geïnformeerd over de problematiek die hier speelt en over het complexbeheer waarmee Ons Huis de leefbaarheid positief beïnvloedt.

Financiële kaders

Als instrument om financiële continuïteit te waarborgen hanteert Ons Huis in 2019 de externe financiële kaders. Dit kader maakt deel uit van de systematiek van rapportage. Aan alle genoemde kaders is in 2019 voldaan. Als gevolg van de vervanging van de bedrijfswaarde door de beleidswaarde wordt in 2020 afgewogen of opnieuw (strengere) interne normen wenselijk zijn naast de externe kaders van de sectorinstituten Aw en WSW.

De Raad voert regelmatig de discussie met de bestuurder over de afstemming tussen de realisatie van de pijlers uit het beleidsplan en de borging van de financiële kaders.

Visitatie

In maart 2019 is het visitatierapport ontvangen van de uitgevoerde visitatie 2014 t/m 2017. In 2018 is de visitatie uitgevoerd voor Ons Huis samen met collega-corporaties de Woonmensen en De Goede Woning. Dit omdat veel volkshuisvestelijke zaken gezamenlijk worden opgepakt en we daarin allemaal dezelfde partners hebben. Bovendien kunnen de corporaties van elkaar leren en kijken waar we elkaar kunnen aanvullen om onze volkshuisvestelijke taak goed uit te voeren.

Het rapport beschrijft dat Ons Huis de aanbevelingen uit het vorige rapport goed heeft opgepakt. De samenwerking met de andere Apeldoornse corporaties in het VSW-verband wordt door de visiteurs bijzonder gewaardeerd: "De rol die Ons Huis daarin pakt is die van een degelijke organisatie, die integraal kijkt en afstemt". Daarnaast vindt de commissie het positief dat Ons Huis met de fusie met Woningbedrijf Warnsveld (WBW) de urgente volkshuisvestelijke taak in Zutphen en Warnsveld oppakt en meeneemt in de professionaliseringslag. De commissie concludeert dat Ons Huis voldoende tot goed presteert. De visitatiecommissie geeft aan dat er "steeds creatiever en ondernemend invulling gegeven wordt aan de ingezette koers. Ook zijn geluiden van buiten naar binnen gehaald."

Naast complimenten zijn er ook verbeterpunten en suggesties voor de agenda van de toekomst. Zo kan de samenwerking met de gemeente op meer niveaus worden geborgd. Ons Huis pakt de uitnodiging graag op om samen met de gemeente naar de toekomstige investeringsagenda te kijken. Daarnaast hebben zorgpartijen de wens voor het samen ontwikkelen van een visie op woon- zorgvraagstukken. Ons Huis onderschrijft het belang van de samenwerking met zorgpartijen en geeft graag meer aandacht aan de groeiende groep kwetsbaren en ouderen. Dit sluit ook nauw aan bij het ondernemingsplan 'Actief en Dichtbij' waarin het aanjagen van vitale buurten een van de speerpunten is.

Begroting 2020 en meerjarenbegroting 2020-2029

De door de bestuurder voorgelegde begroting en meerjarenbegroting geeft de Raad vertrouwen op korte en middellange termijn. In de begroting 2020 en meerjarenbegroting 2020-2029 zijn ambities ingerekend op het gebied van betaalbaarheid, energetische maatregelen en nieuwbouw.

Ons Huis heeft aan de hand van de Routekaart 2050 (CO₂-neutraal) bepaald welke investering Ons Huis zelfstandig kan uitvoeren binnen de financiële kaders. De maximaal mogelijke jaarlijkse investering is globaal ingerekend in de meerjarenbegroting. Ook na inrekening van deze aanvullende ambities blijft Ons Huis de komende tien jaar aan de financiële kaders voldoen. De ratio's nemen wel af, zoals te verwachten is, maar de financiële positie blijft goed. Daarmee zet Ons Huis haar maatschappelijke vermogen goed in. De komende tijd stelt Ons Huis een plan op om de globale doorkijk voor een CO₂-neutraal bezit om te zetten naar concrete maatregelen. Hierbij is Ons Huis sterk afhankelijk van keuzes van gemeenten en energiebedrijven voor de aardgasloze warmtevoorziening in de verschillende wijken. Ons Huis stelt zich hierbij actief en coöperatief op en denkt actief mee om de gewenste omslag te bereiken. De Raad heeft de begroting 2020 en de meerjarenbegroting 2020-2029 goedgekeurd.

Contact met ondernemingsraad, Ons Woongoed, de HOG en andere stakeholders

Een delegatie van de Raad heeft in het verslagjaar een gesprek gevoerd met de ondernemingsraad van Ons Huis over de algemene gang van zaken binnen de organisatie. Naar oordeel van de Raad is de ondernemingsraad zeer betrokken bij (de veranderingen van) Ons Huis en is de relatie met de directeur-bestuurder positief kritisch.

Leden van de Raad hebben een algemeen gesprek gevoerd met het bestuur van Ons Woongoed, de huurdersvereniging Apeldoorn en Zutphen en de Huurdersoverleggroep Warnsveld. Meerdere malen hebben leden van de Raad een algemene ledenvergadering van Ons Woongoed en een bewonersavond van de HOG bijgewoond. De Raad hecht eraan zich te oriënteren op wat er onder gemeenten, zorginstellingen, huurders(vertegenwoordigers) en andere stakeholders leeft. In 2019 hebben gesprekken plaatsgevonden met wethouders in de beide gemeenten waarin Ons Huis actief is. Leden van de Raad zijn aanwezig geweest op de stakeholdersbijeenkomst van de Verenigde Samenwerkende Corporaties (VSW) in Apeldoorn.

