



Jaarrapport



2015

Inhoud

Leeswijzer	6
Voorwoord.....	7
Jaarverslag 2015.....	8
1 Verslag van het Bestuur	
Organisatie.....	8
Beheerovereenkomst Stichting Humanitas Huisvesting (SHH).....	9
Financieel herstelplan.....	9
Goede Governance	9
Risico dossiers.....	10
Algemene ledenvergadering	10
Visitatie.....	11
Huurdersplatform	11
Onderzoek toekomst van de wijk met huurders en belanghebbenden	11
Technische beoordeling van ons vastgoed	11
Verklaring van het bestuur	11
2 Verslag Raad van Toezicht	
Algemeen.....	12
Taak en werkwijze	12
Vergaderingen	14
Evaluatie.....	14
Besluiten en gespreksonderwerpen	14
Onafhankelijkheid	15
Deskundigheid en samenstelling	15
Werkgeversrol	16
Verantwoording Governancecode	18
Verklaring van de Raad van Toezicht.....	19
3 Volkshuisvestingsverslag	
Invloed van de nieuwe Woningwet	21
Onderzoek toekomstplan voor de wijk 110-Morgen.....	21
4 Bereikbare woningvoorraad	
Huurbeleid	22
Wettelijke grenzen	22
We hanteren de volgende huurprijsgrenzen:	22
Passend toewijzen	22
Woonruimtebemiddeling	23
WoonnetRijnmond	23
Van woonruimteverdeling naar woonruimtebemiddeling	23
Urgentiebepaling	23
Huisvesting bijzondere doelgroepen.....	24
Woningruil	24
Doorschuieregeling.....	24
Woningtoewijzing en inkomenstoets	24
80/10/10 regel	24
5 Verhuur	
Verhuringen	26
Weigeringen	27
Huurverhoging 2015.....	27
Bezwaar tegen de huurverhoging.....	27
Uitspraak proefproces.....	27
Huurachterstand	28
Ontruimingen.....	28

Huurderving.....	28
Verkoop.....	28
Leefbaarheid & Sociaal beheer	29
Wonen, zorg en welzijn	29
Overlast.....	29
Woonfraude.....	29
Huurdersparticipatie.....	30
Bewonerscommissies	30
Bewonersorganisatie 110-Morgen	30
Geschillen Advies Commissie.....	30
6 Communicatie	
Verbeteringen	33
Dienstverlening klantgericht	33
Website	33
Kwaliteitsmetingen	33
Servicekosten realistischer	33
Opzichters dagelijks onderhoud bij Wonen	33
7 Onderhoud	
Reparatieonderhoud	34
Mutatieonderhoud.....	34
Planmatig onderhoud en woningverbetering	35
Contractonderhoud	35
8 Personeel en organisatie	
Personeel	37
Personele opbouw	37
Detacheringen naar Stichting Humanitas Huisvesting (SHH).....	37
Totale personele opbouw Onze Woning.....	38
Leeftijdsopbouw	38
Ontwikkeling en opleiding.....	38
Medezeggenschap	38
Ziekteverzuim en arbeidsomstandigheden	39
9 Financiële continuïteit	
Algemeen.....	40
Verkoop van woningen	40
Optimalisatie huuropbrengsten	41
Terugdringen van de beheerkosten	41
Afwikkeling risicovolle dossiers.....	41
Resultaat over 2015.....	41
Resultaat 2015 versus begroting 2015	41
Resultaat 2015 versus boekjaar 2014	42
Ratio's	43
Vermogensontwikkeling 2015 en verder.....	43
Meerjarenprognose 2016-2025.....	45
Solvabiliteit	45
Treasury	45
Loan to value	46
Dekkingsratio	46
Gemiddelde schuld per eenheid.....	47
Liquiditeitsontwikkeling.....	47
Fiscaliteiten	48
Risico's.....	49
Geld- en kapitaalmarkt.....	49
Nieuwe portefeuillestrategie	49
Verkopen.....	49
Nieuwe wet- en regelgeving	49
Verbindingen	49

10 Risicoparagraaf	50
11 Kengetallen	55
Jaarrekening 2015	
1 Balans per 31 december 2015	58
2 Winst- en verliesrekening over 2015.....	60
3 Kasstroomoverzicht over 2015.....	61
4 Algemeen	
Inleiding	62
Grondslagen voor waardering van activa en passiva.....	63
Grondslagen voor bepaling van het resultaat	69
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht.....	71
Financiële instrumenten en risicobeheersing	72
Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	73
5 Toelichting op de balans	
Materiële vaste activa.....	74
Vastgoedbeleggingen	76
Financiële Vaste Activa	77
Voorraden	78
Vorderingen	79
Liquide middelen.....	80
Eigen vermogen	80
Langlopende schulden	81
Kortlopende schulden.....	84
Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.....	86
6 Toelichting op de winst- en verliesrekening	
Bedrijfsopbrengsten	87
Bedrijfslasten	88
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	91
Financiële baten en lasten.....	92
Belastingen	93
Wet normering bezoldiging Topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector (WNT).....	94
Overige gegevens	
Vaststelling en goedkeuring jaarverslag 2015.....	96
Statutaire resultaatbestemming.....	96
Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2014.....	96
Opgave resultaatverwerking 2015.....	96
Gebeurtenissen na balansdatum	96
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	96

Leeswijzer

Het jaarrapport van Bouwvereniging Onze Woning bestaat uit twee delen. Het eerste deel is het jaarverslag, de inhoudelijke verantwoording. Het tweede deel is de jaarrekening die onze financiële verantwoording is. Wat leest u allemaal in dit rapport?

- Na de inhoudsopgave, de leeswijzer en ons voorwoord leest u in hoofdstuk 1 het verslag van het Bestuur.
- In het volgende hoofdstuk 2 doet de Raad van Toezicht verslag.
- In het Volkshuisvestingverslag in hoofdstuk 3 gaan we onder andere in op de invloed van de invoering van de nieuwe Woningwet en leest u meer over het onderzoek dat is uitgevoerd onder bewoners en andere belanghebbenden.
- Hoofdstuk 4 Bereikbare Voorraad gaat in op de vraag hoe we onze woningen bereikbaar houden voor de verschillende doelgroepen die we bedienen.
- In hoofdstuk 5 Verhuur vindt u alle informatie over de verhuur van onze woningen en onze doelstellingen en werkwijze in dat kader.
- In het hoofdstuk 6 Communicatie vertellen we wat we er aan doen om onze dienstverlening aan onze huurders te verbeteren.
- Over het onderhoud aan de complexen leest u meer in hoofdstuk 7.
- In het daaropvolgende hoofdstuk 8 zijn alle relevante gegevens over ons personeel opgenomen.
- Over onze financiële continuïteit en onze kengetallen leest u meer in hoofdstuk 9 en 11.
- Hoofdstuk 10 vormt de risicoparagraaf.

In deel 2 is de jaarrekening en de toelichting daarop opgenomen.

Heeft u opmerkingen of vragen over dit jaarrapport? Uw reactie is welkom op info@bvow.nl.



Voorwoord

Voor u ligt ons jaarverslag 2015. Een jaar waarin weer veel is gebeurd, zowel binnen als buiten de organisatie. In dit jaar stond de uitvoering van het Financieel Herstelplan voor ons, als corporatie onder verscherpt toezicht, centraal. Daarbij hebben we gekeken of we als zelfstandige woningbouwvereniging bestaansrecht hebben in de wijk 110-Morgen. Om dit te bepalen zijn we teruggegaan naar onze kernactiviteiten. Ik neem u in vogelvlucht mee langs wat we daarvoor gedaan hebben.

- We hebben een organisatieaanpassing doorgevoerd. De beheerovereenkomst met Stichting Humanitas Huisvesting is ontbonden. We hebben deze overeenkomst omgezet in een samenwerkingsovereenkomst voor een jaar.
- Ons gehele bezit hebben we technisch laten beoordelen.
- We hebben leden, huurders en belanghebbenden betrokken bij de vraag wat de toekomst is voor de wijk 110-Morgen.
- Het beheer van VVE's is uitbesteed aan een derde partij.
- We hebben de eerste verkenningen uitgevoerd voor de nieuwe portefeuillestrategie die we in 2016 invoeren. Vooruitlopend op deze strategie hebben we twee onderdelen van het Financieel Herstelplan 'on hold' gezet. De verkoopvijver is verkleind en de huurprijzen zijn bij mutatie in dezelfde huurcategorie gehouden.
- Er zijn belangrijke vervolgstappen gezet op het gebied van governance. Zo zijn de statuten aangepast, zijn er vier nieuwe leden van de Raad van Toezicht en een Directeur-Bestuurder benoemd.
- Op 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht geworden met daarin de wettelijke verplichting voor het passend toewijzen vanaf 1 januari 2016, de verdere aanscherping van de governance en de scheiding van daeb en niet-daeb, die per 1 januari 2018 geëffectueerd moet zijn.

We hebben hiermee een verdere basis gelegd voor een financieel gezonde organisatie. We zijn weer in staat om naar de toekomst te kijken met een volkshuisvestelijk perspectief, waarbij de nieuwe portefeuillestrategie een belangrijke plaats inneemt. Daarbij is de verbinding met de wijk en de bewoners en andere belanghebbenden van groot belang.

Dit verslag bestaat uit twee onderdelen, namelijk het jaarverslag en de jaarrekening. Het jaarverslag is de inhoudelijke verantwoording en de jaarrekening de financiële verantwoording. We geven u hiermee een helder beeld van wat Bouwvereniging Onze Woning heeft bereikt.

Veel leesplezier!

Evert Remmerswaal
Directeur-Bestuurder

1 Verslag van het Bestuur



Organisatie

2015 stond in het teken van een verdere aanpassing en professionalisering van de organisatie. De veranderingen in de relatie met Stichting Humanitas Huisvesting (SHH) hebben ook de nodige consequenties gehad. Graag staan we stil bij de volgende ontwikkelingen:

- De beheerovereenkomst met SHH loopt op 1 januari 2017 af. Met deze wetenschap hebben we een organisatorische ontvlechting in gang gezet waarbij onze eigen werkzaamheden en de werkzaamheden voor SHH worden gesplitst. Hiermee hebben we ons voorbereid op een zelfstandige voortzetting (zonder SHH) en kunnen de werkzaamheden voor SHH per 1 januari 2017 snel en effectief worden overgedragen aan SHH. Op 1 november 2015 is de organisatiestructuur aangepast.
- Eind 2015 hebben wij en SHH besloten om de beheerovereenkomst te beëindigen en om te zetten in een samenwerkingsovereenkomst per 1 januari 2016 voor de duur van een jaar. De werkzaamheden tussen partijen zijn per 1 januari 2016 dus strikt gescheiden. Hierdoor komt het beheer van de woningen van SHH volledig voor rekening en risico van SHH. De medewerkers die voor SHH werken, worden aangestuurd door SHH. Onze medewerkers, werkzaam voor SHH, zijn gedetacheerd aan SHH.
- De bedrijfsactiviteiten van SHH zijn verplaatst naar ons kantoor aan het Minervaplein.
- We hebben ingezet op verbetering van onze dienstverlening naar onze huurders en onze interne processen geoptimaliseerd.
- Er is een nieuw managementteam met een nieuwe Directeur-Bestuurder die per 1 september 2015 in dienst is en een nieuwe Manager Wonen die op 1 juli 2015 in dienst trad. Ook is een aantal sleutelposities nieuw ingevuld. Dit zijn de Bestuurssecretaris en de Coördinator Bedrijfsvoering. Dit is in lijn met de aangepaste organisatiestructuur.

Beheerovereenkomst Stichting Humanitas Huisvesting (SHH)

Zoals hierboven beschreven, is de beheerovereenkomst met SHH per 1 januari 2016 omgezet in een samenwerkingsovereenkomst die loopt van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016. Dit houdt in dat wij de woningen van SHH niet meer beheren. Dit valt volledig onder de verantwoordelijkheid (en rekening en risico) van SHH. Wel detacheren wij een aantal medewerkers aan SHH voor de uitvoering van werkzaamheden. Zij worden hierbij aangestuurd door SHH. Ook maken zij gebruik van ons kantoor. Alle kosten (personeel, huisvesting, kantoor) belasten we door aan SHH.

Financieel herstelplan

Sinds augustus 2013 staan wij onder verscherpt toezicht vanwege de slechte financiële vooruitzichten. Daarom hebben we een financieel herstelplan opgesteld met als doel weer financieel gezond te worden. Het plan kent vier doelstellingen:

- 1 verkoop van individuele woningen;
- 2 verhoging van de huren;
- 3 terugdringing van de beheerkosten;
- 4 afwikkeling van een aantal risicovolle dossiers.

In 2014 is dit plan goedgekeurd en ter hand genomen. Ook in 2015 was dit plan leidend. Aangezien in 2014 en 2015 de verkoop van individuele woningen zeer voorspoedig verliep en in de tweede helft van 2015 nagedacht werd over een nieuwe portefeuillestrategie, hebben we het Financieel Herstelplan op een aantal onderdelen 'on hold' gezet. Zo is besloten om de verkoopvijver te verkleinen en de huurwoningen bij mutatie in de huurcategorie te behouden waar ze zich bevinden. In het hoofdstuk over de financiële continuïteit zetten we de resultaten tot op heden nader uiteen.

Goede Governance

In december 2014 heeft de Algemene Ledenvergadering unaniem goedkeuring gegeven aan onze nieuwe statuten. Hiermee is per 1 januari 2015 de overgang gerealiseerd van een drielaags naar een tweelaags bestuursmodel. De huidige structuur van onze vereniging is opgebouwd uit een Raad van Toezicht, bestuur (Directeur-Bestuurder) en management. De Directeur-Bestuurder wordt benoemd en ontslagen door de Raad van Toezicht. De Algemene Ledenvergadering heeft de verantwoordelijkheid op de goedkeuring van het jaarrapport en de benoeming van de leden van de Raad van Toezicht.

Zowel binnen het bestuur als de Raad van Toezicht heeft in 2015 een professionaliseringsslag plaatsgevonden. Het voltallige bestuur is op 31 december 2014 afgetreden en per 1 januari is een Directeur-Bestuurder benoemd. Vanaf 1 september is deze positie permanent ingevuld. Volgens de richtlijnen van de governancecode is de Raad van Toezicht vernieuwd. Voor de werving en selectie van de toezichtleden is een selectiecommissie geformeerd bestaande uit een delegatie van het Huurdersplatform en de Raad van Toezicht. Conform de statuten heeft het Huurdersplatform twee bindende voordrachten gedaan voor een zetel in de Raad van Toezicht. Er zijn vier kandidaten voor benoeming voorgedragen aan de Algemene Ledenvergadering. Op 31 maart zijn deze leden benoemd. Vanwege de continuïteit is de voorzitter, benoemd in 2014, in functie gebleven. Deze is opnieuw gekozen tot voorzitter. De Raad van Toezicht voldoet aan de huidige eisen in de governancecode.

In 2015 voldoen wij aan bijna alle bepalingen van de governancecode. De leden van de Raad van Toezicht worden, in afwijking van artikel 3.20 van de governancecode, nog benoemd door de Algemene Ledenvergadering. Voor 1 januari 2017 worden de statuten op dit punt aangepast, tezamen met de statutenwijziging, die noodzakelijk is vanuit de nieuwe Woningwet. In de nieuwe Woningwet is een verdere aanscherping vereist. Ook moet nog een aantal reglementen worden vastgesteld, zoals het Raad van Toezicht- en bestuursreglement, het Financieel reglement en reglementen voor de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie.

Risico dossiers

Turn-key overeenkomst Masterplan

De aannemer met wie wij in 2012 een turn-key overeenkomst hebben afgesloten voor het realiseren van het Masterplan, bestrijdt de rechtmatigheid van de ontbinding van deze overeenkomst. Hoewel meerdere malen is getracht om tot een vergelijk te komen is dit niet gelukt. De aannemer claimt € 5,5 miljoen wegens gederfde inkomsten. Een eerste voorlopig getuigenverhoor heeft inmiddels plaatsgevonden.

Wij zijn van mening dat er geen grond is voor toekenning van deze claim. In 2015 hebben wij de aannemer gemeld dat wij een claim indienen ter grootte van € 1,5 miljoen voor onverschuldigde betalingen. In 2016 wordt deze rechtszaak opgestart.

RVG

We zijn erin geslaagd om tot goede afspraken te komen met RVG, ABN AMRO en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De ongeborgde lening van ABN AMRO is begin maart 2015 vervroegd afgelost en omgezet in een geborgde lening. Hiermee zijn wij verlost van de strikte voorwaarden van de ongeborgde lening waardoor het liquiditeitsrisico significant is afgenomen.

Op 3 maart 2015 is met RVG een nieuwe overeenkomst afgesloten inzake de verkoop van de resterende woningen. In deze overeenkomst is ook de financiële afwikkeling van de future-overeenkomst uit 2005 verwerkt.

Met RVG hebben we in 2005 een future-overeenkomst afgesloten waarbij RVG een optierecht heeft tot koop van 143 woningen onder strikte condities. In 2012 heeft RVG aangegeven niet te kunnen voldoen aan deze condities. Begin 2015 is met RVG een nieuwe overeenkomst afgesloten waarbij RVG, onder voorwaarden, tot eind 2023 het optierecht krijgt tot koop van de resterende 86 woningen. Eind 2015 resteren er nog 79. In deze overeenkomst is ook opgenomen dat RVG € 1,5 miljoen aan ons betaalt inzake afwikkeling van de vorige overeenkomst. In 2015 is ruim € 1 miljoen ontvangen. De komende 2 jaar ontvangen wij nog € 0,5 miljoen.

Algemene ledenvergadering

In 2015 zijn er twee algemene ledenvergaderingen gehouden, te weten op 31 maart en 26 mei. De vergadering van 31 maart is bijgewoond door 21 leden. Op de vergadering zijn vier leden van de Raad van Toezicht benoemd, namelijk:

- mevrouw M. de Bruijn
- mevrouw C.B. Nauta
- de heer R.L. van der Post
- de heer J.A. Spencer

De volgende leden zijn afgetreden:

- de heer A. Vijftigschild
- de heer C.H. van Hellemond
- de heer A.W.J. Kalkman

De vergadering van 26 mei is bijgewoond door 20 leden en in deze vergadering heeft besluitvorming plaatsgevonden over:

- het jaarverslag 2014. Dit is door de leden goedgekeurd;
- het financieel verslag 2014. Dit is door de leden goedgekeurd;
- de instemming van de leden over het gevoerde beleid van de Raad van Toezicht.

Per 31 december 2015 waren 93 personen lid van de vereniging. Ten opzichte van 2014 (102) betekent dit een afname van 9 leden.

Visitatie

Eind 2015 zijn wij gevisiteerd door Procorp over de periode 2011-2014. Het rapport is nog niet gereed. Het biedt voor ons een mooie meetlat om te zien waar we staan. Het geeft ons inzicht in onze sterke en verbeterpunten waar we ons voordeel mee doen.

Huurdersplatform

Eind 2014 heeft het Huurdersplatform een officiële status gekregen binnen de statuten van onze vereniging. In 2015 is dit Huurdersplatform verder vorm gegeven in een stichting conform de regels van de overlegwet. Daarmee is het Huurdersplatform onze formele gesprekspartner en een spreekbuis namens de huurders. Dit platform nam deel aan de werving- en selectiecommissie voor de werving van de nieuwe leden van de Raad van Toezicht. Het heeft hiertoe twee bindende voordrachten gedaan.

In 2015 is ook een samenwerkingsovereenkomst getekend met het Huurdersplatform. Hierin is vastgelegd over welke zaken we overleg voeren, waarover adviesrecht geldt en waarover instemming nodig is. In het Huurdersplatform heeft eind 2015 nog een bestuurswisseling plaatsgevonden. De samenwerking met het Huurdersplatform is in 2015 nog onvoldoende tot zijn recht gekomen door de bestuurswisselingen zowel bij Onze Woning als het Huurdersplatform.

Onderzoek toekomst van de wijk met huurders en belanghebbenden

Samen met stadsgeografe Els Desmet, bewoners en belanghebbenden van 110-Morgen hebben we onderzoek gedaan naar de toekomst van de wijk. In augustus, september en oktober vonden verschillende gesprekken en bijeenkomsten plaats. Er zijn meer dan zestig huurders en andere externe partners gesproken. De belangrijkste conclusie is dat er behoefte is aan:

- duidelijkheid en inzet ten aanzien van het onderhoud van het gehele bezit;
- duidelijkheid en inzet ten aanzien van het braakliggend terrein aan de Apollostraat;
- duidelijkheid en een plan- en uitvoeringsprogramma voor de galerijflats aan de Achillesstraat, Cliostraat en Icarusstraat en de portiekwoningen.

Technische beoordeling van ons vastgoed

Ons bezit hebben we laten schouwen door Koëter vastgoedadviseurs. Hierdoor hebben we goed inzicht verkregen in de staat van onderhoud van alle complexen. De technische maatregelen zijn in kaart gebracht en in ons primaire systeem gezet. De financiële consequenties zijn opgenomen in de begroting 2016-2025. Specifieke aandacht heeft de Gerrit Spronkersflat gekregen. Dit gehele complex is vanaf oplevering 20 jaar verhuurd aan Stichting Humanitas Huisvesting. Per 1 januari 2016 hebben wij dit complex weer in eigen beheer.

Verklaring van het bestuur

De Directeur-Bestuurder verklaart dat het jaarverslag en de jaarrekening een getrouw beeld geven van het functioneren en de financiële positie van de organisatie. De Directeur-Bestuurder verklaart tevens dat alle middelen in het verslagjaar 2015 uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Rotterdam, 16 juni 2016

Evert Remmerswaal

Directeur-Bestuurder

2 Verslag Raad van Toezicht



Algemeen

De Raad van Toezicht heeft tot taak het toezicht houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Onze Woning. We houden via reguliere vergaderingen, via extra vergaderingen en via veelvuldige tussentijdse besprekingen van auditcommissie, remuneratiecommissie en individuele leden van de Raad met de Directeur-Bestuurder in ieder geval toezicht op:

- de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen van Onze Woning;
- de strategie en risico's verbonden aan de activiteiten van Onze Woning;
- de opzet en werking van interne risicobeheersings- en controlesystemen
- het kwaliteitsbeleid;
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- het financieel verslaggevingsproces;
- de naleving van wet- en regelgeving;
- het risicomanagement en de interne beheersing van verbindingen.

De resultaten van genoemde overlegvormen zijn voor zover nodig vastgelegd in notulen en in mailwisselingen.

De taken en bevoegdheden van de Raad van Toezicht zijn beschreven in artikel 16 van de statuten. Deze statuten zijn per 31 december 2014 van kracht geworden. Wijziging van de statuten was nodig in het kader van het verscherpte toezicht waaraan de corporatie is onderworpen.

In dit jaarverslag leggen we publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop de Raad van Toezicht van Onze Woning invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar. Evenals 2014 stond ook 2015 vooral in het teken van de uitvoering van het Financieel Herstelplan en het op orde brengen van de governancestructuur. De resultaten daarvan zijn voor wat betreft het Financieel Herstelplan duidelijk zichtbaar in het operationeel resultaat. Voor wat de governance betreft was genoemde statutenwijziging van groot belang. Die betekende een omslag naar een organisatie met een Directeur-Bestuurder in plaats van een lekenbestuur. Daarnaast zijn met ingang van 1 april 2015 4 nieuwe leden van de Raad van Toezicht aangetreden ter opvolging van 3 leden van wie de zittingstermijn was verlopen. Ook was 2015 het jaar van afscheid nemen van een aantal interim-functionarissen (waaronder de Directeur-Bestuurder). Hun vertrek markeerde de weg omhoog die Onze Woning mede dankzij hun inspanningen kon inslaan.

Voor het uitvoeren van onze taak in 2015 heeft de Raad het volgende toezichtkader gehanteerd:

- taakvelden Besluit Beheer Sociale Huursector;
- governancecode woningcorporaties;
- statuten Onze Woning;
- organisatieplan;
- strategische koers Bouwvereniging Onze Woning 2015-2018;
- financiële meerjarenbegroting (met operationele en financiële doelstellingen van Onze Woning gekoppeld aan indicatoren om de prestaties te meten);
- begroting 2015;
- kwartaalrapportages, met daarin financieel verslag.

Vanzelfsprekend horen overleggen, correspondentie en richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV), nu Autoriteit Woningcorporaties (AW) daar ook bij.

Het toezichtkader is door het jaar heen aangevuld door verkregen informatie uit gesprekken met de Directeur-bestuurder, de externe accountant, het WSW (noodzaak tot Financieel Herstelplan) en het CFV/AW (verscherpt toezicht).

Het toezichtkader aangevuld met de gesprekken is door de Raad van Toezicht in 2015 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van de doelstellingen van Onze Woning.

Inmiddels zijn forse stappen gezet. Zoals gesteld zijn op 31 december 2014 nieuwe statuten van kracht geworden, terwijl op 1 mei 2015 de nieuwe Governancecode in werking is getreden. Per 1 april 2015 zijn 4 nieuwe leden van de Raad van Toezicht toetreden. Per 1 juli 2015 liep het contract met de (interim) Directeur-Bestuurder af. In juni 2015 heeft de Raad een nieuwe Directeur-Bestuurder benoemd, die per 1 september 2015 aantrad. In de tussenliggende maanden is de bestuursfunctie waargenomen door de interimmanager Financiën. Voorts heeft de Raad een Auditcommissie en een Remuneratiecommissie uit zijn midden benoemd.

In deze hectiek van bestuurlijke en governance-veranderingen is het de Raad niet gelukt om tijdig aan alle (nieuwe) bepalingen van de Governancecode te voldoen. Zo is het vastleggen van zijn werkwijze in een reglement als bedoeld in artikel 3.11 van de code nog niet in het verslagjaar gerealiseerd.

Nog altijd wordt gewerkt aan de hand van het Plan van Aanpak en het Financieel Herstelplan. Met het Financieel Herstelplan is in opdracht van het WSW en het toenmalige CFV/AW de basis gelegd voor de financiële continuïteit (inclusief risicobeheersing) en de ontwikkeling van de organisatie op langere termijn. Op die basis heeft de per 1 september aangetreden Directeur-Bestuurder een aanvang gemaakt met de ontwikkeling van een aangepaste portefeuillestrategie en een daarop volgend ondernemingsplan. Bestuurder en Raad van Toezicht zijn gemeenschappelijk van mening, dat het financieel herstel van dien aard is dat weer opnieuw naar de toekomst kan worden gekeken vanuit een volkshuisvestelijk in plaats van een voornamelijk door de financiële positie bepaald perspectief.

Taak en werkwijze

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de raad zich regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur laten informeren over de geleverde volkshuisvestelijke prestaties, de voortgang op het organisatieplan en de financiële situatie in relatie tot de beoogde doelen. Naast overleg met het bestuur, de externe accountant en instanties als het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het Centraal Fonds Volkshuisvesting hebben we als "nieuwe" Raad van Toezicht:

- de algemene ledenvergadering bijgewoond;
- een aantal kennismakingssessies gehad met de Directeur-Bestuurder en het management en een rondleiding langs het bezit;
- met de Directeur-Bestuurder en het management deelgenomen aan een sessie in november 2015, over de koers van Onze Woning en de te voeren portefeuillestrategie;

De Raad van Toezicht (en de leden van de raad afzonderlijk) heeft een eigen verantwoordelijkheid om van het bestuur en de externe accountant de informatie te verlangen die nodig is om de taak als toezichthoudend orgaan goed te kunnen uitoefenen. Hierover hebben we diverse gesprekken gevoerd met het bestuur en de accountants van Deloitte. Dit betrof vooral de dossiers die verderop in dit verslag genoemd zijn. De resultaten van deze gesprekken en de daarbij ontvangen voorstellen en adviezen zijn vervolgens door de Raad in zijn besluitvorming zoals vastgelegd in de notulen van zijn vergaderingen betrokken.

Vergaderingen

In het afgelopen jaar vergaderde de Raad van Toezicht zeven maal met de Directeur-Bestuurder. Daarnaast waren er extra vergaderingen en besprekingen nodig om alle veranderingen en aandachtspunten te bespreken met diverse interne en externe overlegorganen, zoals met CFV/AW), WSW, Huurdersplatform i.o., juridische en fiscale adviseurs, etc.

De Auditcommissie kwam in het afgelopen jaar formeel drie keer bij elkaar. Belangrijkste taak was vanuit de nieuwe Raad goed zicht te krijgen op de stand van de financiële positie onder het verscherpte toezicht en om een eerste oordeel te vormen over de staat van verslaglegging en (risico)beheersing. Daartoe zijn gesprekken gevoerd met de accountant, het CFV (AW) en het WSW.

De Remuneratiecommissie kwam twee keer bijeen. Het voorbereiden van de aanstelling van de nieuwe Directeur-Bestuurder en een eerste evaluatie enkele maanden na zijn indiensttreding waren de voornaamste activiteiten.

Evaluatie

In het verslagjaar is de Raad van Toezicht zelf zodanig vernieuwd dat de Raad weer voldoet aan de eisen van de Governancecode

In het najaar van 2015 heeft de Raad teruggeblikt op het eigen functioneren sinds de nieuwe samenstelling per 1 april 2015. De Raad heeft vastgesteld dat er sprake is van een evenwichtige samenstelling. Er is sprake van (een zekere) diversiteit en de vereiste kennis en ervaring zijn in de Raad vertegenwoordigd.

Ook de onderlinge samenwerking en verstandhouding is naar het eigen oordeel van de Raad zeer adequaat, zoals met name is gebleken bij werving en selectie van de nieuwe Directeur-Bestuurder. Deze werving en selectie is open en transparant geweest. De vacature heeft op de website van Onze Woning gestaan en is gepubliceerd en openbaar opengesteld via internetsites van verscheidene dag- en weekbladen.

Hoewel de werving en selectie van de leden van de Raad zelf plaatsvonden onder verantwoordelijkheid van de Raad zoals deze was samengesteld voor 1 april 2015, hechten wij er toch aan om in overeenstemming met artikel 3.17 van de Governancecode in dit jaarverslag verantwoording af te leggen over de daarbij gevolgde procedure. Samen met het Huurdersplatform in oprichting is een selectiecommissie gevormd ter voorbereiding op een

benoeming door de Algemene Ledenvergadering overeenkomstig artikel 14, eerste lid van de statuten. (Overigens zal deze bepaling uiterlijk per 1 januari 2017 nog moeten worden aangepast aan de Woningwet, die bepaalt dat benoeming en ontslag van de leden van de Raad van Toezicht geschieden door de Raad). Zowel voor de Raad als zodanig als voor de individuele leden van de Raad zijn profielschetsen opgesteld die zijn gepubliceerd op de website. Vervolgens zijn openbaar via websites van verscheidene dag- en weekbladen de vacante functies opengesteld. Na voorselectie door de commissie hebben het Huurdersplatform en de Raad van Toezicht elk een bindende voordracht gedaan voor twee leden van de Raad aan de Algemene Vergadering. In de Algemene Vergadering van 31 maart 2015 zijn vervolgens vier leden voor de Raad benoemd met ingang van 1 april 2015. Daarmee zijn de bezwaren van CFV/AW en WSW wat betreft de in het Herstelplan gememoreerde activiteiten terzake weggenomen.

Besluiten en gespreksonderwerpen

Het afgelopen boekjaar heeft de Raad (afhankelijk van de datum in oude dan wel nieuwe samenstelling) de volgende (goedkeuring op) besluiten genomen en onder meer gesproken over de volgende onderwerpen:

(Goedkeuring op) besluiten	Overige gespreksonderwerpen
<ul style="list-style-type: none"> • Jaarverslag 2014 • Jaarrekening 2014 • Aflossing ongeborgde lening ABN AMRO • Financieel Herstelplan • Begroting 2016 en MJOB 2016-2025 • Strategisch Vastgoedbeleid • Voordrachten nieuwe leden van de Raad van Toezicht • Benoeming Directeur-bestuurder • Herziening beheercontract met Humanitas • Instelling auditcommissie • Instelling remuneratiecommissie • Vaststelling beloning leden van de Raad van Toezicht • Vaststelling beloning Directeur-Bestuurder • (Voorlopige) handhaving verenigingsstructuur • (Voorlopig) staken van gesprekken over mogelijke fusie 	<ul style="list-style-type: none"> • Governance • Professionalisering organisatie • Plan van Aanpak (organisatorisch herstelplan) • Verscherpt toezicht CFV/AW • Dossiers future-overeenkomst, voormalige aannemer, voormalige accountant Humanitas, ABN AMRO • Werving leden RvT • Prestatieoordeel CFV en Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) • Financiële kwartaalrapportages • Position papers voor de jaarrekening 2015 • Dialoog met stakeholders • Maatschappelijke visitatie 2011-2014

Onafhankelijkheid

De Raad van Toezicht is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook kritisch kunnen opereren. Geen van de leden verleent andere diensten aan Onze Woning dan die voortvloeien uit het lidmaatschap van de Raad van Toezicht. Alle leden van de Raad van Toezicht zijn daarmee onafhankelijk en kennen geen onverenigbaarheden met hun functie als lid van de Raad. Als Raad van Toezicht concluderen we dat alle leden in het verslagjaar aan deze criteria hebben voldaan en onafhankelijk hun taak hebben uitgeoefend. Daarbij zij aangetekend dat de nevenfunctie van de heer van Heuven als bestuurder van Woningbouwvereniging Lopik valt onder het overgangsregime: hij bekleedde beide functies al voor 1 juli 2015. De Raad is zich ervan bewust dat herbenoeming in elk van de 2 functies niet mogelijk is als op dat moment de andere functie nog wordt uitgeoefend.

Deskundigheid en samenstelling

De leden van de Raad van Toezicht zijn benoemd voor een periode van vier jaar. De Governancecode bepaalt dat leden van een toezichthoudend orgaan niet langer dan twee termijnen van vier jaar zitting mogen hebben in de Raad van Toezicht. Drie van de vier nieuwe leden van de Raad hebben elk tientallen jaren betrokkenheid bij de volkshuisvesting en brede bestuurlijke en toezichthoudende ervaring in de sector. Zij hebben niet letterlijk een introductieprogramma gevolgd als in artikel 3.21 van de Code is beschreven. Vanzelfsprekend heeft wel een uitvoerige oriëntatie op Onze Woning plaatsgevonden via gesprekken en documentatie. Het vierde nieuwe lid van de Raad komt van buiten de sector. Hij heeft het introductieprogramma van VTW begin 2016 gevolgd.

Om te voorkomen dat in de toekomst de continuïteit van de Raad in gevaar komt, is in overeenstemming met artikel 3.19 van de Governancecode besloten een rooster van aftreden te maken dat zodanig is ingericht dat die continuïteit wordt gewaarborgd. Hetgeen mag blijken uit onderstaand schema.