Verbindingen

Voor de activiteiten in verbindingen beschikt Ons Huis over een verbindingenstatuut. In voorgaande jaren zijn meerdere verbindingen ontbonden. Ons Huis neemt deel in CV Heyendaal, een commanditaire vennootschap waarin een complex met studenteneenheden in Nijmegen wordt geëxploiteerd. In Apeldoorn en de regio wordt samengewerkt in de stichtingen VSW, Woonkeus Stedendriehoek en BWSA.

Besluiten

De Raad heeft in 2019 goedkeuring verleend aan:

- het treasuryjaarplan 2019
- interne controle plan 2019
- het gasloos uitvoeren van het project Julianakwartier
- (voorafgaand) ontwikkeling project Bieshorstlaan/Scheurkamp Warnsveld
- begrotingsonderschrijving 2019 vanwege vernieuwd streefhuurbeleid
- benoeming nieuwe voorzitter RvC en (tijdelijk) voorzitter en lid remuneratiecommissie
- benoeming van een nieuw lid van de RvC
- benoeming voorzitter van de remuneratiecommissie na aftreden tijdelijk voorzitter
- update investeringsstatuut
- definitieve jaarverslag en de jaarrekening 2018 van Ons Huis
- het Bod 2020 Apeldoorn en het Bod 2020 Zutphen
- honorering RvC en bestuurder 2019
- benoeming vicevoorzitter RvC
- opdracht en het controleplan 2019 van accountant BDO
- (voorafgaand) ontwerp project Breegraven Warnsveld
- afstoten aandeel in CV Heyendaal onder voorwaarden
- verkenning overname onroerend goed Mooiland, in relatie met uitrust aandeel CV Heyendaal
- begroting 2020 en meerjarenbegroting 2020 – 2029
- interne controle plan 2020
- wijziging Reglement Financieel Beleid en Beheer
- voorgenomen herbenoeming directeur-bestuurder

Auditcommissie

De door de Raad ingestelde auditcommissie bestaat ultimo 2018 uit de leden Sommerdijk (voorzitter) en mevrouw Dondertman. De commissie bereidt de vergadering van de Raad voor. Zij focust daarbij op de financiële positie van Ons Huis en de bedrijfsrisico's. Daarnaast komen het intern controle plan, het treasury jaarplan en de verslagen van de treasurycommissie aan de orde. De bestuurder, de manager Bedrijfsvoering & Financiën en de controller zijn bij de vergaderingen aanwezig. Bij de behandeling van het intern controle plan voor het komende jaar is ook de proces-auditcontroller aanwezig. De auditcommissie heeft overleg met de externe accountant over de controleaanpak en de uitkomsten van de controle. Ook het jaarverslag en het accountantsverslag worden voorafgaand aan de behandeling in de Raad in de auditcommissie besproken met de accountant. De auditcommissie heeft tijdens deze vergadering ook apart met de accountant, de manager Bedrijfsvoering & Financiën en de controller overleg gevoerd over de financiële risico's zonder aanwezigheid van de bestuurder.

In het verslagjaar kwam de commissie zes maal bijeen. De verslagen van de vergaderingen van de auditcommissie worden verstrekt aan de Raad van Commissarissen waarna in de vergadering van de Raad de auditcommissie zo nodig aanvullend verslag doet van haar beschouwingen. De samenstelling en werkwijze van de commissie is vastgelegd in een door de Raad vastgesteld reglement auditcommissie. Onverlet de voorbereidende werkzaamheden van de auditcommissie beschouwt de Raad haar functioneren als een geheel. Alle leden zien toe op het onderhouden van passende controles en controlesystemen ter beheersing van de financiële en de operationele risico's waaraan Ons Huis is blootgesteld, en ter controle op de integriteit van de financiële informatievoorziening.

Selectie- en remuneratiecommissie

De door de Raad ingestelde selectie- en remuneratiecommissie bestond begin 2019 uit de leden Blijleven (voorzitter) en Houterman. Beide leden zijn per 19 februari 2019 afgetreden als lid van de Raad van Commissarissen. Per genoemde datum is de heer Van der Veen benoemd als lid van de remuneratiecommissie en de heer Van Bodegraven als tijdelijk voorzitter. Per 16 april 2019 is mevrouw Oosterman benoemd als voorzitter van de remuneratiecommissie en is de heer Van Bodegraven weer teruggetreden.

De Raad heeft een reglement vastgesteld waarin de samenstelling en werkwijze zijn vastgelegd.

De commissie heeft in 2019 remuneratierapporten opgesteld met betrekking tot de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder. Daarnaast heeft de commissie de beoordeling van de bestuurder over het jaar 2018 en de prestatieafspraken voor 2019 en 2020 voorbereid. De documenten zijn vastgesteld door de Raad in vergadering zonder de aanwezigheid van de bestuurder.

De commissie heeft de werving van een nieuwe commissaris voorbereid en met ondersteuning van een externe adviseur uitgevoerd en voorgelegd ter besluitvorming aan de voltallige Raad.

Eind 2019 is de voorbereiding voor de herbenoeming van twee commissarissen (per 1-4-2020) alsmede de herbenoeming van de directeur-bestuurder (per 1-9-2020) gestart. In het kader van de evaluatie van de directeur-bestuurder is een 360-graden beoordeling uitgevoerd, waarbij gesproken is met diverse in- en externe stakeholders over het functioneren van de directeur-bestuurder.

Vergelijkbaar met de auditcommissie is de selectie- en remuneratiecommissie slechts bedoeld om zaken in het kader van selectie en remuneratie voor te bereiden voor de Raad. De Raad blijft als geheel verantwoordelijk.