Per 31 december 2015 is de samenstelling van de Raad van Toezicht als volgt:

Naam en leeftijd	Functie & expertise binnen RvT	Beroep	Nevenfuncties	Jaar van Aftreden
Dhr. H.W. van Heuven (65) <i>In functie sinds 2014</i>	Voorzitter en lid Remuneratiecommissie <i>Bestuurlijk-Juridisch Volkshuisvestelijk</i>	Zelfstandig consultant	• Bestuurder Woningbouwvereniging Lopik	2017; herbenoembaar
Mw. M. de Bruyn* <i>In functie sinds 2015</i>	Lid <i>Bestuurlijk Volkshuisvestelijk</i>	Zelfstandig consultant	• Lid RvT Centrum voor Dienstverlening Rotterdam • Lid RvT Woningstichting Tiwos Tilburg • Voorzitter RvC Woningstichting Wooninvest Voorburg • Visitator woningcorporaties gelieerd aan Ecorys • Lid bestuur Stichting Plezierrivier De Rotte	2019; herbenoembaar
Mw. C.B. Nauta <i>In functie sinds 2015</i>	Voorzitter en lid Remuneratiecommissie <i>Vastgoed Volkshuisvestelijk</i>	Zelfstandig consultant	• Voorzitter Raad van Commissarissen WOM Den Haag ZW • Voorzitter Stichting Brugwachtershuisjes • Lid Raad van Commissarissen Ymere • Lid Raad van Commissarissen Stichting Antonius van Padua	2018; herbenoembaar
Dhr. R.L. van der Post* <i>In functie sinds 2015</i>	Lid en lid Auditcommissie <i>Financieel Volkshuisvestelijk</i>	Zelfstandig consultant	• Lid Onderzoeksraad Veld-academie • Voorzitter Stichting Vrienden van Ypsilon	2018; herbenoembaar
Dhr. J.A. Spencer <i>In functie sinds 2015</i>	Lid en voorzitter Auditcommissie <i>Financieel</i>	Manager (Finance) Control	• Lid Beroepencommissie Inholland: vakgebied "Auditing & Control"	2019; herbenoembaar

*= lid op voordracht van het Huurdersplatform

De vergoeding van de huidige Raad van Toezicht over 2015 valt binnen de vigerende kaders en was als volgt:

Naam	2015 €	2014 €
Dhr. H.W. van Heuven (voorzitter)	11.598	3.463
Mw. M. de Bruyn	6.000	
Mw. C.B. Nauta	6.000	
Dhr. R.L. van der Post	6.000	
Dhr. J.A. Spencer	6.000	
Totaal	35.598	

Werkgeversrol

Vanuit onze verantwoordelijkheid concludeert de Raad dat het bestuur zich in 2015 heeft ingezet voor het op orde brengen van het geheel van dossiers die de grondslag vormen voor het verscherpt toezicht en voor het leveren van de volkshuisvestelijke prestaties en de verdere professionalisering van Onze Woning. Met het bestuur heeft de Raad gezamenlijk opgetrokken in onder meer de afhandeling van lastige dossiers (zoals de future-overeenkomst met RVG en de ontbinding van de turn-key overeenkomst van het Masterplan), de opzet van het Financieel Herstelplan, de afbouw van de samenwerking met Humanitas en de implementatie van de governance.

Hierin hebben we onze verantwoordelijkheid als Raad van Toezicht in acht genomen. Daarnaast is met steun van de Raad onder leiding van de nieuwe Directeur- -bestuurder de bestaande strategische koers in een nieuw portefeuillebeleid vertaald.

De Raad heeft zowel met betrekking tot de interim-directeur als voor de nieuwe Directeur-bestuurder het beloningsbeleid vastgesteld conform de vigerende wettelijke kaders. Dit impliceert dat aan de Directeur-bestuurders een beloning is toegekend zoals in onderstaande tabel is opgenomen.

Beoordeling van de voormalige interim-bestuurder en de per 1 september 2015 aangetreden nieuwe Directeur-bestuurder heeft in het verslagjaar niet plaatsgevonden. Wel heeft - zoals hiervoor vermeld - een eerste evaluatie met de nieuwe Directeur-bestuurder plaatsgevonden.

De vergoeding van het bestuur over 2015 was als volgt:

Naam	2015 €	2014 €
Dhr. W. Stribos *	64.971	
Dhr. M.J. van Blokland**	17.376	
Dhr. E. Remmerswaal ***	37.486	
Totaal	119.833	

* De heer W. Stribos was van januari tot juli 2015 interim Directeur-Bestuurder.

** De heer M.J. van Blokland was in juli en augustus 2015 waarnemend Directeur-Bestuurder.

*** De heer E. Remmerswaal is vanaf 1 september 2015 Directeur-Bestuurder. De heer Remmerswaal heeft een nevenfunctie: bestuurslid Stichting Happy Holiday.

Verantwoording Governancecode

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

2015 stond voor de Raad van Toezicht in het teken van het leren kennen van de organisatie, het kennis maken met elkaar, het verder op orde brengen van de governance door (o.a.) het werven en selecteren van nieuwe leden van de Raad, en (door de nieuwe Raad) het aantrekken van een nieuwe Directeur-Bestuurder. In het voorgaande menen wij genoegzaam te zijn ingegaan op de verscheidene rollen van de Raad en de onderlinge wisselwerking daartussen. Voor zover artikel 1.1 van de Code bedoelt dat er sprake moet zijn van een geëxpliciteerde visie op besturen en toezicht houden merken wij op dat de veelheid van zaken die de desbetreffende eerste 9 maanden op ons afkwamen geen ruimte liet om ook daar reeds aan te voldoen (niet-noodzakelijk).

De in het verslagjaar door de leden van de Raad behaalde PE-punten zijn:

■ Van Heuven	3
■ De Bruijn	17
■ Nauta	18
■ Van der Post	10
■ Spencer	2

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

In 2015 heeft Procorp Onze Woning gevisiteerd over de periode 2011 – 2014. Op 1 maart 2016 heeft Procorp in concept over de bevindingen van de commissie gerapporteerd.

Principe 3: Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak

Zoals eerder in dit verslag opgemerkt heeft de Raad van Toezicht door de veelheid van zaken die op hem afkwamen nog geen gelegenheid gehad een reglement op te stellen waarin de werkwijze van de Raad is vastgelegd.

Volgens de statuten van Bouwvereniging Onze Woning worden leden van de Raad van Toezicht in afwijking van artikel 3.20 van de Code (nog) benoemd door de Algemene Ledenvergadering. Wij hebben besloten hiervoor geen extra statutenwijziging door te voeren vooruitlopend op de wijziging die ultimo 2016 moet plaatsvinden om de statuten in overeenstemming te brengen met de Woningwet. Wij zijn er ons bovendien van bewust dat de wettelijke bepaling ter zake van hogere orde is dan de vigerende statuten en dat derhalve de leden worden benoemd door de Raad van Toezicht.

Evenmin als voor de Raad zelf is nog een reglement vastgesteld voor de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie als bedoeld in artikel 3.29 onder a. Aan de overige bepalingen van dit artikel wordt wel voldaan.

Principe 4: Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen

In het afgelopen jaar is gesproken met de bewoners en externe partijen over de toekomst van de wijk 110-Morgen.

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

Van de onder deze bepalingen genoemde reglementen a) treasurystatuut, b) investeringsstatuut beschikt Onze Woning wel over die onder a), niet over dat onder b). De regelingen rondom beleggingen zijn opgenomen in het treasurystatuut. Verklaring daarvoor is dat Onze Woning al enkele jaren niet investeert, waardoor er geen prioriteit aan de totstandkoming van dat statuut is gegeven.

Conclusie is dat naar het oordeel van de Raad de organen van de vereniging vrijwel aan alle bepalingen van de Governancecode voldoen. Alleen een aantal reglementen moet nog worden opgesteld.

De Raad zal erop toezien dat ook dit laatste deel van de gebreken in de governance in de loop van 2016 zal worden opgeheven.

Verklaring van de Raad van Toezicht

De jaarstukken geven een duidelijk inzicht in de activiteiten en inspanningen van het bestuur van Onze Woning. De Raad van Toezicht dankt het bestuur en alle overige betrokkenen voor hun inzet.

Rotterdam, 16 juni 2016

De Raad van Toezicht:

w.g. H.W. van Heuven

w.g. M. de Bruijn

w.g. C.B. Nauta

w.g. R.L. van der Post

w.g. J.A. Spencer



3 Volkshuisvestingsverslag



Wij zijn voornamelijk actief in de wijk 110-Morgen. Prachtig gelegen in de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek, in een water- en lommerrijk gebied, de Bergse Plassen. Het is een rustige, groene en ruim opgezette wijk, dichtbij het centrum, met veel voorzieningen en goede mogelijkheden voor het openbaar vervoer. Een verborgen parel in Rotterdam.

Bijna 1.400 woningen en bedrijfspanden verhuren we. Wij zorgen voor betaalbare woningen in een wijk met relatief weinig sociale huurwoningen. Dat doen wij vanuit ons kantoor midden in de wijk, aan het Minervavlein.

Als enige sociaal verhuurder in 110-Morgen zijn wij een belangrijke speler voor het woon- en leefklimaat in deze wijk. Wij richten ons primair op huishoudens met de lagere inkomens. Binnen onze mogelijkheden zetten we het volkshuisvestelijk vermogen maximaal in om betaalbare woningen aan deze doelgroep te verhuren. We zetten in op doorstroming van financieel sterkere huishoudens naar een koopwoning of een woning in de vrije sector en van kleine huishoudens in grote woningen naar een appartement. Daarnaast zetten wij ons in om de verbinding in de wijk te vergroten met huurders en belanghebbenden.

Invloed van de nieuwe Woningwet

Per 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet in werking getreden. De wet is erop gericht dat corporaties terugkeren naar hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden.

Onderzoek toekomstplan voor de wijk 110-Morgen

Wij zijn een nieuw toekomstplan aan het ontwikkelen voor de wijk 110-Morgen en doen dit in goede samenwerking met bewoners en belanghebbenden uit de wijk. Dit toekomstplan is een belangrijke pijler voor onze nieuwe portefeuillestrategie. Hiervoor is een traject opgezet met stadsgeograaf Els Desmet. Zij heeft ruime ervaring met dit soort trajecten en een onafhankelijke blik. Er zijn meer dan zestig bewoners, externe partners en een twintigtal medewerkers gesproken. Tijdens een afsluitende werksessie is de opgehaalde informatie samengevat.

Er is behoefte aan:

- duidelijkheid ten aanzien van het braakliggende terrein aan de Apollostraat;
- duidelijkheid ten aanzien van de galerijflat aan de Achillesstraat;
- betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen in de wijk;
- aandacht voor de basis: inzet op leefbaarheid en onderhoud van de woningen;
- betere communicatie tussen bewoners en Onze Woning.

De rode draad is helder: er is behoefte aan duidelijkheid. De uitkomsten zijn meegenomen voor het bepalen van de nieuwe portefeuillestrategie. Zaken op gebied van leefbaarheid zijn waar mogelijk opgepakt en krijgen een plek in de nog op te stellen complexbeheerplannen.

4 Bereikbare woningvoorraad



Huurbeleid

Ons huurbeleid in de afgelopen jaren was het gevolg van het Financieel Herstelplan. In de tweede helft van 2015 is de keuze gemaakt, in afwachting van de nieuwe portefeuillestrategie, om de huurprijzen in dezelfde huurklasse te houden, zowel bij mutatie als bij de huurverhoging in juli 2016. De verschillende huurklassen kennen wettelijke grenzen (zie hieronder). Met dit voorlopige huurbeleid dragen wij positief bij aan de betaalbaarheid van de woningen, omdat de meeste woningen tot deze huurklassen behoren.

Wettelijke grenzen

De huurprijsgrenzen bepalen of een woning tot de goedkope, bereikbare, dure sociale of vrije sector woningen hoort. Daarbij is de hoogte van de maximaal toegestane huur bij mutatie op basis van de puntenwaardering van belang.

We hanteren de volgende huurprijsgrenzen:

- Goedkoop, huur tot en met € 403,06
- Bereikbaar, huur tot en met € 576,87 / € 618,24
- Dure sociale huur, huur tot en met € 710,68
- Vrije sector, huur boven € 710,68

Huurklassen	Goedkoop	Betaalbaar	Duur	Vrije sector
Grens	€ 403,06	€ 576,87 / € 618,24	€ 710,68	

Liberalisatiegrens (€ 710,68)

Sociale huurwoning

Passend toewijzen

Per 1 januari 2016 is het passend toewijzen van huishoudens die voor huurtoeslag in aanmerking komen, van kracht. Deze eis uit de nieuwe Woningwet houdt concreet in dat tenminste 95% van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens gehuisvest moet gaan worden in woningen met een huur tot aan de voor hen geldende aftoppingsgrens. De maximale huurprijsgrens voor jongeren tot 23 bedraagt in 2015 € 403,06. Bij een- en tweepersoons-huishoudens maximaal € 576,87 en bij drie- en meerpersoonshuishoudens maximaal € 618,24. In de regio Rotterdam is in 2014 68% passend gehuisvest. Wij hebben 93% passend gehuisvest.

In 2015 heeft ruim 72% van onze huurders een woning met een huur onder de huurtoeslaggrens. De gemeente hanteert 70% als richtinggevend voor de sociale woningvoorraad. Het passend toewijzen is geïmplementeerd in ons huurbeleid en wordt gefaciliteerd binnen WoonnetRijnmond 3.0.

Woonruimtebemiddeling

WoonnetRijnmond

Wij voorzien woningzoekenden dagelijks via WoonnetRijnmond (www.WoonnetRijnmond.nl) van informatie over de beschikbare woningvoorraad. In juni 2015 is er een nieuw woonruimtebemiddelingssysteem.

Van woonruimteverdeling naar woonruimtebemiddeling

De stadsregio Rotterdam wil van woonruimteverdeling naar woonruimtebemiddeling. De klant en zijn zoektocht naar een woning staan centraal. Hoe corporaties met woningzoekenden, met elkaar en met gemeenten op het terrein van de woonruimtebemiddeling omgaan, is vastgelegd in de huisvestingsverordening en de spelregels. Deze afspraken zijn een belangrijke richtlijn voor een nieuw woonruimtebemiddelingssysteem en de vernieuwing van de website www.WoonnetRijnmond.nl.

Voordelen vernieuwde Website WoonnetRijnmond 3.0

De vernieuwde website is meer van deze tijd en ziet er aantrekkelijk en fris uit. Met het nieuwe systeem kunnen corporatiemedewerkers sneller, digitaal en efficiënter werken. Zo kunnen woningen voorzien worden van mooie foto's, filmpjes en kunnen reacties geplaatst worden. Daarnaast is het mogelijk om woningen nauwkeuriger en dagelijks aan te bieden. Alles bij elkaar zorgt dit voor een betere match tussen klant en woning.

Urgentiebepaling

Mensen in een onhoudbare of levensbedreigende situatie kunnen met een urgentieverklaring voorrang krijgen op regulier woningzoekenden. Urgentie wordt toegekend via de Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR). Urgente woningzoekenden ontvangen op basis van hun gezinssamenstelling en inkomen een zoekprofiel van de woningen waarop ze met voorrang kunnen reageren. Wij behandelen deze aanvragen en verwijzen de urgent woningzoekenden actief door naar SUWR. In 2015 hebben wij 10 woningen toegewezen aan mensen met een urgentieverklaring.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Er werden geen statushouders geplaatst. Wij verlenen op verzoek een bijdrage aan het Project (Z)onder Dak. Dit project zorgt voor huisvesting van dak- en thuislozen, die begeleid terugkeren in de maatschappij of voor huisvesting van mensen vanuit de generaal pardonregeling.

Wij hebben concrete afspraken met de gemeente gemaakt over de toewijzing van bijzondere doelgroepen. De gemeente heeft in 2015 hiervoor geen beroep op ons gedaan.

Woningruil

Soms kan woningruil een oplossing bieden om een woning te vinden die beter aansluit bij de wensen van een woningzoekende. Hieraan is wel een aantal voorwaarden verbonden. In 2015 is één keer gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot woningruil.

Doorschuifregeling

Met de doorschuifregeling is het mogelijk om met voorrang naar een gelijkwaardige woning binnen een woongebouw te verhuizen. In 2015 is hiervan geen gebruik gemaakt.

Woningtoewijzing en inkomenstoets

Vanaf 1 januari 2011 is de tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting (Europese richtlijn) van kracht. Daarin is onder meer bepaald dat woningcorporaties minimaal 90% van de vrijkomende woningen met een huur onder € 710,68 (peildatum 1 januari 2015) moeten verhuren aan huishoudens met een gezamenlijk inkomen van maximaal € 34.911 (peildatum 1 januari 2015). Deze regel heeft betrekking op de eerste helft van 2015. Daarna is de 80/10/10 regel van kracht. Ons percentage tot t/m 31 december is 100%.

80/10/10 regel

In de nieuwe Woningwet zijn op 1 juli 2015 de regels rondom de woningtoewijzing aangepast. Wij moeten ons houden aan de regels die zijn opgesteld door de Europese Commissie. Gedurende de komende 5 jaar gelden de volgende regels (peildatum 1-7-2015):

- minimaal 80% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een belastbaar inkomen tot € 34.911 (de primaire doelgroep);
- maximaal 10% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een belastbaar inkomen van € 34.911 tot € 38.950 (de middeninkomens);
- maximaal 10% van de woningen vrij toewijzen, met voorrang voor huishoudens die vanwege psychische of lichamelijke beperkingen woonruimte nodig hebben (urgenten).

We hebben onze woningen vanaf 1 juli 2015 100% toegewezen aan huurders met een belastbaar inkomen tot € 34.911.



5 Verhuur



Verhuringen

In 2015 hebben er 118 verhuringen plaatsgevonden, waarvan 89 betrekking hebben op woningen en 29 op parkeerplaatsen/garages. Er stonden in 2015 geen commerciële ruimten leeg.

De verdeling van de 89 woningen en parkeerplaatsen is als volgt:

	Aantal	Mutatiegraad
Sociaal	67	5,6%
Vrije sector	15	9,2%
Tijdelijke vrije sector verhuur van woningen met verkooplabel	7	4,3%
Parkeerplaatsen	29	13,0%

De gemiddelde mutatiegraad over alle woningverhuringen is in 2015 afgenomen tot 6,57%.

Ter vergelijking, in de voorgaande jaren was de mutatiegraad als volgt:

2014: 7,33%

2013: 8,79%

2012: 6,75%

Weigeringen

Wij merkten in voorgaande jaren dat woningzoekenden steeds kritischer zijn bij het aanvaarden van een woning. Met het nieuwe WoonnetRijnmond kunnen woningzoekenden gerichter zoeken en komen er minder voor weigeringen voor. We bieden woningen aan door middel van groepsbezoeken en individuele bezoeken. Dit doen we gemiddeld 3,5 keer per woning. In 2014 was dit nog 7,1 keer. Gemiddeld is het de vijfde kandidaat, die de woning accepteert.

De voornaamste weigeringsredenen zijn:

- De woning bevalt niet.
- Gemiste afspraak.
- Persoonlijke omstandigheden.

Huurverhoging 2015

Wij hebben de in 2015 geboden wettelijke ruimte voor het doorvoeren van de huurverhoging benut, zoals afgesproken in ons Financieel Herstelplan, te weten:

- 2,5% (inflatie + 1,5%) voor huishoudinkomens tot € 34.229 (inkomensjaar 2013);
- 3,0% (inflatie + 2%) voor inkomens vanaf € 34.229 tot en met € 43.786 (inkomensjaar 2013);
- 5,0% (inflatie + 4,0%) voor inkomens boven de € 43.786 (inkomensjaar 2013).

Huurders van een vrije sectorwoning hebben een huurverhogingsvoorstel ontvangen van 5% op de op dat moment actuele huur.

Bezwaar tegen de huurverhoging

In totaal zijn voor de sociale sector (< € 710,69) zestien bezwaren ontvangen. Daarvan zijn zes bezwaren later ingetrokken omdat huurders geen aanvullende informatie konden verstrekken en zes bezwaren verklaarde de Huurcommissie gegrond. Vier bezwaren zijn ongegrond verklaard door de Huurcommissie of daarvan hebben we geen verdere informatie mogen ontvangen.

Voor de vrije sector woningen (> € 710,68) kwamen drie bezwaren binnen. Alle huurders kregen 5% verhoging aangezegd. De huurders vonden de verhoging van 5% niet reëel, omdat ze het jaar ervoor een huurverhoging van 6,5% hadden gehad. Daarbij waren ze in inkomen flink gedaald. Deze drie bezwaren zijn om eigen redenen later weer ingetrokken.

Uitspraak proefproces

Een aantal huurders van de vrije sector heeft bezwaar gemaakt tegen de huurverhoging in 2014. Naar aanleiding van dit bezwaar zijn wij een proefprocedure gestart met twee huurders. Met de huurders die bezwaar hebben gemaakt, is overeengekomen dat wij de uitkomst van de proefprocedure gelijk zouden trekken met alle bezwaren. De kantonrechter heeft de huurverhoging getoetst en heeft bepaald dat het huurverhogingsvoorstel redelijk is. Hij stelt daarbij dat de huurverhoging wordt bepaald door de markt. Voor het bepalen van een redelijke prijs laat de rechter zich leiden door de actuele huurprijs van vergelijkbare woningen in de omgeving.

Huurachterstand

Op 1 januari 2015 was de totale huurachterstand van zittende huurders 1,30% ten opzichte van de jaarhuur. Door interne veranderingen is de huurachterstand opgelopen met een piek in augustus. Door maatregelen is de huurachterstand teruggelopen naar 1,28% aan het einde van het jaar.

Daarnaast is een percentage van 0,81% ten opzichte van de jaarhuur aan oninbare vorderingen van vertrokken huurders afgeboekt.

Op 1 januari 2015 zijn er 48 lopende betalingsregelingen van actieve huurders. Totaal zijn er 14 nieuwe betalingsregelingen afgesloten. Op 31 december 2015 zijn er 43 lopende betalingsregelingen.

In 2015 zijn 29 vorderingen in handen gegeven van de deurwaarder. De deurwaarder heeft totaal 42 dossiers gesloten, waaronder oude vorderingen. Hiervan zijn 35 positief gesloten en 7 oninbaar. We zien dat meer en hogere aflossingen worden verricht ten opzichte van vorige jaren.

Ontruiming

In 2015 is er 7 keer een ontruiming aangezegd vanwege huurschuld. Totaal heeft 4 keer een ontruiming daadwerkelijk plaatsgevonden. Ten opzichte van vorige jaren is er het volgende verloop te zien:

Jaar	Ontruiming aangezegd	Daadwerkelijk ontruimd
2015	7	4
2014	16	11
2013	79	4
2012	13	11

Wij proberen ontruiming altijd te voorkomen, door meer te sturen op het beheersen van achterstanden. Daarom is de incassoprocedure verder aangescherpt. Voordat we vorderingen doorsturen naar de deurwaarder, doen we altijd een finale poging om met de huurder in contact te komen om vervolgens een passende betalingsregeling te treffen. Daarnaast is er ruimte voor het aangaan van flexibele betalingsregelingen. Waar dat een rol speelt, worden huurders bemiddeld naar schuldhulpverlening of andere partners op het vlak van wonen, zorg en welzijn.

Huurderving

De huurderving vanwege langdurige leegstand van parkeerplaatsen en enkele vrije sector woningen, zorgt ervoor dat de leegstand groter is dan begroot. De leegstand van de parkeerplaatsen is een structureel probleem aangezien voor de gehele wijk gratis parkeren geldt. Ook de vrije sectorwoningen van het Minervaplein hebben gezorgd voor een hogere huurderving. Deze woningen zijn meerdere malen aangeboden op Woonnet Rijnmond en Pararius, maar zonder positief resultaat. Sinds het najaar 2015 adverteren we alle vrije sectorwoningen ook op Funda. Dit levert wel goede resultaten op. De derving door verkoop is eveneens hoger ten opzichte van verwacht. Enerzijds is de doorlooptijd langer dan ingeschat, anderzijds zijn er meer woningen in de verkoop gezet. Om de huurderving van koopwoningen niet te veel op te laten lopen in combinatie met het spoedig verloop van de verkoop, zijn wij begonnen met het tijdelijk verhuren van deze woningen.

Verkoop

In het financieel herstelplan is over de periode 2014-2023 uitgegaan van verkoop van 150 woningen ter versterking van de financiële positie. Eind 2015 hebben we totaal 81 woningen en 18 parkeerplaatsen verkocht, waarvoor meer dan de helft van de doelstelling is bereikt. Veel huurders hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt

de woning te kopen, mede door de korting van 5%. Deze korting gold tot 1 januari 2016. Daarnaast is geprofi-teerd van de gunstige marktontwikkelingen. De gemiddelde verkoopprijs per woning is eveneens hoger. In de loop van 2015 is besloten de verkoopvijver kleiner te maken.

Leefbaarheid & Sociaal beheer

Wij zijn erg betrokken bij de huurders van onze woningen. We zorgen er niet alleen voor dat de woning er goed bij staat, maar dat ook de woonbuurt prettig is om in te leven. Dit is namelijk mede bepalend voor het woongenot. De activiteiten die we op dit terrein ondernemen, proberen we zoveel als mogelijk met partners en samen met bewoners op te pakken. Het huurdersplatform is verder geformaliseerd als officiële spreekbuis namens de huurders. Ook bewonerscommissies hebben een duidelijk aanspreekpunt gekregen. Zo dragen wij bij aan het prettig wonen en leven in onze wijken en buurten.

Wonen, zorg en welzijn

Sinds 2014 werken we meer samen met andere maatschappelijke organisaties binnen de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek.

De organisaties, waar we mee samenwerken, zijn o.a.:

- Politie/wijkagenten 110-Morgen
- Cases-wijkteam: politie zorg, Bouwman GGZ, Parnassia Bavogroep, collega-corporaties, wijkverpleegkundige, Gemeente Rotterdam wijkteam en thuiszorg.
- Pandenoverleg: Politie, collega-corporaties, Gemeente Rotterdam wijkteam
- Stichting Humanitas Zorg
- Stichting Pameijer (cliënten met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking)
- Bewonersorganisatie 110-Morgen
- Huurdersplatform
- Bewonerscommissies
- Stedin
- Buurtbemiddeling Rotterdam (DOCK)

Overlast

Wij verstrekken Algemene Huisregels en Algemene Huurvoorwaarden aan alle bewoners. Deze regels geven een richting aan het gewenste gedrag van huurders in de wooncomplexen. Ondanks deze regels komen huurders soms in een vervelende situatie terecht.

Denk hierbij aan:

- Eenvoudige zaken, zoals woon- en leefgeluiden. We adviseren bewoners eerst zelf onderling tot een oplossing te komen. Komen de bewoners er niet uit wordt hun geadviseerd contact op te nemen met Buurtbemiddeling Rotterdam (DOCK).
- Een groot deel van de klachten gaat over psychiatrische verwarde bewoners. Wij merken dat dit percentage toeneemt. Deze gevallen worden besproken in het cases overleg met het wijkteam.
- Ook komen we achter de voordeur verslavingsproblematiek tegen, met name alcoholisme. Dit wordt besproken in het wijkteamoverleg.
- Vervuiling is een probleem wat wij zien toenemen. Vaak spelen sociale en financiële problemen mee.

Woonfraude

Wij treden actief op tegen woonfraude. Het kan hierbij gaan om onderhuur of doorverhuur. Constateringen of meldingen van woonfraude worden in samenwerking met de wijkagent opgepakt. Wij maken bij het onderzoeken van woonfraude gebruik van de Gemeentelijke Basis Administratie persoonsgegevens (GBA). Waar nodig, geven we waarschuwingen of nemen we juridische stappen. In 2015 zijn er twee gevallen van woonfraude geconstateerd. De huurders hebben na inzet van de consulenten de woning vrijwillig verlaten.

Huurdersparticipatie

Vanaf 1 juli 2015 geldt de nieuwe Woningwet. In deze wet gaan bewonersorganisaties, gemeenten en de corporaties intensiever samenwerken. Zo krijgt het huurdersplatform het recht om minstens een derde van de leden van de raad van toezicht voor te dragen en geldt bij bepaalde besluiten een instemmingsrecht. Ook wordt het huurdersplatform betrokken bij de prestatieafspraken die wij met de gemeente Rotterdam maken.

Eind 2014 heeft het Huurdersplatform een officiële status gekregen. In 2015 is dit Huurdersplatform verder geformaliseerd en opgericht conform de regels in de overlegwet. Daarmee krijgt het Huurdersplatform ook een daadwerkelijke juridische status als formeel overlegorgaan. Het Huurdersplatform fungeert als spreekbuis namens de huurders, met een meer eigen en externe positie. Het Huurdersplatform heeft gekozen voor de structuur van een stichting. Het werkt met een groep betrokkenen vanuit de diverse complexen, zodat draagvlak wordt gecreëerd en inbreng vanuit deze complexen gestructureerd plaatsvindt.

Bewonerscommissies

Wij hechten zeer veel waarde aan het overleg met de bewonerscommissies, enerzijds vanuit de klankbordfunctie en anderzijds vanuit het besef dat de betrokkenheid van en overeenstemming met de bewoners uit een complex essentieel is om prettig te kunnen wonen. Om deze reden streven wij ernaar om in elk complex een bewonerscommissie te hebben. Minimaal eenmaal per jaar, maar als dat nodig is vaker, voeren we overleg met de bewonerscommissie.

Eind 2015 functioneerden de volgende complexcommissies:

- “Minoshoek” (ouderencomplex)
- “Poseidonstraat” (galerijflat)
- Eucalyptushof (galerijflat)
- 55+ Ajaxstraat/Palamedesstraat (ouderencomplex)
- Cliostraat en Icarusstraat (ouderencomplex)
- Ajaxstraat/Apollostraat (appartementencomplex)
- Achillesstraat (90-240)
- “Gerrit Spronkersflat” (ouderencomplex)

Bewonersorganisatie 110-Morgen

De Bewonersorganisatie 110-Morgen is een organisatie die bestaat uit vrijwilligers uit de wijk 110-Morgen. De organisatie behartigt de belangen van alle wijkbewoners, inclusief die van de bewoners van de koopwoningen. Zij doen dit vanuit de wijkwinkel aan het Minervaplein. Daar kunnen bewoners terecht voor allerlei informatie over de wijk of met persoonlijke problemen. De kernonderwerpen zijn een schone, hele en veilige woonomgeving en de toekomst van de wijk. Sinds 2007 hebben we een samenwerkingsovereenkomst met de bewonersorganisatie. Begin 2015 is een nieuwe overeenkomst opgemaakt en vastgesteld. Vanuit een gezamenlijke jaaragenda, met bijbehorende activiteiten werken we aan de leefbaarheid van de wijk. Binnen deze samenwerkingsovereenkomst vullen we samen initiatieven op het gebied van leefbaarheid in.

Geschillen Advies Commissie

Vanaf het eerste kwartaal 2015 nemen wij deel aan de regionale Geschillen Advies Commissie (GAC). Het afwikkelen van geschillen met huurders over de uitvoering van beleid of het handelen van onze medewerkers loopt via deze onafhankelijke externe geschillencommissie. In het afgelopen jaar zijn er bij de GAC geen geschillen met ons ingediend.



6 Communicatie



Verbeteringen

De openingstijden van het kantoor en de telefonie zijn dit jaar aangepast. Er is ook een nieuwe website die gebruiksvriendelijk is en waarop de klant zijn vragen kan stellen. De medewerker die het beste de antwoorden kan geven, wikkelt het telefoonverkeer af. Wij hebben daarnaast de schriftelijke informatie verbeterd. Zo zijn informatiebladen en welkomstbrochures opnieuw geschreven en opgemaakt.

Dienstverlening klantgericht

Als een klant belt, en er kan niet meteen een antwoord worden gegeven, hoort hij wanneer we hem terugbellen. Onze consulenten en opzichters werken sinds enige tijd met terugbelblokken. Ook plant de afdeling Wooninformatie direct afspraken in de agenda's van medewerkers in.

Sinds het eerste kwartaal van 2015 verwerken we informatie over de klant (-contacten) in het Klant Informatie Systeem. Daarmee kunnen collega's de contactgeschiedenis van de klant inzien.

Website

De website speelt een steeds belangrijkere rol in onze communicatie. In 2015 is deze website aangepast om de toegankelijkheid te vergroten. Wij willen op de website zoveel mogelijk antwoorden geven op algemene vragen. Daarnaast is het mogelijk om reparatieverzoeken en klachten te melden. Ook is er een koppeling met de website van WoonnetRijnmond en adverteren we de beschikbare huurwoningen dagelijks op deze site. We zien een stijgende lijn in het gebruik van onze website.

Kwaliteitsmetingen

Wij vinden het belangrijk de mening van onze huurders over de dienstverlening te horen. Daarmee verbeteren we het beheer van de woningen en het beleid van de organisatie. In 2015 hebben wij een klanttevredenheidsonderzoek laten uitvoeren door Aedes. Voor de tevredenheid over onze dienstverlening gaven huurders gemiddeld een 7,2. Op het onderdeel vertrokken huurders scoorden wij een 6,5. Huurders geven hier aan meer duidelijkheid te wensen over zelf aangebrachte voorzieningen, overname mogelijkheden en eindinspecties alleen uit te voeren waar nodig is. De beste score betreft het resultaat van de reparaties. Hier kregen wij een 7,9.

Servicekosten realistischer

Voorheen vulden wij tekorten in de servicekosten (schoonmaakkosten en groenonderhoud) aan. In dit tweede opeenvolgende jaar zijn de servicekosten voor schoonmaak en groenonderhoud gefaseerd naar een realistisch niveau gebracht. Vanaf volgend jaar worden de werkelijke kosten afgerekend.

Opzichters dagelijks onderhoud bij Wonen

Vanaf 1 mei 2015 werken we met twee afdelingen: front-office en back-office. De opzichters voor mutatie- en reparatieonderhoud zijn vanaf 1 mei werkzaam onder de afdeling Wonen (front-office). Met deze stap zijn er kortere lijnen tussen de consulenten Wonen en de opzichters en brengen we kennis over de wijk en klant meer samen.

7 Onderhoud



Reparatieonderhoud

Reparatieverzoeken bestaan uit technische verzoeken om defecte zaken te repareren aan de woning of het wooncomplex (inclusief de installaties). De bewoners geven deze verzoeken meestal zelf door. Daarnaast melden woonconsulenten en opzichters deze verzoeken tot reparatie.

	2015	2014
Kosten reparatieonderhoud	€ 452.000	€ 427.000
Aantal verzoeken	1.589	1.837
Gemiddeld verzoek per VHE	1,08	1,23
Gemiddelde kosten in € per verzoek	€ 284	€ 232

Mutatie-onderhoud

Bij een mutatie brengen we de leeggekomen woning op het gewenste kwaliteitsniveau. We kijken de woning helemaal na en brengen zo nodig woningverbeteringen. Denk hierbij aan een cv-installatie. Het aantal mutaties is exclusief 24 mutaties van woningen die bestemd zijn voor verkoop.

De gemiddelde kosten per mutatie zijn gestegen door de bezuinigingen op planmatig onderhoud in de afgelopen jaren. Daarnaast zijn er woningen vrij gekomen die lang bewoond zijn geweest en nog voorzien waren van een gaskachel.

	2015	2014
Kosten mutatie-onderhoud	€ 215.000	€ 261.000
Aantal woningmutaties	89	126
Gemiddelde mutatiekosten in € per mutatie	€ 2.416	€ 2.071

Planmatig onderhoud en woningverbetering

In 2015 is aan een extern bureau opdracht gegeven om het gehele bezit technisch te schouwen. De gegevens uit dit onderzoek zijn gebruikt voor het actualiseren van de meerjarenonderhoudsbegroting 2016-2025. Deze begroting is verwerkt in de financiële meerjarenplanning 2016-2025 en de bedrijfswaardeberekening per 1 januari 2016.

De meerjarenbegroting geeft per bouwdeel aan wanneer vervanging moet plaatsvinden. Dat is op basis van theoretische levensduren. Er worden per complex zoveel als mogelijk werkzaamheden gecombineerd en in de tijd uitgezet zodat een efficiënte aanbesteding kan plaatsvinden.

Jaarlijks inspecteren we het woningbezit om na te gaan in hoeverre het onderhoud daadwerkelijk moet plaatsvinden. Zonodig vindt aanpassing van de begroting plaats.