Corporate Governance

Uitgangspunt voor de corporate governance van Ons Huis is de Aedes Code en de daarop aansluitende Governancecode Woningcorporaties. In april 2015 is de nieuwe Governancecode Woningcorporaties vastgesteld door de leden van Aedes en VTW (Vereniging van Toezichhouders Woningcorporaties). Deze leden zijn verplicht de code te volgen. De Raad van Commissarissen onderschrijft de noodzaak van transparantie in bestuur en toezicht en het afleggen van verantwoording daarover aan de stakeholders. De Code vormt naar mening van de Raad de basis voor goed bestuur binnen woningcorporaties. Ook vormt het de basis voor het goed functioneren van het interne toezicht bij woningcorporaties. De Raad is van mening dat alle leden voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria zoals omschreven in de Governancecode. Mogelijke strijdige belangen worden door de leden gemeld in de plenaire vergaderingen. In het verslagjaar deden zich geen onverenigbaarheden voor bij besluitvorming of transacties.

Eind 2019 is getoetst of het bestuursreglement, het reglement RvC, reglement auditcommissie en reglement selectie- en remuneratiecommissie nog actueel zijn. Wijzigingen bleken niet nodig te zijn. De reglementen zijn op de website gepubliceerd. Ons Huis voldoet op dit moment aan de Governancecode 2015. Recent is de geactualiseerde Governancecode 2020 gepubliceerd. In 2020 zal Ons Huis haar reglementen voor zover nodig op basis van de geactualiseerde Code aanpassen en publiceren.

Door middel van een zogenaamde Governance agenda zijn de in de Governancecode Woningcorporaties opgenomen onderwerpen in de vergaderingen van de Raad geagendeerd. De onderwerpen zijn, met betrekking tot de behandeling en besluitvorming, divers van aard. Daarnaast zijn op basis van de Code voorgeschreven onderwerpen op de website gepubliceerd.

Integer ondernemen stelt hoge eisen aan Ons Huis als maatschappelijk ondernemer. De Raad van Commissarissen ziet erop toe dat Ons Huis zorgvuldig te werk gaat, haar verantwoordelijkheden in acht neemt en de geldende regels naleeft. Ons Huis heeft haar integriteitscode vastgesteld op basis van de nieuwe Woningwet en Governancecode Woningcorporaties 2015. De code is gepubliceerd op de website.

Een van de kernwaarden bij Ons Huis is 'ondernemend'. Daarbij past niet een veelheid aan regels, wel eigen verantwoordelijkheid en professionaliteit van medewerkers en leden van de Raad. De integriteitscode is daarbij een hulpmiddel en dient als handvat voor de dagelijkse werkzaamheden. Naast bovengenoemde integriteitscode beschikt Ons Huis over een klokkenluidersregeling (inclusief interne vertrouwenspersonen en extern meldpunt).

In juni 2019 heeft Ons Huis de brief naar aanleiding van de Governance Inspectie 2019 van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) ontvangen. Na de basisbeoordeling door de Aw hebben op 6 mei in het kader van de Governance Inspectie 2019 (afzonderlijke) gesprekken plaatsgevonden met de bestuurder, de controller en de bijna voltallige Raad. Besproken onderwerpen zijn:

- de PDCA-cyclus en het intern controle plan
- de inbedding van de controlfunctie
- de competenties en de samenstelling van de Raad
- de borging van integriteit bij opdrachtverstrekking

De Aw geeft aan dat de basisbeoordeling geen aanleiding geeft voor een verdiepende beoordeling. Dit aangezien er geen verhoogde risico's worden geconstateerd uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. Ook de gesprekken in het kader van de Governance Inspectie geven geen aanleiding om het eerder afgegeven (positieve) oordeel te wijzigen. Door de fusie eind 2017 en het onverwachte vertrek van twee leden is de Raad over 2017 niet toegekomen aan een zelfevaluatie onder externe begeleiding en voldeed hierdoor niet aan het wettelijk vereiste op dit punt. Begin 2019 heeft wel een zelfevaluatie plaatsgevonden onder externe begeleiding. Vanaf dat moment wordt weer voldaan aan het wettelijk vereiste. Met de Aw is de invulling van controlfunctie besproken en de Aw geeft aan dat in de gesprekken aannemelijk is gemaakt dat sprake is van voldoende scheiding van functies door interne of externe audits.

In november 2019 is de brief Oordeel rechtmatigheid verslagjaar 2018 van de Aw ontvangen. De Aw is samen met het WSW van oordeel dat Ons Huis over 2018 heeft voldaan aan de toewijzingseisen van de staatssteunregeling en de passendheidsnorm, aan de bepalingen in het kader van de huursombenadering en dat geen overschrijdingen van de Wet Normering Topinkomen aan de orde waren. Ook wordt geconstateerd dat bij Ons Huis geen sprake is van overcompensatie.

Klachten

Ons Huis is aangesloten bij de KLAC, een regionale externe en gespecialiseerde klachtencommissie. De reglementen zijn op de website geplaatst. De bestuurder heeft de Raad geïnformeerd over de klachtenrapportage 2019. In 2019 is slechts één klacht door de KLAC ontvangen. De klacht is intern afgehandeld. De Raad is van mening dat de afhandeling van klachten goed is geweest

Taak, werkwijze en samenstelling Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken bij de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen en staat de directeur-bestuurder met raad ter zijde. Het toezicht van de Raad van Commissarissen strekt zich ook uit tot de verbindingen.

De Raad is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het eigen functioneren. De taken, verantwoordelijkheden, bevoegdheden en werkwijze van de Raad van Commissarissen zijn vastgelegd in de statuten van Ons Huis Woningstichting. Naast de in de statuten opgenomen regelingen betreffende samenstelling en benoeming (art. 10), onverenigbaarheid (art. 11), schorsing en ontslag (art. 12), taken en bevoegdheden (art. 13), vergadering en werkwijze (art. 14), stelde Ons Huis - in aanvulling op de statuten - een integriteitscode, de visie op besturen en toezicht, een profielschets RvC, een bestuursreglement en reglementen RvC, auditcommissie en selectie- en remuneratiecommissie op. Met deze reglementen voldoet Ons Huis tevens aan de regels van de Governance Code Woningcorporaties ten aanzien van taken, bevoegdheden en handwijze van de Raad van Commissarissen en de bestuurder. Deze stukken zijn op de [website](#) gepubliceerd.