	2015	2014
Totale kosten planmatig onderhoud	€ 827.000	€ 456.000
Gemiddelde kosten in € per VHE	570	310

Naast planmatig onderhoud voeren we ook woningverbeteringen uit, vooral in leegkomende woningen bij mutaties. Denk hierbij aan het aanbrengen van cv-installaties (waar mogelijk HR ketels), extra tegelwerk in keuken en toilet en bovenkastjes in de keuken.

Contractonderhoud

Wij hebben diverse onderhoudscontracten afgesloten. Jaarlijks voeren we aan cv-installaties, daken en liften preventief onderhoud uit. Hiermee wordt de veiligheid van installaties beoordeeld. Als het nodig is voeren we onderhoud uit.

	2015	2014
Totale kosten contractonderhoud	€ 264.000	€ 256.000
Gemiddelde kosten in € per VHE	€ 181	€ 172

Onderhoudsabonnement

Huurders kunnen voor het huurdersonderhoud een abonnement afsluiten. Daarmee kopen zij dit onderhoud af en voeren wij het onderhoud uit.

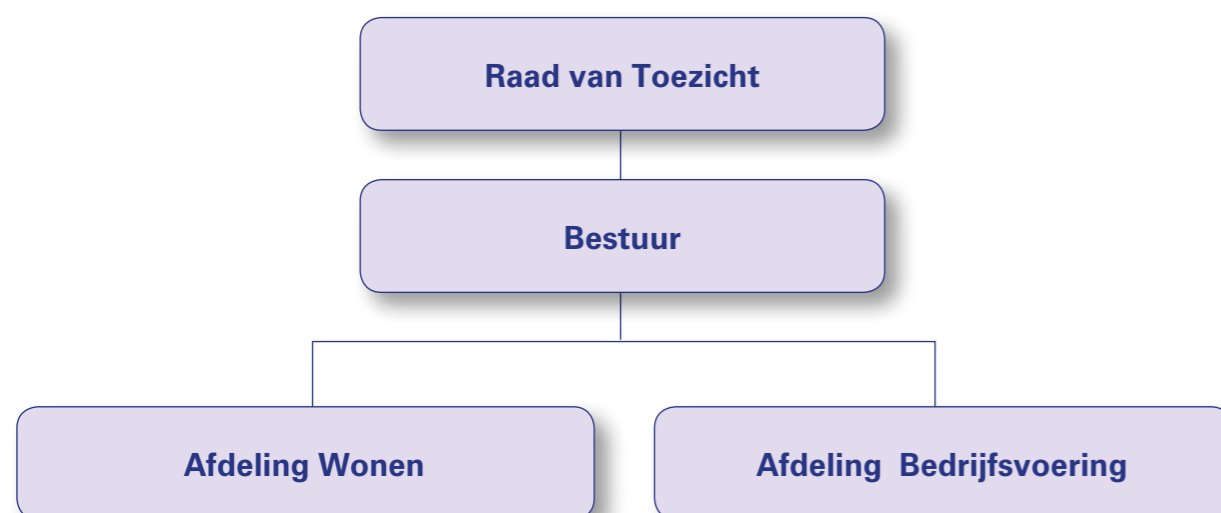
	2015	2014
Totale opbrengsten	€ 49.000	€ 50.000
Totale kosten	€ 55.000	€ 54.000

8 Personeel en organisatie



Structuur en Organogram

Per 31 december 2015 ziet de organisatiestructuur er als volgt uit:



Personeel

We hebben het personeel tijdens meerdere personeelsbijeenkomsten geïnformeerd over het wegvallen van het beheer van Stichting Humanitas Humanitas (SHH) en de organisatieverandering. Alle medewerkers hebben in een persoonlijk gesprek hun toekomstperspectief vernomen. Naast de plaatsingsgesprekken zijn er ook vacatures uitgezet. Met het aantrekken van de Manager Wonen, een Bestuurssecretaris en een Coördinator Bedrijfsvoering zijn belangrijke functies ingevuld. Het is gelukt om zo veel mogelijk vacatures in te vullen met medewerkers die al bij ons werkzaam waren. Hierdoor is het aantal veranderingen beperkt gebleven.

Het opstellen van de nieuwe portefeuillestrategie en implementatie van de Woningwet geeft extra druk binnen de organisatie. We verwachten dat we in 2016 extra personeel moeten inhuren om de doelstellingen te realiseren.

Doordat de beheerovereenkomst is omgezet in een samenwerkingsovereenkomst zijn de medewerkers van Stichting Humanitas Zorg die voor de beheerovereenkomst bij ons werkzaamheden verrichtten per 31 december 2015 gestopt met hun werkzaamheden voor ons. Een aantal medewerkers is teruggegaan naar Stichting Humanitas Zorg en een aantal medewerkers werkt inmiddels voor SHH.

Personele opbouw

Ultimo 2015 was onze formatie 18,9 fte (inclusief onze werkzame medewerkers die gedetacheerd zijn aan SHH). Exclusief deze medewerkers bedraagt de formatie per 31 december 2015 13,4 fte.

Op 31 december 2015 hadden wij 24 medewerkers in dienst, ten opzichte van 21 medewerkers op 31 december 2014. De samenstelling van het personeelsbestand (van de medewerkers die werkzaam zijn voor ons) naar aantal en fte is als volgt:

	Personeelsleden		Formatieplaatsen	
	2015	2014	2015	2014
Staf	4	4	2,5	3,1
Wonen	8	8	5,3	6,6
Vastgoed (*)	0	4	0	4,0
Bedrijfsvoering	6	5	5,6	4,9
Totaal	18	21	13,4	18,6

* De medewerkers vastgoed vallen sinds medio 2015 onder Wonen en Bedrijfsvoering.

Detacheringen naar Stichting Humanitas Huisvesting (SHH)

Het personeel in dienst van Stichting Humanitas Zorg en werkzaam bij ons, is in december 2015 teruggegaan naar Stichting Humanitas Zorg. Dit waren 5 medewerkers (3,0 fte). De samenstelling van het personeelsbestand (medewerkers in onze dienst die gedetacheerd zijn aan SHH) is per 31-12-2015 als volgt:

	Personeelsleden		Formatieplaatsen	
	2015	2014	2015	2014
SHH	6	5	5,5	3,0
Totaal	6	5	5,5	3,0

Totale personele opbouw Onze Woning

	Personeelsleden		Formatieplaatsen	
	2015	2014	2015	2014
Onze Woning	18	21	13,4	18,6
SHH	6	5	5,5	3,0
Totaal	24	26	18,9	21,6

Leeftijdsofbouw

Wij kennen de volgende leeftijdsopbouw van het personeel in dienst:

Leeftijdscategorie	Vrouwen	Mannen	Totaal
18-30			
31-40	6	2	8
41-50	8	1	9
51-60	2	4	6
61-70	1		1
Totaal	17	7	24

Ontwikkeling en opleiding

In 2015 zijn er opleidingen gevolgd die betrekking hebben op uitbreiding van de kennis op functieniveau. In totaal is in 2015 een bedrag van € 28.889 besteed aan opleidingen. Onder meer de volgende opleidingen zijn gevolgd: verhuurmakelaar, huurrecht, financiële opleidingen en opleidingen in het kader van het individuele loopbaanontwikkelingsbudget.

Volgens de CAO Woondiensten hebben de medewerkers in dienst van een woningcorporatie recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Voor dit budget is ultimo 2015 een bedrag van € 31.400 gereserveerd.

Medezeggenschap

Conform artikel 11.3 van de CAO Woondiensten hebben wij in 2013 een ondernemingsraad ingesteld. In verband met de omzetting van de beheerovereenkomst naar een samenwerkingsovereenkomst met SHH is per 1 januari 2016 kiesgroep 2 komen te vervallen. Op 2 februari 2016 zijn nieuwe algemene verkiezingen georganiseerd.

De ondernemingsraad (OR) bestaat uit drie medewerkers.

In 2015 hebben de onderstaande onderwerpen voor advies of instemming conform de WOR artikel 25 en 27 op de agenda van het overleg met de OR gestaan:

- De OR heeft een positief advies gegeven op 14 januari 2015 over het voornemen tot wijziging openingstijden en telefonische bereikbaarheid met een aantal aandachtspunten.
- De OR heeft een brief geschreven op 20 februari 2015 naar aanleiding van de adviesaanvraag van 19 januari 2015 over het organisatieplan. De OR geeft een positief advies inzake de wijziging van drie naar twee afdelingen. Voor de overige wijzigingen wil de OR de discussie over de toekomstscenario's afwachten die in maart 2015 gaat plaatsvinden conform de afspraken in de overlegvergadering.
- De OR heeft op 16 maart 2015 een positief advies gegeven over de werving en selectie van de Directeur-Bestuurder.
- De OR heeft op 22 juni 2015 een positief advies gegeven over de voorgenomen benoeming van de beoogde Directeur-Bestuurder per 1 september 2015.
- De OR heeft op 28 augustus 2015 een positief advies gegeven (met een aantal aandachtspunten) over de adviesaanvraag van 17 juli 2015 voor het organisatieplan "Onze Woning zelfstandig verder & SHH" van juli 2015.
- De OR heeft op 15 december 2015 een positief advies gegeven over de omzetting van de beheerovereenkomst in een samenwerkingsovereenkomst tussen Onze Woning en SHH en detachering van een deel van de medewerkers van Onze Woning bij SHH per 1 januari 2016.

Ziekteverzuim en arbeidsomstandigheden

Het ziekteverzuim bedroeg in 2015 6,9% ten opzichte van 7,7% in 2014. De melding frequentie was in 2015 1,5 ten opzichte van 1,3 in 2014.

Wij zijn aangesloten bij Arbodienst Smartwork. Daarnaast hebben wij voor het doorbetalen van zieke werknemers, voor een maximale periode van 2 jaar, een verzekering afgesloten.

In 2013 is een risico-inventarisatie en -evaluatie uitgevoerd door een gecertificeerde veiligheidsdeskundige. Naar aanleiding daarvan is een plan van aanpak risico-inventarisatie en -evaluatie gemaakt dat we in de loop van 2015 en volgende jaren uitvoeren. Op 10 december 2015 heeft de inspectie SZW een herinspectie uitgevoerd. Deze herinspectie vond plaats in het kader van het project agressie en geweld bij woningcorporaties in navolging op een eerdere inspectie op 26 juni 2014. Op aangeven van de arbeidsinspectie hebben we een protocol Omgaan met ongewenst gedrag opgesteld. Daarin is duidelijk aangegeven hoe medewerkers dienen te handelen wanneer zij tijdens hun werk geconfronteerd worden met agressie en geweld. Bovendien worden bezoekers geïnformeerd over de regels hieromtrent. Alle medewerkers hebben eind 2014 een training Agressie en geweld gevolgd. Bij de herinspectie zijn geen afwijkingen geconstateerd.

9 Financiële continuïteit



Algemeen

Wij staan sinds augustus 2013 onder verscherpt toezicht en hebben daarom een herstelplan opgesteld. Dit herstelplan is in 2014 door het toenmalige Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw goedgekeurd. Doel van het herstelplan is het creëren van een zodanig financieel perspectief dat de financiële continuïteit van de corporatie op lange termijn is gewaarborgd. De beoordeling hiervan geschiedt door de toezichthouders waarbij de ratio's het ijkpunt vormen.

De belangrijkste maatregelen uit het herstelplan zijn:

- verkoop van een deel van het woningbezit (150 woningen);
- optimalisatie van de huuropbrengsten (verhoging bij mutatie tot 100% maximaal redelijk);
- terugdringing van de beheerkosten;
- afwikkeling van een aantal risicovolle dossiers.

Verkoop van woningen

In 2013 zijn 3 woningen, in 2014 40 woningen en een parkeerplaats en in 2015 zijn 38 woningen en 17 parkeerplaatsen verkocht. Dit heeft totaal € 14,7 miljoen opgeleverd. Met de ontvangen liquiditeiten is de hoogte van onze leningportefeuille teruggebracht.

In de loop van 2015 is besloten om de verkopen te temporiseren omdat in 3 jaar tijd ruim 50% van de verkoopopgave van 150 woningen is gerealiseerd. In de meerjarenbegroting 2016-2025 gaan we uit van 9 verkopen per jaar inclusief de verkopen die mogelijk voortvloeien uit de effectuering van de overeenkomst met RVG.

Optimalisatie huuropbrengsten

In 2015 is opnieuw gebruik gemaakt van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Daarnaast is een huurverhoging van 5% doorgevoerd voor de vrije sector woningen. Waar mogelijk, is de huur bij mutatie opgetrokken tot 100% maximaal redelijk. In de tweede helft van 2015 is besloten, in afwachting van de nieuwe portefeuillestrategie, de woningen in de huidige huurklasse te behouden bij een mutatie.

Terugdringen van de beheerkosten

Ook in 2015 is nog veel extra inhuur nodig geweest om tot een verantwoorde bedrijfsvoering te komen. Met de implementatie van het organisatieplan en de beëindiging van de beheerovereenkomst met Stichting Humanitas Huisvesting zijn de eerste stappen gezet om tot een efficiëntere organisatie te komen. In de begroting 2016 hebben we verdere maatregelen opgenomen om tot lagere beheerkosten te komen. Het doel is om in 2018 tot een beheernorm van € 1.035 per woning te komen.

Afwikkeling risicovolle dossiers

Met de aanbieder van de future-overeenkomst zijn in 2015 nieuwe afspraken gemaakt. De vordering die wij op RVG hebben, is in 2015 door aflossing en extra verkoopopbrengsten afgenomen van € 1,5 miljoen tot € 0,5 miljoen. De vordering ultimo 2014 was niet in de balans per 31 december 2014 opgenomen. Deze vordering is in 2015 geactiveerd.

In 2015 is de ongeborgde lening van ABN AMRO afgelost. Hiervoor is een geborgde lening aangetrokken. De swap, die was gekoppeld aan de ongeborgde lening, is afgekocht.

Resultaat over 2015

Over 2015 hebben wij een negatief jaarresultaat geboekt van € 2,7 miljoen. Dit resultaat is € 4,0 miljoen lager dan begroot in 2015. Ten opzichte van de jaarrekening 2014 is het resultaat € 5,2 miljoen lager. Onderstaand vindt u een vergelijking met de begroting 2015 en de jaarrekening 2014.

Resultaat versus begroting en vorig boekjaar			
	Werkelijk 2015	Begroting 2015	Werkelijk 2014
<i>Bedragen x € 1.000</i>			
Bedrijfsopbrengsten (exclusief verkoop)	13.445	12.355	12.158
Bedrijfslasten	7.265	6.558	7.223
Bedrijfsresultaat	6.180	5.797	4.935
Verkoopresultaat	2.029	840	2.739
Waardeveranderingen en afschrijvingen	-8.702	-1.900	-1.303
Financiële baten- en lasten	-3.542	-3.395	-3.849
Belastingen	1.374	-	-
Netto resultaat	-2.661	1.342	2.522

Resultaat 2015 versus begroting 2015

De bedrijfsopbrengsten over 2015 zijn hoger uitgekomen dan begroot. Dit heeft voornamelijk te maken met:

- een herziening van de future-overeenkomst (€ 1,5 miljoen) minus een daling van de huuropbrengst door meer verkopen en leegstand (€ 0,3 miljoen)

De bedrijfslasten zijn hoger door per saldo:

- hogere personele en inhuurkosten (€ 0,3 miljoen);
- hogere adviezen van derden (€ 0,3 miljoen);
- hogere automatiseringskosten (€ 0,1 miljoen);
- hogere VVE-bijdragen (€ 0,1 miljoen).

Het verkoopresultaat valt positiever uit door een toename van het aantal verkopen (38 woningen en 17 parkeerplaatsen versus 25 begrote verkopen), samen met een hogere gemiddelde verkoopprijs.

Ten opzichte van de begroting is de omzet € 3,4 miljoen hoger, de boekwaarde is € 3,3 miljoen hoger.

De waardeverandering van de voorraad van € 1,1 miljoen bepaalt dat het netto resultaat uiteindelijk € 1,2 miljoen hoger uitvalt.

De bedrijfswaarde van het bezit is ten opzichte van ultimo 2014 gedaald van € 123,9 miljoen naar € 110,0 miljoen als gevolg van het gewijzigde huurbeleid en meer ingerekend onderhoud na inventarisatie.

Door de toepassing van de minimumwaarderingsregel werkt dit voor € 5,8 miljoen door in het resultaat van het sociale bezit. Daarnaast is het kantoorpand getaxeerd. Dat leidt tot een eenmalige last van € 1,9 miljoen.

De taxatie van het commerciële bezit leidt tot een terugname van de afwaardering van € 2,3 miljoen.

De financiële baten en lasten zijn negatief beïnvloed door de afkoop van de swap (€ 0,5 miljoen), maar positief door extra aflossingen (€ 0,3 miljoen).

De fiscale verliezen van 2012 tot en met 2016 kunnen in de toekomst worden verrekend. Daarnaast komen de commerciële en fiscale verschillen van vastgoed en leningen binnen 5 jaar tot afwikkeling. Dit leidt tot een belastinglatentie van € 1,4 miljoen en is al bate in de jaarrekening verwerkt.

Resultaat 2015 versus boekjaar 2014

Ten opzichte van het boekjaar 2014 zijn de opbrengsten hoger door een eenmalige bate uit hoofde van de future-overeenkomst ad € 1,5 miljoen. De huurderiving was echter € 0,1 miljoen.

Weliswaar is de omzet uit verkopen hoger (€ 0,8 miljoen hoger), het netto resultaat is lager dan in 2014. Dit heeft te maken met de hogere boekwaarde van de verkopen in 2015 (€ 1,5 miljoen lager). De waardemutaties van de voorraad waren gelijk.

De waardeveranderingen en afschrijvingen laten zich moeilijk vergelijken met 2014. Zij komen bijna € 8,0 miljoen lager uit. De overige bedrijfslasten wijken niet veel van elkaar af.