De remuneratiecommissie initieert de evaluatie van het functioneren van de Raad en van de directeur-bestuurder.

De voorzitter van de Raad heeft, met inachtneming van ieders rollen en verantwoordelijkheden, periodiek overleg gevoerd met de directeur-bestuurder.

De Raad van Commissarissen is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen opereren. Er bestaan geen overlappingen met andere bestuursfuncties. Geen van de leden van de Raad van Commissarissen is of was in het verleden in dienst van Ons Huis en/of onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers van Ons Huis. Geen van de leden van de Raad van Commissarissen verleent andere diensten dan welke voortvloeien uit zijn lidmaatschap van de Raad van Commissarissen of onderhoudt banden met Ons Huis hetzij direct, hetzij indirect, buiten zijn lidmaatschap van de Raad van Commissarissen. Er hebben geen transacties plaatsgevonden waarbij sprake was van mogelijke tegenstrijdige belangen. Ons Huis verstrekt geen leningen of garanties aan haar leden van de Raad van Commissarissen. Bovenstaande zaken maken deel uit van de binnen Ons Huis geldende integriteitscode, die ook voor de leden van de Raad van toepassing is.

De Raad van Commissarissen bestond in 2019 wisselend uit zes of vijf leden. Begin 2019 is de samenstelling van de Raad gewijzigd door het aftreden (vanwege het verstrijken van de wettelijke toegestane zittingsduur) van de heer Houterman (voorzitter) en mevrouw Blijleven en de benoeming van de heer Van der Veen tot voorzitter.

Na een zorgvuldig selectietraject waarbij is gezocht naar aanvullende competenties en expertise, en na het ontvangen van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties heeft de Raad per 16 april 2019 mevrouw Oosterman benoemd als nieuw lid.

In de statuten is bepaald dat de Raad uit minimaal drie en ten hoogste uit zeven leden dient te bestaan.

In de profielschets voor de leden van de Raad van Commissarissen is als een van de algemene uitgangspunten opgenomen dat de Raad pluriform moet zijn samengesteld. Ultimo 2019 telde de Raad twee leden van het vrouwelijke en drie leden van het mannelijk geslacht. De leden van de Raad staan opgesomd in de bijlage aan het eind van dit verslag.

Alle leden zijn in het dagelijks leven actief werkzaam en vanuit hun actieve of voormalige werkkruis betrokken bij en bekend met ontwikkeltrajecten van organisaties. De specifieke deskundigheidsbevordering vindt plaats door het bijwonen van themabijeenkomsten, het tot zich nemen van actuele toegezonden documentatie evenals het kennisnemen via de media van de ontwikkelingen in het werkgebied, voor zover deze van belang zijn voor de ontwikkelingen in de volkshuisvesting. Indien wenselijk kan op eigen verzoek/initiatief van de leden worden voorzien in aanvullende mogelijkheden tot verdere deskundigheidsbevordering. Daarbij maken de leden ook gebruik van hun lidmaatschap van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Om jaarlijks het vereiste van in totaal minimaal vijf PE-punten (PE = Permanente Educatie) te behalen hebben de leden onder meer gebruikgemaakt van aanvullende deskundigheidsbevordering in de vorm van externe trainingen/workshops en dergelijke.

De Raad is van oordeel dat zij in 2019 zodanig was samengesteld dat zij haar taak naar behoren kon vervullen. Verscheidene leden van de Raad van Commissarissen kunnen als financiële deskundigen worden beschouwd. Tevens zijn er enkele leden met een volkshuisvestelijke en/of sociaal-maatschappelijke achtergrond.

Conform de statuten zijn twee leden van de Raad van Commissarissen benoemd op voordracht van de huurdersbelangenvereniging Ons Woongood en de Huurdersoverleggroep Warnsveld. Jaarlijks overlegt een delegatie van de Raad met de Ondernemingsraad van Ons Huis.

De salariering van de directeur-bestuurder is geheel conform de beloningscode voor bestuurders van woningcorporaties en vastgelegd in een door de Raad opgesteld remuneratierapport. De honorering van de directeur-bestuurder valt binnen de kaders van Wet Normering Topinkomens en is verantwoord in het jaarverslag en de jaarrekening.

Ieder jaar worden tussen de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder afspraken gemaakt welke, naast de jaarbegroting, beschouwd worden als het directiejaarplan (prestatieafspraken) in het kader van het resultaatgericht werken. Met de directeur-bestuurder zijn in 2019 prestatieafspraken gemaakt voor het jaar 2019. Begin 2020 zijn de geleverde prestaties geëvalueerd en beoordeeld en zijn prestatieafspraken gemaakt voor 2020. Met de directeur-bestuurder is geen variabele beloning overeengekomen. Er zijn geen aandelen, garanties of leningen verstrekt aan de directeur-bestuurder. Het is beleid om dat ook niet te doen.

De Raad van Commissarissen bespreekt minimaal een keer per jaar, buiten aanwezigheid van het bestuur, zijn eigen functioneren en dat van de individuele commissarissen en de conclusies die daaraan moeten worden verbonden.

In maart 2020 heeft de Raad onder externe begeleiding een zelfevaluatie uitgevoerd over het afgelopen jaar in deze samenstelling. Aansluitend is ook de bestuurder betrokken in de evaluatie. Hierbij kwam het eigen functioneren, de onderlinge samenwerking en het samenspel met de bestuurder aan bod. De Raad is van oordeel dat de onderlinge samenwerking goed is en de raad en ook de commissies naar behoren functioneren. Ook het samenspel met de bestuurder is naar tevredenheid. Wel zijn er enkele suggesties gedaan om de effectiviteit van het gesprek met de bestuurder nog verder te vergroten. Deze worden meegenomen in de komende periode.

Beloning/vergoeding van de leden van de Raad

In 2019 heeft de Raad haar jaarlijkse beloning vastgesteld op basis van de Code voor de honorering van commissarissen in woningcorporaties, opgesteld door de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties. De beloning is vastgelegd in een remuneratierapport.

De jaarlijkse beloning voor leden van de Raad van Commissarissen bedraagt in 2019 € 11.125 (2018: € 10.750) bruto per jaar, exclusief btw. De beloning aan de voorzitter bedraagt € 16.643 (2018: € 16.150), eveneens exclusief btw. Conform de code ontvangen de leden geen vaste onkostenvergoeding. De totale honorering voor de Raad van Commissarissen exclusief btw bedroeg in 2019 € 60.860 (2018: € 55.940). De beloning van de Raad past binnen de geldende normen van de WNT2 (Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector) en voldoet aan beroepsregel voor honorering van de Vereniging voor Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

Rol, beloning en beoordeling van het functioneren van de externe accountant

De externe accountant (BDO, Audit & Assurance B.V.) is benoemd door de Raad van Commissarissen. De bezoldiging van en de opdrachtverlening tot het uitvoeren van de controle door de externe accountant is goedgekeurd door de Raad op voorstel van en na overleg met de auditcommissie en de directeur-bestuurder. In 2019 is geen sprake geweest van het uitvoeren van niet-controleopdrachten door de externe accountant.

De externe accountant van Ons Huis heeft de opdracht te beoordelen of de voorstelling van zaken in de jaarrekening overeenstemt met de werkelijkheid. De auditcommissie heeft op 16 mei 2019 met de externe accountant de jaarrekening doorgesproken en de Raad van Commissarissen heeft zich door de accountant in de vergadering op 4 juni 2019 laten informeren over het accountantsverslag, de jaarrekening en de bedrijfsvoering binnen Ons Huis. Conform het voorschrift uit de Governancecode Woningcorporaties vond er tevens een gesprek plaats met de accountant zonder aanwezigheid van de directie en andere medewerkers van Ons Huis.

Voor het boekjaar 2019 is de opdracht voor de controle opnieuw verleend aan accountantskantoor BDO. De Raad heeft aan de accountant geen bijzondere aandachtspunten meegegeven voor de accountantscontrole over het jaar 2019. De accountant heeft een Managementletter Interimcontrole 2019 opgesteld. Dit stuk is in de auditcommissie besproken met de accountant, waarna de auditcommissie aan de Raad hiervan verslag heeft gedaan.

In de accountantsverslagen zijn aanbevelingen uitgebracht over actuele onderwerpen en ontwikkelingen binnen de sector op fiscaal-, financierings- en verslaggevingsgebied. De Raad bespreekt de onafhankelijkheid van de externe accountant regelmatig in haar vergaderingen en heeft dit om die reden niet afzonderlijk vastgelegd in een protocol onafhankelijkheid van de externe accountant. In 2017 heeft, mede op basis van de Governancecode, een wisseling plaatsgevonden van bij de bij de controle betrokken accountantsorganisatie om te voorkomen dat al te nauwe banden met de organisatie ontstaan.

Vooruitblik 2020

In april 2020 verstrijkt de eerste zittingstermijn van de voorzitter en een lid van de Raad. De Raad heeft begin 2020 beide leden herbenoemd na het ontvangen van positieve zienswijzen van de Autoriteit woningcorporaties.

In 2020 staan onder andere de herbenoeming van de directeur-bestuurder en het op te stellen nieuwe ondernemingsplan nadrukkelijk op de agenda van de Raad.

Dankwoord

De Raad van Commissarissen dankt alle medewerkers en de directie van Ons Huis voor de inzet en behaalde resultaten in 2019.

Slotverklaring

De directeur-bestuurder heeft het verslag over het jaar 2019 voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. Dit betreft het opgemaakte en vastgestelde bestuursverslag 2019 waarin inbegrepen de balans, winst-en-verliesrekening en de toelichting daarop, en het volkshuisvestingsverslag over het afgelopen jaar.

De jaarrekening is door BDO Audit & Assurance B.V. gecontroleerd en goedgekeurd. De Raad heeft de jaarrekening en bijbehorende stukken, het interne beheersingssysteem en het accountantsverslag met de accountant besproken.

De Raad kan zich met de stukken verenigen en heeft de jaarrekening 2019 vastgesteld en goedgekeurd, waarmee de directeur-bestuurder décharge is verleend voor het gevoerde beleid en beheer en de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht.

Met de goedkeuring van de jaarrekening van Ons Huis en de in de jaarrekening voorgestelde resultaatbestemming bedraagt het jaarresultaat over het verslagjaar 2019 € 36,7 miljoen positief.

De Raad van Commissarissen en de individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld conform de vastgestelde integriteitscode.

Bijlage: Leden Raad van Commissarissen

Per 31 december 2019 was de Raad als volgt samengesteld:

Dhr. Ir. B. van der Veen

Functie	voorzitter, lid selectie- en remuneratiecommissie
Geboortedatum	2 september 1974
Eerste benoeming	1 april 2016
Aantal PE-punten in 2019	53
Kennisgebied(en)	Politiek bestuur, organisatieontwikkeling, bouw en vastgoed
Beroep	zelfstandig adviseur, proces- en interimmanager
Aftredend in	april 2020 [herbenoemd tot april 2024]
Nevenfuncties	Lid Raad van Commissarissen van NV Luchthaven Teuge, Lid bestuur WVD, Lokaal Netwerk De Graafschap

Dhr. S. van Bodegraven

Functie	lid, (op voordracht van de huurdersbelangenvereniging en de Huurderoverleggroep)
Geboortedatum	14 juli 1961
Eerste benoeming	4 december 2018
Aantal PE-punten in 2019	26,5
Kennisgebied(en)	Volkshuisvesting, governance
Beroep	Directeur Sander van Bodegraven interim-management, advies en toezicht
Aftredend in	december 2022 [herbenoembaar]
Nevenfuncties	Voorzitter RvC Tilburgse Woningstichting Tiwos, Lid RvT Drie Gasthuizen Groep Arnhem m.i.v. 1-11-2018 Voorzitter bestuur Verzamelgebouw Dieren, Lid bestuur De Blauwe Wijkeconomie, Spijkerkwartier Arnhem

Mevr. Drs. D.H. Dondertman RA

Functie	lid, lid auditcommissie
Geboortedatum	7 juni 1973
Eerste benoeming	4 december 2018
Aantal PE-punten in 2019	24
Kennisgebied(en)	Financiën & control, bedrijfsvoering
Beroep	Directeur bedrijfsvoering Veluwe Onderwijsgroep
Aftredend in	december 2022 [herbenoembaar]
Nevenfuncties	n.v.t.