De rentelasten zijn per saldo gedaald door de reguliere maar ook door de vervroegde aflossingen.

Wanneer het verlies- en winstrekening wordt geschoond voor de incidentele posten, de verkopen en de waardevermindering en afschrijvingen, dan is het operationele resultaat € 2,1 miljoen.

	Werkelijk 2015
	Bedragen x € 1.000
Bedrijfsopbrengsten (exclusief verkoop)	11.938
Bedrijfslasten	6.765
Bedrijfsresultaat *	5.173
Verkoopresultaat	-
Waardeveranderingen en afschrijvingen	-
Financiële baten- en lasten	-3.058
Belastingen	-
Operationeel resultaat	2.115

* Dit is exclusief waardeveranderingen en afschrijvingen

Ratio's

De ratio's vormen een belangrijk toetsingscriterium voor onze financiële gezondheid. Verder in dit hoofdstuk lichten we deze verhoudingscijfers nog nader toe. Op grond van de uitkomsten over 2015 zien de ratio's er als volgt uit.

Ratio's	grens	2015	2014	2013
Solvabiliteit (Eigen vermogen* / totaal vermogen)	> 20,0%	32,0%	33,3%	35,7%
Loan to Value (leningen t.o.v. waarde bezit*)	< 75,0%	69,4%	69,2%	65,6%
Dekkingsratio (woz-waarde t.o.v. leningen)	< 50,0%	41,6%	46,6%	45,0%
Interest Coverage Ratio (ICR)	> 1,4	1,7	1,4	1,4
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	> 1,0	1,2	0,9	0,8

* bij waardering op bedrijfswaarde

Wij voldoen bij alle vijf de ratio's aan de norm.

Vermogensontwikkeling 2015 en verder

Algemeen

In 2015 zijn geen wijzigingen doorgevoerd in de waarderingsgrondslagen. Door het negatieve resultaat is het negatieve eigen vermogen toegenomen van € 4,0 miljoen naar € 6,6 miljoen. Hierbij wordt opgemerkt dat dit is bepaald op basis van historische kostprijs. Bij deze methodiek wordt de boekwaarde op basis van historische kosten van het sociaal vastgoed in exploitatie getoetst aan de bedrijfswaarde of marktwaarde (afhankelijk of er sprake is van daeb of niet-daeb bezit). Zijn laatstgenoemde waarden lager dan de boekwaarde op historische kostprijs dan vinden op basis van de minimumwaarderingsregel afwaarderingen plaats.

Zowel de Autoriteit Woningcorporaties als het Waarborgfonds Sociale Woningbouw beoordelen de corporaties op basis van de waarderingsgrondslag bedrijfswaarde.

De totale bedrijfswaarde van het bezit bedraagt € 110,0 miljoen. Wanneer de waarderingsgrondslag bedrijfswaarde wordt gehanteerd, bedraagt het eigen vermogen € 37,2 miljoen. Dit vermogen is ook het vertrekpunt voor de (meerjaren)begroting 2016-2025, die op de waarderingsgrondslag bedrijfswaarde is gebaseerd.

Balans op basis van historische kostprijs en bedrijfswaarde 31-12-2015

	hist kp	bedrw		hist kp	bedrw
Bedragen x € 1.000					
Materiële vaste activa	37.194	65.267	Eigen vermogen	-6.635	37.207
Vastgoedbeleggingen	30.091	45.861			
Financiële Vaste Activa	1.565	1.565	Langlopende schulden	75.333	75.333
Voorraden	1.128	1.128	Kortlopende schulden	3.833	3.833
Vorderingen	726	726			
Liquide middelen	1.827	1.827			
Totaal	72.531	116.374	Totaal	72.531	116.374

In de materiële vaste activa (daeb) en de vastgoedbeleggingen (niet-daeb) zijn de activa ten behoeve de werkorganisatie en de waardering van een bouwgrondperceel opgenomen. De verdeling tussen daeb en niet-daeb is op basis van het huurcontract.

De totale bedrijfswaarde ultimo 2014 bedroeg bijna € 123,9 miljoen, eind 2015 bijna € 110,0 miljoen. De mutatie van de bedrijfswaarde is als volgt:

Mutatie bedrijfswaarde 2015	
	Bedragen x € 1.000
Bedrijfswaarde 01-01-2015	123.933
Autonome ontwikkeling	-1.960
Vorraadmutaties	-306
Parameterwijzigingen	7.129
Wijziging exploitatiebeleid	-18.805
Bedrijfswaarde 31-12-2015	109.991

De autonome ontwikkeling heeft betrekking op het opschuiven van een exploitatiejaar in combinatie met de vrijval van kasstromen. De parameterwijzigingen hebben betrekking op de aanpassing van de indexaties en de disconteringsvoet. De wijziging in het exploitatiebeleid vloeien voort uit de aanpassing van het huurbeleid (- € 13,1 miljoen), de verwerking van de onderhoudsinventarisatie (- € 6,0 miljoen) en overige mutaties (€ 0,3 miljoen).

Met ingang van het boekjaar 2016 wordt de waarderingsgrondslag marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Dit leidt tot een aanpassing (stelselwijziging) van het beginvermogen per 1 januari 2015 en het resultaat over 2015. De marktwaarde in verhuurde staat is indicatief ingeschat op € 138 miljoen. De marktwaarde van de materiële vaste activa (daeb bezit) is ingeschat op 70% van de WOZ-waarde per 1 januari 2014. De waarde van de vastgoedbeleggingen is gebaseerd op een taxatie die is uitgevoerd ultimo 2015.

Balans op basis van historische kosprijs en marktwaarde 31-12-2015					
Bedragen x € 1.000	hist kp	marktw		hist kp	marktw
Materiële vaste activa	37.194	101.885	Eigen vermogen	-6.635	64.294
Vastgoedbeleggingen	30.091	36.330			
Financiële Vaste Activa	1.565	1.565	Langlopende schulden	75.333	75.333
Vorraden	1.128	1.128	Kortlopende schulden	3.833	3.833
Vorderingen	726	726			
Liquide middelen	1.827	1.827			
Totaal	72.531	143.461	Totaal	72.531	143.461

In de materiële vaste activa en de vastgoedbeleggingen zijn de activa ten behoeve van de werkorganisatie en de waardering van een bouwgrondperceel opgenomen. Ook hier is de verdeling tussen daeb en niet-daeb op basis van het huurcontract. De leningen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde. De marktwaarde van de leningen bedraagt € 107,7 miljoen inclusief overlopende rente. Toepassing van de marktwaarde in bovenstaande balans leidt tot een negatieve aanpassing van het eigen vermogen met € 30,9 miljoen.

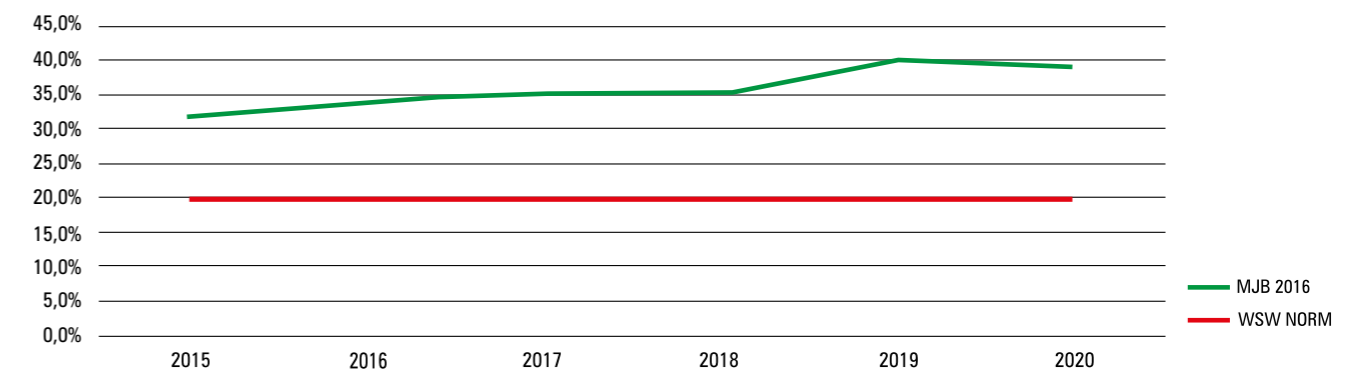
Meerjarenprognose 2016-2020

Onderstaand volgt een overzicht van de meerjarenresultaten over 2016-2020. Deze prognose laat zien dat de resultaten op basis van de waarderingsgrondslag bedrijfswaarde, met uitzondering van de jaren 2018 en 2020 positief zijn. In de betreffende jaren vinden onrendabele investeringen plaats in woningverbetering en nieuwbouw.

Meerjarenprognose						
	werkelijk	prognose				
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bedrijfsopbrengsten (exclusief verkoop)	13.445	12.289	11.372	11.500	11.665	11.855
Bedrijfslasten	7.265	7.509	6.261	6.046	5.953	6.552
Bedrijfsresultaat	6.180	4.780	5.111	5.454	5.712	5.303
Verkoopresultaat	2.029	714	442	632	-397	565
Waardeveranderingen en afschrijvingen	-8.702	157	-819	-4.628	2.756	-5.285
Financiële baten- en lasten	-3.542	-2.977	-2.855	-2.746	-2.569	-2.697
Belastingen	1.374	-	-	-	-	-
Netto resultaat	-2.661	2.674	1.879	-1.288	5.502	-2.114

Solvabiliteit

Ultimo 2015 bedroeg de solvabiliteit 32,0%. Dit kengetal, berekend op basis van bedrijfswaarde, ontwikkelt zich conform onderstaande grafiek en daarmee voldoen wij aan de kredietwaardigheidseisen. Conform de meerjarenbegroting 2016-2025 worden de komende jaren veelal positieve resultaten geboekt. Het investeringsprogramma leidt in de jaren 2018 en 2020 tot een negatief resultaat. In combinatie met een beperkte balansverkorting (door aflossing van leningen) neemt de solvabiliteit toe.



Treasury

In 2015 is het treasurystatuut herzien. Het statuut geldt als een gedragscode en regeling voor het besturen en het beheersen van, het verantwoorden over en het toezicht houden op de huidige en toekomstige financiële vermogenswaarden, geldstromen, financiële posities en de hieraan verbonden risico's.

De hoofdtaak van de treasuryfunctie is:

- het waarborgen van de financiële continuïteit op korte en lange termijn, en het verzekeren van een duurzame toegang tot de financiële markten tegen acceptabele condities;
- het beschermen van vermogens- en renteresultaten tegen financiële risico's zoals renterisico, kredietrisico, liquiditeitsrisico en operationele risico's;
- het optimaliseren van de renteresultaten binnen de limieten en richtlijnen van het treasurystatuut tegen zo laag mogelijke kosten, en het zekerstellen van voldoende liquiditeit (het beschikbaarheidsrisico).

In 2015 zijn nadere beleidsregels met betrekking tot het beleggen van middelen door het ministerie opgesteld.

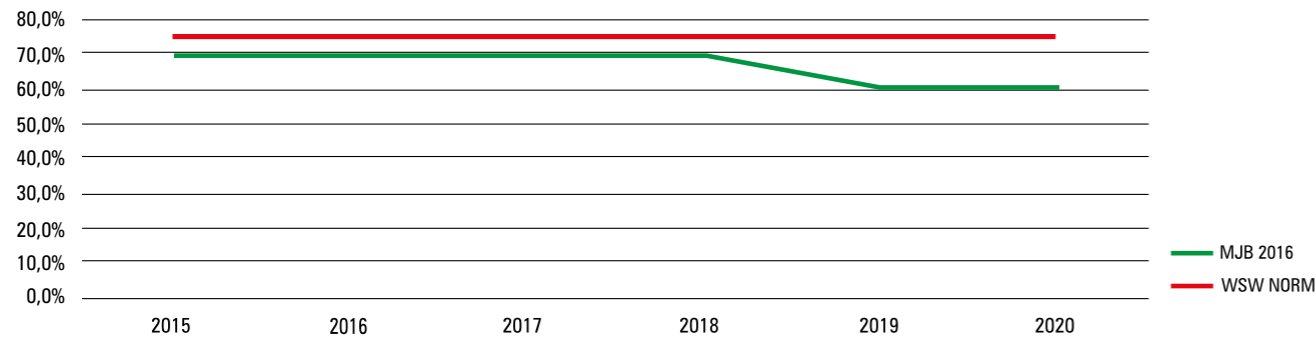
Elk jaar stellen we een treasuryjaarplan op met daarin de activiteiten van de treasurer voor het betreffende jaar.

2015 stond in het teken van het verder terugdringen van het leningsaldo. In totaal is in 2015 per saldo ruim € 9,9 miljoen afgelost.

De toezichthouders kijken bij de treasury activiteiten naar twee kengetallen: loan to value en dekkingsgraad.

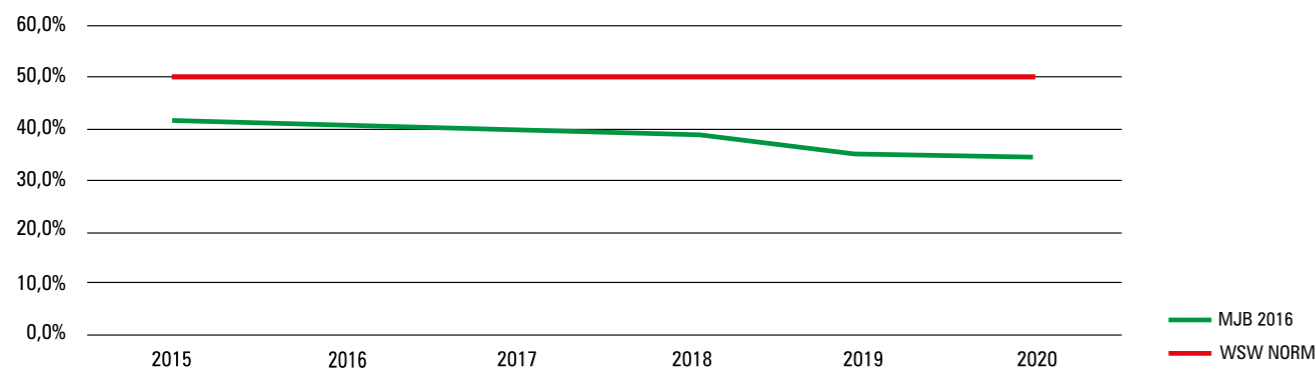
Loan to value

De verhouding tussen de (nominale) waarde van de leningportefeuille en de bedrijfswaarde van het vastgoed wordt loan to value genoemd. Dit kengetal is eigenlijk een tegenhanger van de solvabiliteit. Door de eerder vermelde aflossingen maar ook door de daling van de bedrijfswaarde is dit verhoudingsgetal in 2015 marginaal toegenomen (van 69,2% naar 69,4% maar bevindt zich wel beneden de kritische grens van 75%). De komende drie jaar vinden maar beperkte aflossingen plaats. Leningen kunnen door de huidige kapitaalmarktrente uitsluitend tegen forse (rente)vergoedingen worden afgelost c.q. afgekocht. Pas na 2018 daalt deze ratio, door een grote aflossing per saldo, verder.



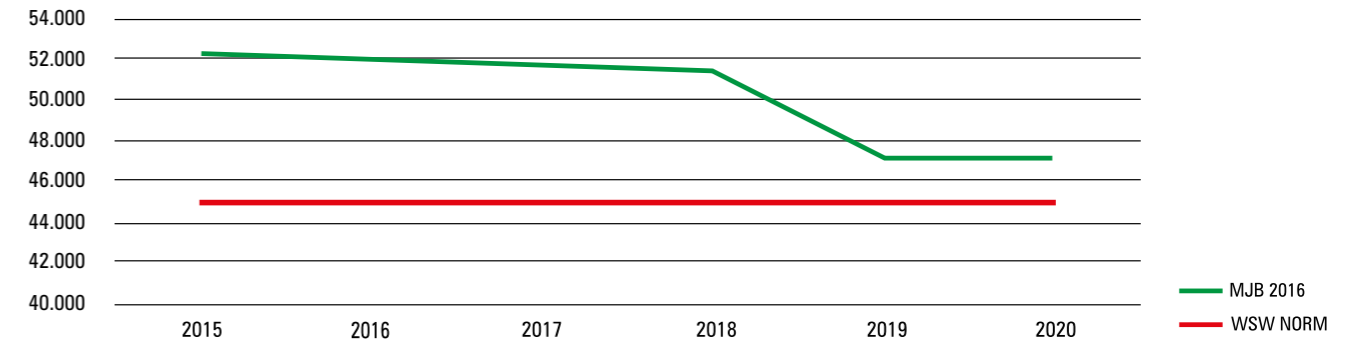
Dekkingsratio

De verhouding tussen het schuldrestant van de leningen geborgd door het WSW en de WOZ-waarde per 01-01-2014 wordt de dekkingsratio genoemd. Ten opzichte van 2014 is dit cijfer gelijk gebleven (41,6%) maar daalt door aflossingen verder.



Gemiddelde schuld per eenheid

In de afgelopen jaren hebben wij onze schuldpositie verder teruggebracht (van ruim € 68.000 per verhuureenheid ultimo 2012 tot ruim € 52.000 per verhuureenheid per 31 december 2015). Daarmee is de jaarlijkse rentelast met ongeveer € 1,0 miljoen verminderd. Op grond van de huidige kasstroomontwikkeling ligt een verdere daling in het verschiet. Omdat het onmogelijk is om de leningen zonder extra kosten af te lossen, wordt in de jaren 2016 t/m 2018 het kasstroomsaldo geoormerkt om in 2019 een lening te kunnen aflossen.