Mevr. Drs. G.P. Oosterman CMC

Functie	lid (op voordracht van de huurdersbelangenvereniging en de Huurderoverleggroep), voorzitter remuneratiecommissie
Geboortedatum	24 juli 1966
Eerste benoeming	16 april 2019
Aantal PE-punten in 2019	7
Kennisgebied(en)	Financiën & control, governance en strategie
Beroep	Productmanager Belastingdienst
Aftredend in	april 2023 [herbenoembaar]
Nevenfuncties	Lid RvC Patrimonium Barendrecht Visitator Cognitum (tot 1 november 2019)

Dhr. A.E.M. Sommerdijk MBA QC RB

Functie	lid, voorzitter auditcommissie
Geboortedatum	28 november 1956
Eerste benoeming	1 april 2016
Aantal PE-punten in 2019	7
Kennisgebied(en)	Financiën & control, governance en strategie
Beroep	zelfstandige
Aftredend in	april 2020 [herbenoemd tot april 2024]
Nevenfuncties	Lid RvT IJsselgroep Apeldoorn Lid RvC Waardwonen (tot en met 31-3-2020 einde maximale zittingstermijn) Lid RvC Regionale Ontwikkelingsmaatschappij "Horizon" Lid RvT Iselinge Hogeschool (t/m 31-12-2019, einde maximale zittingstermijn) Penningmeester Nederlandse orde van Administratie en Belastingdeskundigen (NOAB)

Jaarrekening



Algemeen

Deze verkorte jaarrekening 2019 is ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening 2019 van Ons Huis Woningstichting. Deze verkorte jaarrekening bevat niet alle toelichtingen die vereist zijn op BW2, titel 9, artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. De volledig gecontroleerde jaarrekening 2019 is gepubliceerd.

Stelselwijziging

In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door Aedes welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij in 2019 de verwerking van tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie hierop aangepast.

Dit ziet toe op de volgende belastinglatenties:

- Het vormen van een latentie voor het fiscaal afschrijvingspotentieel dat commercieel niet van toepassing is.
- Het niet meer opnemen van de passieve latentie voor opwaardering van het fiscaal afgewaardeerde bezit tot lagere WOZ-waarde.

Het effect van de gewijzigde waardering hebben we als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en het resultaat. Hierbij hebben we de vergelijkende cijfers 2018 in de jaarrekening 2019 aangepast. Dit houdt in dat we deze hebben herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag al van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging is verwerkt in het eigen vermogen (overige reserves) per 31 december 2018 en is € 5,1 miljoen positief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2018 hebben we in de individuele post "Belastingen" van de winst- en verliesrekening verwerkt door aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2018 en is in totaal € 1,9 miljoen negatief. In totaal is het cumulatief effect op het totale eigen vermogen per 1 januari 2019 € 3,2 miljoen.

Financiële kengetallen

Boekjaar	2019	2018	2017	2016
Balans (x € 1.000,-)				
- Vaste activa	802.776	756.910	681.511	676.039
- Eigen vermogen	582.893	542.923	469.072	471.817
- Langlopende schulden	220.933	208.496	210.561	205.758
- Totaal vermogen	813.255	765.676	692.618	688.611
Winst- en verliesrekening (x € 1.000,-)				
- Huren	41.051	40.459	42.172	40.240
- Opbrengsten servicecontracten	2.586	2.402	2.323	2.423
- Opbrengst verkochte activa	470	480	386	496
- Jaarresultaat	36.748	73.850	-2.744	27.297
Aantal verhuureenheden				
Woningen en wooneenheden	5.992	6.010	5.909	5.919
Woonwagens en standplaatsen	102	102	106	106
Overige	115	115	108	109
Algemeen				
1. Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen	0,56	0,79	0,65	0,64
2. Huurderving uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen	0,37	0,28	0,60	0,79
3. Eigen vermogen einde boekjaar in euro's per woning	97.279	90.337	79.383	79.712
4. Gemiddelde netto-huur per woning (euro's per jaar)	6.824	6.662	6.957	6.692

Financiële ratio's

					2019		2018	
	DAEB	Norm	niet-DAEB	Norm	TOTAAL	Norm	TOTAAL	
Continuïteitsratio's:								
ICR (liquiditeit)	1,4	> 1,4	2,0	> 1,8	1,4	> 1,4	1,9	
Solvabiliteit *								
Solvabiliteit *	44,2%	> 15%	49,9%	> 40%	43,6%	> 15%	50,1%	
Loan to value *								
Loan to value *	59,6%	< 85%	44,0%	< 75%	58,3%	< 85%	50,3%	
Discontinuïteitsratio's:								
Dekkingsratio **	44,8%	< 70%	29,4%	< 70%	43,8%	< 70%	41,0%	
Onderpandratio (WSW) ***					42,1%	< 70%	39,3%	

* gebaseerd op de beleidswaarde

** gebaseerd op de marktwaarde van het vastgoed en van de leningen

*** gebaseerd op de marktwaarde van het onderpand WSW en van de geborgde leningen..

Balans

Activa

Voor resultaatbestemming (x € 1.000,-)