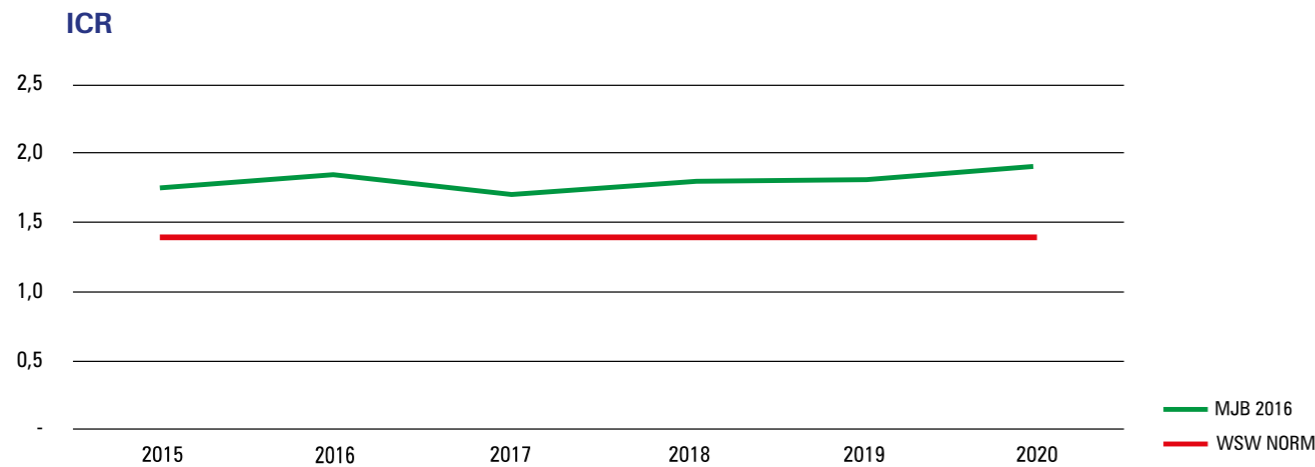
Liquiditeitsontwikkeling

Wij bewaken dagelijks onze liquiditeitspositie en toetsen maandelijks de uitkomsten met de begroting. Ook sturen we intensief op onze kasstromen en stellen per kwartaal nieuwe prognoses op. De kasstroomprognose voor 2016 tot en met 2020 ziet er, ultimo 2015, als volgt uit.

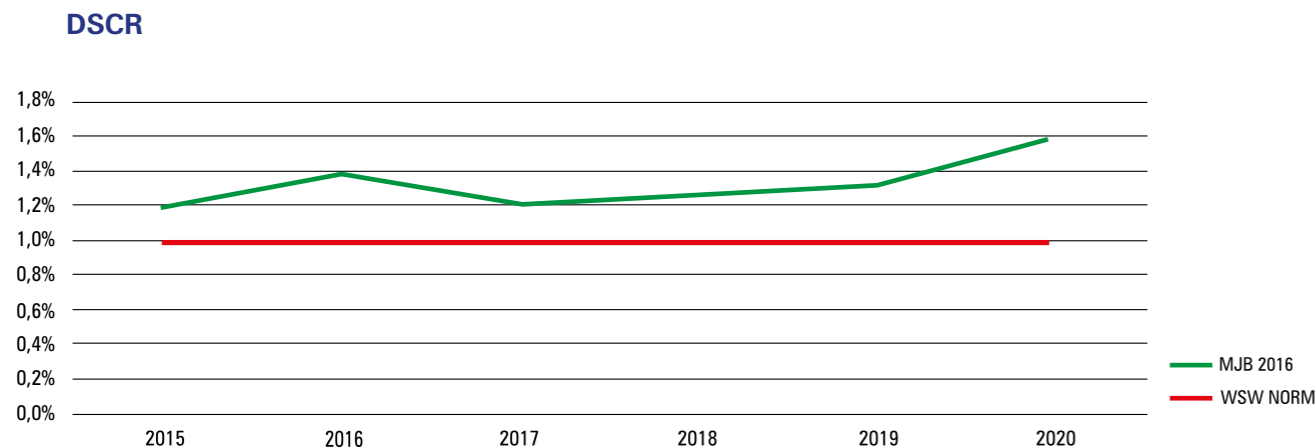
	Kasstroomprognose					
	werkelijk 2015	prognose 2016	2017	2018	2019	2020
<i>Bedragen x € 1.000</i>						
Beginstand liquide middelen	1.875	1.827	5.015	7.751	7.102	1.000
Operationele kasstroom	2.645	2.546	2.243	2.677	2.862	2.622
(des)Investeringskasstroom	7.228	1.620	1.358	-2.591	-4.480	-2.072
Financieringskasstroom	-9.921	-978	-865	-735	-4.484	-550
Netto kasstroom	-48	3.188	2.736	-649	-6.102	-
Eindstand liquide middelen	1.827	5.015	7.751	7.102	1.000	1.000

Er zijn twee ratio's op basis waarvan de AW en het WSW de liquiditeit van corporaties toetsen, namelijk de rentedekkingsgraad en de schuldverdienratio.

De rentedekkingsgraad (Interest Coverage Ratio) is de verhouding tussen enerzijds de operationele kasstromen exclusief betaalde rente en anderzijds de betaalde rente. Dit cijfer geeft aan in hoeverre wij aan onze renteverplichting kan voldoen. Daarmee kan een oordeel worden gevormd over onze financiële gezondheid. Over 2015 bedraagt dit cijfer 1,7 (een stijging van 0,3 ten opzichte van 2014). De ontwikkeling van dit kengetal, waarvan de kritische grens 1,4 bedraagt, is grafisch als volgt:



Naast bovengenoemd kengetal is er ook een verhoudingscijfer dat aangeeft in hoeverre de kasstromen uit operationele activiteiten, exclusief rente, voldoende zijn om rente en aflossing te kunnen betalen. Dit kengetal kent een kritische grens van 1,0. Over 2015 ligt de uitkomst met 1,2 boven de norm en is ten opzichte van 2014 met 0,3 toegenomen.



Fiscaliteiten

Wij hebben in 2015 de verschuldigde loonheffing en BTW afgedragen. Voor de BTW aangifte over 2015 dienen we nog een aanvulling in. Dit in verband met het toepassen van de pro-rata regeling en de herzieningstermijn onroerend goed.

Over 2012, 2013 en 2014 zijn aangiften vennootschapsbelasting ingediend. De aangiften zijn nog niet definitief vastgesteld.

Over de jaren 2012 tot en met 2014 bedraagt het compensabel verlies € 1,6 miljoen. Het fiscale resultaat over 2015 bedraagt negatief € 1,8 miljoen.

Op grond van de fiscale meerjarenbegroting 2016-2025 verwachten wij in genoemde periode fiscale winsten te behalen. Voor het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de toekomstige verkopen (2016 t/m 2020) en de leningen, alsmede de fiscale verliezen is een latentie gevormd. Deze vordering is, gezien de vrijval in 2017, 2019, 2021 en 2022 tegen contante waarde opgenomen.

Risico's

De uitvoering van ons beleid brengt risico's met zich mee. De belangrijkste risico's zijn de ontwikkeling op de geld- en kapitaalmarkt, de realisatie van de nieuwe portefeuillestrategie, de verkopen en de nieuwe wet- en regelgeving.

Geld- en kapitaalmarkt

De huidige (rente)omstandigheden voor het aantrekken van geld zijn gunstig maar het vervroegd aflossen of afkopen van leningen is daardoor duur. Voor corporaties met een positieve cashflow betekent dit tegelijkertijd dat de ontstane overschotten beperkt en soms zelfs negatief renderen. Op dit moment vormt de negatieve rente een belangrijk risico voor de liquiditeitsoverschotten. Spreiding van rekeningen kan daarbij een oplossing zijn.

Nieuwe portefeuillestrategie

In de nieuwe portefeuillestrategie gaan we uit van een gewijzigde toewijzing van woningen. Daarbij worden soms andere doelgroepen gekoppeld aan de huidige woningvoorraad. Iedere doelgroep heeft zijn eigen leefstijl. Jongeren hebben nu eenmaal een andere leefstijl dan ouderen. We zullen deze wijzigingen in complexen monitoren. Daarnaast houden we de kwantitatieve ontwikkeling van doelgroepen, woonwensen en verhuisbewegingen in de gaten.

Verkopen

De komende jaren blijven verkopen noodzakelijk. Weliswaar is het jaarlijkse aantal beperkt, niettemin zijn de opbrengsten voor het terugdringen van de schuldpositie noodzakelijk. Het huidige marktsentiment is gunstig, maar economische, financiële en politieke omstandigheden kunnen dit snel veranderen. Naast de reguliere verkoop is een zogenaamde future-overeenkomst afgesloten inhoudende de verkoop van een tweetal complexen tegen een vooraf afgesproken prijs. Het risico bestaat dat de tegenpartij de optie niet licht waardoor de overeenkomst wordt ontbonden en we de exploitatie moeten voortzetten. Dat kan mogelijk tot investeringsverplichtingen leiden.

Nieuwe wet- en regelgeving

Op 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet in werking getreden. Daaruit vloeien veel maatregelen voort die de bedrijfsvoering van de corporaties stevig raken. Een van de meest ingrijpende is de (administratieve of juridische) scheiding van het bezit. Daarbij is het van belang dat beide segmenten voldoende renderen om toegang te houden tot de kapitaalmarkt. Toegang tot de kapitaalmarkt betekent dat de financiële continuïteit is gewaarborgd. Op dit moment zijn de financiële uitkomsten van de scheiding tussen daeb en niet-daeb nog niet bekend.

Verbindingen

Wij nemen niet deel in het kapitaal van andere rechtspersonen. Wel zijn we betrokken bij twee Vereniging van Eigenaars en twee mandelige verenigingen. Daarin hebben wij een aandeel in de onderhoudsfondsen (op basis van contractuele verdeelsleutels).

Wij zijn lid van AEDES, vereniging van woningcorporaties en de Maaskoepel.

10 Risicoparagraaf



Algemeen

Om de doelstellingen van Onze Woning te verwezenlijken vinden we het belangrijk om zicht te hebben op de belangrijkste risico's en hiervoor passende maatregelen te treffen om deze risico's te voorkomen, of de gevolgen ervan in te beperken. De excessen bij enkele corporaties en de volatiliteit in de omgeving (nieuwe wet- en regelgeving, invoering van de verhuurdersheffing), maken dat Onze Woning zich nog meer bewust is van risico's en meer focus wilt hebben op onzekerheden, risico's en de beheersing ervan.

Het belang van risicobeheersing wordt bij Onze Woning onderkend. Het heel concreet maken van risico's, de beheersing hiervan en de risicobereidheid op verschillende niveaus en het inbedden binnen de organisatie is de volgende stap. De structuur hierbij moet duidelijk maken dat de verantwoordelijkheid van strategische risico's bij de beleidsbepalende functies ligt en dat operationele risico's onderdeel uitmaken van de processen. Om de organisatie hierop aan te passen gaan we uit van de contouren van het 'Three Lines of Defence' model. De controlfunctie is een aparte staffunctie ressorterend direct onder de Directeur-Bestuurder. In het vervolg wordt in volgorde van de bepalingen uit richtlijn 400 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, de risico's van Onze Woning behandeld.

Risicobereidheid en belangrijke risico's

Onze Woning is in 2013 onder verscherpt toezicht gesteld tijdens uitvoering van het masterplan, waardoor de schuld te hoog was geworden. Met een krappe kasstroom op termijn en te hoge onderhouds- en andere kosten was de continuïteit op lange termijn niet langer te garanderen zonder koerswijziging. Deze koerswijziging is ingezet, is succesvol en wordt nauwlettend bewaakt. Onze Woning is niet bereid grote risico's te nemen, al dan niet of deze draagbaar zouden zijn. Dit past bij haar doelstelling en haar cultuur. De krappe financiële positie is een extra reden voor Onze Woning om weinig risico's te nemen.

Het maatschappelijke functie van Onze Woning maakt dat de rijks- en gemeentelijke overheden belangrijke stakeholders zijn. De sector heeft de laatste 10 jaar, maar met name de laatste paar jaren, veel nieuwe wet- en regelgeving op zich af gekregen, die op verschillende vlakken nieuwe risico's met zich meebrengen. De effecten hiervan zijn niet altijd goed te bepalen, terwijl de financiële impact en het effect hiermee op de continuïteit aanmerkelijk groot (kunnen) zijn. Onze Woning schat de effecten van veranderingen door middel van scenario-analyse in, brengt de impact (risico's) ervan in kaart en wil zo snel anticiperen op veranderingen. Hierdoor is adequate bedrijfsvoering en voldoen aan genoemde wetgeving mogelijk. Uiteraard zullen ook afdoende maatregelen worden genomen om deze risico's te beheersen.

In onze meerjarenbegroting 2016-2025 hebben wij de financiële gevolgen van het huurbeleid behoudend ingerekend. De verhuurdersheffing is gebaseerd op de huidige geldende percentages voor de komende jaren. De huurverhoging wordt inflatievolgend ingerekend na de periode van huursombenadering.

We hebben overleg met de Gemeente Rotterdam over invulling van onze bijdrage aan de woonvisie via het portefeuillebeleid. Hierbij speelt enerzijds het passend toewijzen een belangrijke rol, anderzijds het betaalbaar houden van de woningen in de wijk.

Onze Woning heeft voor een deel van de oude flats een investeringsprogramma begroot gericht op energiebesparing en upgrade van de woning. Tevens heeft zij een kleine herontwikkelingsopgave. Na uitvoering in najaar 2015 van de technische schouw van het bezit is duidelijk geworden dat meer onderhoud nodig is voor het oudere bezit dat wij in stand willen houden.

Een ander belangrijk risico voor elke corporatie en dus ook voor Onze Woning, is de beschikbaarheid van vreemd vermogen en het renterisico ervan op middellange termijn. De renteniveaus zijn nu extreem laag, maar herfinanciering is geen vanzelfsprekendheid. De Woningwet vereist een splitsing van het daeb en niet-daeb bezit. Financiering van nieuwe niet-daeb activiteiten mag niet meer met borging door het WSW. Financiering dient te geschieden op marktconforme voorwaarden door marktpartijen, welke anders en hoger liggen. De ratio's van Onze Woning zijn hierbij maatgevend en nog broos. Om de financierbaarheid op lange termijn te borgen dient zowel het daeb- als het niet-daeb bezit (hetgeen bij Onze Woning groot is) zelfstandig levensvatbaar te zijn.

Het risico op de toekomstige bruto herfinanciering is redelijk groot door herfinancieringen over 3 en 5 jaar en een stijging van de rente boven het huidige renteniveau van dit gedeelte van de portefeuille. Een stijgende rente kan invloed hebben op de realisatie van de doelstellingen van Onze Woning. Het renterisico op de huidige leningportefeuille, rekening houdend met conversies, nieuw aan te trekken leningen én inzet van liquiditeitsoverschotten varieert op basis van de huidige meerjarenbegroting van 2,10% tot 9,10% (percentage van saldo leningportefeuille voorgaand jaar). De duration van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2015 9,2 jaar. Het renterisico is hierdoor over de periode 2016-2025 beperkt.

De beheersmaatregelen

De voornaamste en operationele risico's in combinatie met de huidige organisatie kwaliteit van de beheersmaatregelen vormen voor Onze Woning het huidige risicoprofiel. Tevens is een doorkijk gegeven naar het gewenste risicoprofiel op termijn. Om dit te bereiken zijn maatregelen genomen of zijn plannen opgesteld voor verdere beheersing. In de management-rapportage wordt hieraan aandacht gegeven en bij de uitvoering van interne controlemaatregelen wordt waar nodig nadruk gegeven op de beoordeling van de effectiviteit van de plannen om risico 's te beperken. In onderstaand overzicht is dit schematisch weergegeven.

	Risico's	Beheersmaatregel(en)	Huidig risico profiel	Gewenst risico profiel
Strategisch	Demografie	1. Volgen trends 2. Herijken portefeuillebeleid	Laag	Laag
	Vraag naar woningen door de doelgroepen	1. Monitoren van vraag en aanbod 2. Flexibiliteit van de portefeuille bewaken	Midden	Midden
	Wetgeving, nationaal en regionaal	1. Ontwikkelingen volgen 2. Effecten van wijzigingen tijdig in kaart brengen 3. Beheerskader	Hoog	Midden
Operationeel	Leegstand van woningen	1. Proactief verhuurbeleid 2. Aanpassing voorraad aan wensen	Laag	Laag
	Huur- achterstanden, afboeking van vorderingen	1. Formulering beleid en communicatie ervan 2. Kredietwaardigheid potentiële huurders beoordelen 3. Consequent hanteren van een duidelijke procedure 4. Tijdig signaleren van problemen en in contact met huurder komen	Midden	Laag
	Gebruik en betrouwbaarheid IT	1. IT is sleutel voor effectieve en efficiënte bedrijfsvoering 2. Prioritering 3. Capaciteit	Midden	Laag
	Kwetsbaarheid van de organisatie	1. Verbreding inzet en gebruik maken van kwaliteiten van medewerkers 2. Vaste kern met flexibele schil 3. IT wordt sleutel voor bedrijfsvoering	Hoog	Midden
	(Groot) onderhoud, milieu-maatregelen	1. Vastgoedsturing 2. Bepalen maatschappelijke en financiële rendementseisen 3. Projectmanagement- en fasering	Midden	Laag
Financieel	Financierbaarheid daeb en niet-daeb portefeuille	1. Treasuryplanning 2. Marktwaaardeontwikkeling volgen en verbeteren 3. Liquiditeitsplanning	Midden	Midden
	Rente-ontwikkeling op termijn bij (her-) financiering van daeb en niet-daeb vermogen	1. Treasuryplanning 2. Scenario-analyses 3. Renterisico per jaar is stabiel	Midden	Laag
Compliance	Wet- en regelgeving	1. Toepassen procedures en controle hierop 2. Tijdig reageren op wetswijzigingen	Laag	Laag
	Governancecode	1. Procedures zijn gericht op naleving 2. Governancekalender bewaakt toepassing	Laag	Laag

Op strategisch niveau zijn wet- en regelgeving van de overheid een hoog risico. Deze zijn niet direct door ons te beïnvloeden of te beheersen. Door afstemming met de gemeente en het huurdersplatform om samen vorm te geven aan het portefeuilleplan en de Woonvisie te geven, is vermindering van de risico's beperkt mogelijk. De invloed van de rijksoverheid valt in dezelfde categorie qua beheersbaarheid. We volgen de ontwikkelingen voortdurend om tijdig maatregelen te nemen. De demografie (vergrijzing, minder bewoners per woning) etc. is voor elke huisvester een strategisch risico die op lange termijn doorwerkt. Het aanbod aan woningen voor onze doelgroepen is vastgelegd door het ontbreken van nieuwbouwlocaties binnen de wijk en de beperking in financiële middelen. Verschuiving of afname in de vraag leidt dan tot nieuwe uitdagingen.