	31/12/19	31/12/18
Activa		
Vastgoedbeleggingen	781.081	737.133
Materiële vaste activa	1.974	2.088
Financiële vaste activa	19.720	20.912 *)
Plottende activa		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	98	98
Onderhanden werk	122	109
Overige voorraden	265	534
Vorderingen		
Huurdebiteuren	247	346
Gemeenten	6	0
Vorderingen groepsmaatschappijen	240	240
Overige vorderingen	27	97
Overlopende activa	1.106	931
	1.626	1.614
Liquide middelen	8.369	6.411
Totaal	813.255	768.899

*) aangepast in verband met stelselwijziging

Passiva

Voor resultaatbestemming (x € 1.000,-)

	31/12/19	31/12/18
Passiva		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	398.308	363.222
Overige reserves	147.837	110.996
Resultaat boekjaar	36.748	71.928
	582.893	546.146 *)
Voorzieningen		
Onrendabele investeringen	1.019	3.314
Jubileumuitkeringen	102	104
	1.121	3.418
Langlopende schulden	220.933	208.496
Kortlopende schulden		
Schulden overheid	9	6
Schulden aan leveranciers	2.662	1.856
Belastingen en premies sociale verzekering	1.921	980
Aflossingsverplichting komend boekjaar	536	4.328
Overlopende passiva	3.180	3.669
	8.308	10.839
Totaal	813.255	768.899

Winst- en verliesrekening

(x € 1.000,-)

	2019	2018
Huuropbrengsten	41.051	40.459
Opbrengsten servicecontracten	2.586	2.402
Lasten servicecontracten	-2.581	-2.471
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.640	-1.541
Lasten onderhoudsactiviteiten	-17.745	-12.211
Overige directe operationele exploitatielasten	-7.023	-7.162
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.648	19.476
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	7	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1	-30
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	6	-30
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.739	2.517
Toegerekende organisatiekosten	-3	-3
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.268	-2.037
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.	468	477
Overige waardeveranderingen vastgoed port.	-13.870	-3.655
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed port.	47.156	70.179
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	67	138
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	4	-1.122
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	33.357	65.540
Opbrengst overige activiteiten	22	38
Kosten overige activiteiten	-22	-38
Netto resultaat overige activiteiten	0	0
Overige organisatiekosten	-742	-2.218
Leefbaarheid	-1.144	-851
Bedrijfsresultaat	45.593	82.394
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	111	263
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.006	-8.110
Saldo financiële baten en lasten	-7.895	-7.847
Resultaat voor belastingen	37.698	74.547
Belastingen	-1.815	-3.960 *)
Resultaat na belastingen	35.883	70.587
Aandeel in resultaat van deelnemingen	865	1.341
Resultaat na belastingen	36.748	71.928

*) aangepast in verband met stelselwijziging

Kasstroombegroting

(x € 1.000,--)

	2019	2018
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	41.203	40.639
Vergoedingen	2.458	2.329
Overige bedrijfsontvangsten	66	43
Renteontvangsten	1	1
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	43.728	43.012
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	4.378	4.404
Onderhoudsuitgaven	15.541	11.744
Overige bedrijfsuitgaven	7.152	6.566
Renteuitgaven	8.134	8.024
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	406
Verhuurdersheffing	4.881	4.668
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	360	319
Vennootschapsbelasting	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	40.446	36.131
Kasstroombegroting uit operationele activiteiten	3.282	6.881
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroombegroving		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.849	2.126
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	724
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-23	188
Verkoopontvangsten grond	339	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	602
<i>Tussentelling ingaande kasstroombegroving MVA</i>	2.165	3.640
MVA uitgaande kasstroombegroving		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	6.610	7.266
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	5.116	4.134
Leefbaarheid	79	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	265
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	13	26
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	357
Aankoop grond	76	100
Investerings overig	73	303
Externe kosten bij verkoop	32	107
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroombegroving</i>	11.999	12.558
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroombegroving MVA</i>	-9.834	-8.918
FVA		
Ontvangsten verbindingen	241	449
Ontvangsten overig	-3	-10
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroombegroving FVA</i>	238	439
Kasstroombegroving uit (des)investeringsactiviteiten	-9.596	-8.479
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	12.000	10.000
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-3.728	-8.786
Aflossing niet door WSW geborgde leningen:		
daeb-investeringsactiviteiten	0	0
niet-Daeb-investeringsactiviteiten	0	0
Kasstroombegroving uit financieringsactiviteiten	8.272	1.214
Wijziging kortgeldmutaties	0	0
Mutaties liquide middelen	1.958	-384

Overige toelichtingen



Grondslagen

Regelgeving

Ons Huis heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn ook het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2019) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 7 mei 2020.

Vergelijkende cijfers

Er is sprake van een wijziging in rubricering als gevolg van aanpassingen in de handleiding functionele indeling. Dit is niet verwerkt in de vergelijkende cijfers.

Vastgoed in exploitatie

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen ook de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Onderhanden werk/overige voorraden

De voorraden onderhanden werk (onverkochte woningen uit projectontwikkeling) worden gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Obligo's waarborgfonds

Saldo ultimo boekjaar € 7.738.000 (2018: € 7.711.000)

Leningen van woningcorporaties die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2018: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Loopbaanontwikkelingsbudgetten

Iedere medewerker beschikt over een loopbaanontwikkelingsbudget (vanuit de Cao Woondiensten) van € 900 per aanwezig dienstjaar met een maximum van € 4.500. Hieruit kunnen functie- of persoongerichte opleidingen betaald worden die geen direct organisatiebelang hebben.

Overeengekomen lening

In 2019 is een lening van € 5 miljoen overeengekomen die op 2 maart 2020 is gestort.

Kredietfaciliteit

Ons Huis heeft een kredietfaciliteit van € 3 miljoen bij de huisbankier om (tijdelijke) liquiditeitstekorten af te dekken.

Heffing saneringssteun

In 2019 heeft Ons Huis geen saneringsheffing betaald. De heffing voor de jaren daarna is niet bekend en mede afhankelijk van lopende of zich nieuw aan te dienen saneringsgevallen. WSW heeft gecommuniceerd voor de jaren 2020-2024 jaarlijks in het kasstroomoverzicht een heffing op te nemen van 1% van de jaarhuur.

Inning obligo

Ons Huis dient als deelnemer van WSW voor de prognosejaren 2020-2024 rekening te houden met inning van obligo ter hoogte van 0,035 - 0,025% van het verwachte geborgde schuldrestant ultimo voorgaand jaar.

Aangegane verplichtingen

Er zijn in het boekjaar verplichtingen aangegaan voor de realisatie van 45 huurwoningen in het project Julianakwartier. Hiervan moet ca. € 3,8 miljoen nog in 2020 worden voldaan en voor onderhoudswerkzaamheden die in 2020 worden uitgevoerd voor een bedrag van € 2.181.000.

Kanaalzone

Voor de ontwikkellocatie Kanaalzone zijn toekomstige transacties overeengekomen met de gemeente Apeldoorn en een collega-corporatie voor grondverwerving en grondruil. Het gaat om een waarde van ca. € 1 miljoen. Het moment is nog niet bekend.

WNT-verantwoording 2019 Ons Huis Apeldoorn

De WNT is van toepassing op Ons Huis. Het voor Ons Huis toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 162.000. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, voor Ons Huis, klasse F. WNT tabellen en paragrafen die niet in deze verantwoording zijn opgenomen, zijn niet van toepassing.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking.

Ons Huis Woningstichting:

Gegevens 2019	
Bedragen x € 1	
Functiegegevens	drs. A. Jongstra
Aanvang en einde functievervulling in 2019	Directeur-bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	01-01 t/m 31-12
Dienstbetrekking?	1,0
	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	137.187
Beloningen betaalbaar op termijn	22.396
<i>Subtotaal</i>	<i>159.583</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	162.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag	0
Bezoldiging	159.583
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigd bedrag	n.v.t.
Gegevens 2018	
Bedragen x € 1	
	drs. A. Jongstra
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01-01 t/m 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	134.330
Beloningen betaalbaar op termijn	21.643
<i>Subtotaal</i>	<i>155.973</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	156.000
Bezoldiging	155.973

1c. Toezichthoudende
topfunctionarissen

Ons Huis Woningstichting:

<i>Gegevens 2019</i>	ir. B. van der Veen	ir. B. van der Veen	A.E.M. Sommerdijk MBA QC RB	Drs. D.H. Dondertman RA	S. van Bodegraven	Drs. G.P. Oosterman CMC	Ing. T.E. Houterman	MA A. Blijleven-Le Granse
<i>Bedragen x € 1</i>								
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	19-02 t/m 31-12	01-01 t/m 18-02	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	16-04 t/m 31-12	01-01 t/m 19-02	01-01 t/m 19-02
Bezoldiging								
Bezoldiging	14.409	1.493	11.125	11.125	11.125	7.898	2.212	1.473
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.038	2.175	16.200	16.200	16.200	11.540	3.329	2.219
Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag	0	0	0	0	0	0	0	0
Bezoldiging	14.409	1.493	11.125	11.125	11.125	7.898	2.212	1.473
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<i>Gegevens 2018</i>	ir. B. van der Veen	A.E.M. Sommerdijk MBA QC RB	Drs. D.H. Dondertman RA	S. van Bodegraven	Ing. T.E. Houterman	MA A. Blijleven-Le Granse	J.H.W. Geerken	ir. P. van Waning
<i>Bedragen x € 1</i>								
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	Lid	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	04-12 t/m 31-12	04-12 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 10-04	01-01 t/m 10-04
Bezoldiging								
Bezoldiging	10.750	10.750	825	825	16.150	10.750	2.945	2.945
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.600	15.600	1.197	1.197	23.400	15.600	4.274	4.274

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Ons Huis, Woningstichting

Ons oordeel

De samengevatte jaarrekening 2019 van Ons Huis, Woningstichting te Apeldoorn is ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening 2019 van Ons Huis, Woningstichting.

Naar ons oordeel is de bijgesloten samengevatte jaarrekening in alle van materieel zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening 2019 van Ons Huis, Woningstichting.

De samengevatte jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst-en-verliesrekening over 2019; en
3. de overige toelichtingen.

Samengevatte jaarrekening

De samengevatte jaarrekening bevat niet alle toelichtingen die zijn vereist op basis van artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Het kennismaken van de samengevatte jaarrekening en onze verklaring daarbij kan derhalve niet in de plaats treden van het kennismaken van de gecontroleerde jaarrekening van Ons Huis, Woningstichting en onze controleverklaring daarbij. De samengevatte jaarrekening en de gecontroleerde jaarrekening bevatten geen weergave van gebeurtenissen die hebben plaatsgevonden sinds de datum van onze controleverklaring van 8 mei 2020.

De gecontroleerde jaarrekening en onze controleverklaring daarbij

Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij de gecontroleerde jaarrekening 2019 van Ons Huis, Woningstichting in onze controleverklaring van 8 mei 2020.

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de samengevatte jaarrekening op basis van de grondslagen zoals beschreven in het hoofdstuk 'Overige toelichtingen'.

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

Onze verantwoordelijkheden

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel of de samengevatte jaarrekening in alle van materieel belang zijnde aspecten consistent is met de gecontroleerde jaarrekening op basis van onze werkzaamheden, uitgevoerd in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 810 'Opdrachten om te rapporteren betreffende samengevatte financiële overzichten'.

Utrecht, 8 mei 2020

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

drs. G.J. (Arjan) Verwoert RA