Operationeel zijn onze risico's gemiddeld tot laag behalve de kwetsbaarheid van de organisatie in het algemeen. Deze scoort hoog en is inherent aan de keuze om klein te blijven en dicht bij de huurder te staan en vereist permanent meer aandacht. Om de effectiviteit en efficiency te verbeteren wordt in 2016 en 2017 meer aandacht besteed aan interne beheersing, optimalisatie van processen gegeven. Hierdoor zijn we in staat op proactief te reageren en bij te sturen op nieuwe ontwikkelingen. Financieel zijn onze risico's als gemiddeld ingeschat. Tot 2019 en 2021 is er geen materiële aflossing van leningen, en loopt de kaspositie op door een grotere vrije jaarlijkse kasstroom tot € 8 miljoen. Afhankelijk of in 2023 de resterende woningen uit de future-overeenkomst zullen zijn verkocht, bepaalt de omvang van de herfinanciering van leningen en het renterisico. Het renterisico is daarom als gemiddeld ingeschat, door de herfinancieringsopgave op genoemde termijnen.

De beheersmaatregelen bij de naleving van wet- en regelgeving zijn effectief waardoor de risico's op laag zijn ingeschat.

Beschrijving van de impact van de risico's op het resultaat en de financiële positie

Indien één of meer van de belangrijke risico's zich voor doen, schatten wij de effecten als volgt in:

1. Strategische risico's

De overheidsmaatregelen op het huurbeleid (huursombenadering) en de verhuurdersheffing zijn voorzichtig ingerekend. We gaan in onze meerjarenbegroting uit van een financieel neutraal scenario. Niettemin heeft een mogelijke verhoging van de verhuurdersheffing een significant effect op de financiële positie.

2. Operationele risico's

De grote financiële risico's doen zich met name voor bij groot onderhoud en renovatie. De schouw van het bezit in 2015 heeft tot een gewijzigd en beter beeld van het bezit geleid met als consequent een hoger niveau aan onderhoud en zijn ingerekend in de bedrijfswaarde. Onvoorziene gebeurtenissen hebben altijd financiële impact. Beheersbaarheid van kosten, stijging van bouwkosten en faalkosten tellen zwaar. In de periode 2016 – 2025 is voor € 24 miljoen ingerekend, waarvoor nog geen concrete plannen en afspraken zijn gemaakt. Een stijging van de bouwindex met 1% per jaar leidt tot een extra uitgave investering van circa € € 1,4 miljoen. Huurverhoging door inflatiecorrectie compenseert dit effect.

Financiële risico's

Voor de periode 2016-2025 is de financieringsbehoefte € 3 miljoen, inclusief herfinancieringen. Tot en met 2019 is de behoefte € 3 miljoen. Een toename van de rente met 1% bij renteherziening betekent € 0,3 miljoen toename van de rentelasten in de periode 2016-2025.

Compliance risico's

Wordt niet voldaan aan naleving wet- en regelgeving dan heeft dat gevolgen voor de borgbaarheid van de financieringen in de toekomst. Dit betekent dat alleen commerciële financiering nog mogelijk is. Buiten de vraag of financiering technisch mogelijk is, zal de vergoeding resp. de voorwaarden hoger en anders zijn dan bij borging.

Beschrijving van de impact van de risico's en onzekerheden op het resultaat en de financiële positie in boekjaar 2015

Indien één of meer van de belangrijke risico's zich voor doen, schatten wij de effecten als volgt in:
In de lopende risicodossiers hebben zich geen significante wijzigingen voorgedaan. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting elders in het jaarverslag.

Een afwaardering van het kantoorpand heeft geleid tot een eenmalige verlies van € 1,9 miljoen.

Het in 2015 gesloten huurakkoord voor 2016-2018 bepaalt in grote lijn de mogelijkheid voor de jaarlijkse indexering van de huren. Het nu in de bedrijfswaarde 2015 ingerekende huurbeleid wijkt af van dit over het voorgaande boekjaar, waarbij de huren in dezelfde klasse blijven en teruggaan van 100 % naar 80% maximaal redelijk. Het effect hiervan op de bedrijfswaarde 2015 is € 12 miljoen. Begin februari 2016 heeft de 2e Kamer het nieuwe huurbeleid vastgesteld met de huursombenadering. De impact ervan op de kasstroom en de financiële ratio's liggen in lijn met de meerjarenbegroting 2016-2025 en het effect ervan is minimaal.

Door de schouw van het bezit in 2015 is een beter zicht op de onderhoudstoestand ontstaan. Het effect hiervan op de bedrijfswaarde 2015 bedraagt € 6 miljoen.

Verbeteringen in het systeem van risicomanagement die zijn of worden aangebracht

Versterking van risicomanagement in de organisatie is één van de doelstellingen voor 2016. Vanuit de in de inleiding genoemde 'Three Lines of Defence' gedachte wordt dit stap voor stap verder uitgewerkt.

Het lijnmanagement is verantwoordelijk voor haar processen (1e lijn). Daarnaast moet er een functie zijn die de 1e lijn ondersteunt, adviseert en verantwoordelijk is voor het organiseren van een meer integrale risicobeoordeling. Deze functie kan op termijn door afdeling Bedrijfsvoering worden ingevuld (2e lijn). De controller (3e lijn) die geheel losstaat van de andere afdelingen binnen Onze Woning, bewaakt de afstemming tussen de eerste en tweede lijn en of het management haar verantwoordelijkheden neemt en geeft een onafhankelijk oordeel met adviezen tot verbetering. In 2016 wordt een vervolg gegeven aan verbetering van de verdeling van de rollen en verantwoordelijkheden alsmede van het functioneren in de 1e en 2e lijn.

11 Kengetallen

Kengetallen	2015	2014
Aantal verhuureenheden (VHE)		
VHE in eigendom (gewogen)		
Zelfstandige woningen	1.354,00	1.378,00
Garages/parkeerplaatsen *	55,75	60,50
Winkels/bedrijfspanen **	33,00	27,00
Maatschappelijk vastgoed ***	8,00	6,00
Aantal VHE in exploitatie	1.450,75	1.471,50
In voorraad	6,50	20,00
Aantal VHE in eigendom	1.457,25	1.491,50
VHE in beheer		
Woningen in beheer voor derden	2.257,00	2.325,00
Overige eenheden in beheer voor derden	682,00	466,00
Aantal VHE in beheer	2.939,00	2.791,00
Aantal VHE in eigendom en beheer	4.389,75	4.262,50
Mutaties VHE in eigendom		
Oplevering	-	-
Vekopen vanuit beginvoorraad	-14,00	4,00
Verkopen 2015 / 2014	-28,25	-39,00
Sloop/herbestemming	8,00	-20,00
Saldo mutaties VHE in eigendom	-34,25	-55,00
Verhuur (VHE in eigendom)		
<i>Prijs/kwaliteitsverhouding</i>		
Gemiddeld aantal punten WWS	142,64	127
Gemiddelde netto-huurprijs per woning	€ 546	€ 515
<i>Aantal woningen naar huurprijsklasse</i>		
Goedkoop (< € 403,06)	163	125
Betaalbaar (€ 403,07 - € 618,24)	896	879
Duur (€ 618,25 - € 710,68)	133	197
Vrije sector (> € 710,68)	162	177
	1.354	1.378

* : 1 vhe staat gelijk aan 4 garages/ parkeerplaatsen

** : 1 BOG vhe staat gelijk aan 1,0 gewogen vhe

*** : 1 MOG vhe staat gelijk aan 2,0 gewogen vhe

	2015	2014
KERNCIJFERS per VHE (in exploitatie)		
<i>Kwaliteit</i>		
Totale niet-planmatig onderhoud per VHE	€ 642	€ 467
Totale planmatig onderhoud per VHE	€ 570	€ 310
<i>Verhuur</i>		
Mutatiegraad woningen	6,57%	7,33%
Huurachterstand in % jaarhuur Woningen	1,28%	1,30%
Huurachterstand in % jaarhuur MOG / BOG	3,44%	-
Huurderving in % jaarhuur	2,52%	1,69%
<i>Activa</i>		
Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	€ 45.596	€ 51.271
Vorderingen en liquide middelen	€ 2.537	€ 4.172
<i>Passiva</i>		
Eigen vermogen	€ -4.574	€ -2.701
Langlopende schulden	€ 51.927	€ 57.749
Kortlopende schulden	€ 2.642	€ 2.752
<i>Opbrengsten</i>		
Huren	€ 7.174	€ 7.185
Overige bedrijfsopbrengsten (inclusief beheervergoedingen)	€ 1.786	€ 680
<i>Kosten</i>		
Onderhoudslasten	€ 1.250	€ 987
<i>Financiële baten en lasten</i>		
Rentelasten vreemd vermogen	€ 2.469	€ 2.638
KERNCIJFERS per VHE (in eigendom en beheer)		
Personeelslasten	€ 257	€ 304
Overige bedrijfslasten	€ 849	€ 897
FINANCIELE RATIO'S		
Dekkingsratio (woz-waarde t.o.v. leningen)	41,6%	46,6%
Debt Service Credit Ratio (DSCR)	1,24	0,90
Interest Coverage Ratio (ICR)	1,74	1,36
Solvabiliteit (Eigen vermogen* / totaal vermogen)	31,97%	34,50%
Loan to Value (leningen t.o.v. waarde bezit*)	69,38%	67,90%
<i>Personeel (stand ultimo)</i>		
Aantal fulltime eenheden	13,4	18,6
Aantal fte (incl. Humanitas)	18,9	23,6
Aantal personeelsleden	18	21
Aantal personeelsleden (incl. Humanitas)	24	26

Jaarrekening



1 Balans per 31 december 2015

Ref	31-Dec-15	31-Dec-14
	€ x 1.000	€ x 1.000
ACTIVA		
Vaste activa		
5.1 Materiële vaste activa		
Sociaal vastgoed in exploitatie	36.447	44.755
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	747	3.073
	37.194	47.828
5.2 Vastgoedbeleggingen		
Commercieel vastgoed in exploitatie	29.701	30.690
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	390	396
	30.091	31.086
5.3 Financiële Vaste Activa		
Latente belastingvorderingen	1.374	-
Overige vorderingen	191	-
	1.565	-
Vlottende activa		
5.4 Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.128	3.412
5.5 Vorderingen		
Huurdebiteuren	120	107
Overige vorderingen	152	399
Overlopende activa	454	346
	726	852
5.6 Liquide middelen	1.827	1.875
TOTAAL ACTIVA	72.531	85.053

Ref	31-Dec-15	31-Dec-14
	€ x 1.000	€ x 1.000
PASSIVA		
5.7 Eigen vermogen	-6.635	-3.974
5.8 Langlopende schulden		
Leningen overheid	1.306	1.634
Leningen kredietinstellingen	73.880	82.880
Overige schulden	147	464
	75.333	84.978
5.9 Kortlopende schulden		
Aflossingsverplichting langlopende leningen	977	1.253
Schulden aan leveranciers	496	619
Belastingen en premies sociale verzekeringen	213	175
Overige schulden	171	172
Overlopende passiva	1.976	1.830
	3.833	4.049
TOTAAL PASSIVA	72.531	85.053

2 Winst-en verliesrekening over 2015

WINST- EN VERLIESREKENING			
	2015	2014	
	€ x 1.000	€ x 1.000	
6.1 Bedrijfsopbrengsten			
Huren	10.408	10.573	
Opbrengsten servicecontracten	447	585	
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2.029	2.739	
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-	
Overige bedrijfsopbrengsten	2.590	1.000	
	15.474	14.897	
6.2 Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	3.164	3.316	
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	7.798	-476	
Lonen & Salarissen	822	953	
Sociale lasten	137	153	
Pensioenlasten	168	191	
Onderhoudslasten	1.813	1.454	
Leefbaarheid	82	64	
Lasten servicecontracten	513	585	
Overige bedrijfslasten	3.729	3.824	
	18.227	10.064	
Bedrijfsresultaat	-2.753	4.833	
6.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.261	1.537	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	40	33	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.582	-3.882	
6.4 Saldo financiële baten en lasten	-3.542	-3.849	
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-4.035	2.522	
6.5 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	1.374	-	
Resultaat na belastingen	-2.661	2.522	

3 Kasstroomoverzicht over 2015

Kasstroomoverzicht over 2015				
	2015		2014	
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Ontvangsten van huurders	10.855		11.153	
Ontvangsten van overige	2.538		2.207	
		13.393		13.360
Betalingen aan werknemers	-1.677		-1.407	
Betalingen aan leveranciers onderhoud	-1.814		-1.433	
Betalingen uit hoofde van zakelijke lasten	-3.074		-3.291	
Betalingen aan overige	-599		-923	
		-7.163		-7.054
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		6.230		6.306
Ontvangen interest	40		22	
Betaalde interest	-3.625		-4.004	
		-3.585		-3.982
Kasstroom uit operationele activiteiten		2.645		2.324
Investeringen in materiële vaste activa	-49		-453	
Desinvesteringen materiële vaste activa	1.503		1.267	
Investeringen in vastgoedbeleggingen	-55		-	
Desinvesteringen vastgoedbeleggingen	5.829		4.922	
Investeringen in financiële vaste activa				
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		7.228		5.736
Aantrekken van langlopende schulden	7.000			
Mutatie waarborgsommen	-22			
Aflossingen van langlopende schulden	-16.899		-7.389	
		-9.921		-7.389
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-9.921		-7.389
Mutatie geldmiddelen		-48		671
Stand 1-1		1.875		1.204
Mutatie		-48		671
Stand 31-12		1.827		1.875

4 Algemeen

Inleiding

Algemeen

Sinds augustus 2013 staat Bouwvereniging Onze Woning onder verscherpt toezicht van de Autoriteit Woningcorporaties. Een van de gevolgen van het verscherpt toezicht was het opstellen van een verbeterplan. Dit plan is in maart 2014 goedgekeurd. In het verbeterplan ligt de nadruk op de volgende elementen:

- verbetering van de governance;
- professionalisering van de organisatie;
- herijking van de portefeuillestrategie;
- aanpassing van huurbeleid;
- afbouw van de leningportefeuille;
- terugdringing van de bedrijfskosten;
- beperking van de risico's uit specifieke dossiers.

In 2015 is aan al deze elementen verder vorm en inhoud gegeven. Met name de leningportefeuille is verder teruggedrongen door de verkopen. Ook is met de contractspartij van de future-overeenkomst (een van de specifieke dossiers) een nieuwe overeenkomst afgesloten.

Financiële continuïteit

In het afgelopen jaar is verder gewerkt aan het financieel herstel van Onze Woning. De verkopen (38 woningen en 17 parkeerplaatsen) hebben een positieve invloed gehad op de schuldpositie van de corporatie. Inmiddels voldoet Onze Woning weer aan alle ratio's. Niettemin moeten we verder werken aan herstel. De komende jaren verkopen we gemiddeld jaarlijks 9 woningen en beperken we de beheerlasten verder. Daarnaast wordt de dienstverlening aan andere externe organisaties beëindigd. Een belangrijke toetsing van de financiële continuïteit wordt bepaald door de uitkomsten van de vastgoedstrategie die medio 2016 wordt afgerond.

Presentatiewijziging

In de jaarrekening van 2015 is het bedrag dat op de leningportefeuille conform contract wordt afgelost in 2016, opgenomen onder kortlopende schulden. De vergelijkende cijfers zijn overeenkomstig aangepast.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Onze Woning zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

Regelgeving

De jaarverslaggeving dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector (vanaf de jaarrekening 2016 Besluit Toegelaten Instellingen 2015). In dit besluit wordt Titel 9 boek 2 BW voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Wij voldoen aan de Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting geldend voor verslagjaren vanaf 2014. Onze jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Algemeen

De waardering van de activa, de passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag nominale waarde, tenzij hierna anders is vermeld.

Materiële vaste activa

Sociaal vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens (<710,69), het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Het beleid is gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal. Slechts voor een deel van het sociale vastgoed vindt optimalisatie van het financiële rendement plaats. Daarmee kwalificeert het sociaal vastgoed zich als bedrijfsmiddel.

Bouwvereniging Onze Woning waardeert haar sociaal vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen kostprijs verminderd met afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief, worden aangemerkt als activeerbare kosten van vernieuwing. Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige renovaties, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, worden in de waardering betrokken.

De lasten van regelmatig voorkomend onderhoud, waaronder renovatie, onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief. De lasten van onderhoud worden direct in het resultaat verantwoord. Binnen het vastgoed worden componenten onderkend met een verschillende levensduur. Naast de grond (geen afschrijving) en de opstal worden installaties en inrichting onderkend.

De levensduur die bij het bepalen van de afschrijving wordt toegepast, is als volgt :

Grond	:	geen afschrijving
Woningen	:	50 jaar
Maatschappelijk onroerend goed	:	50 jaar
Inrichting	:	10 tot 15 jaar
Installaties (lift, cv, elektra e.d.)	:	20 tot 25 jaar

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van Bouwvereniging Onze Woning. De overige aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op de beste schatting van het bestuur van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief.

De kasstromen zijn ontleend aan de intern geformaliseerde meerjaren- (onderhouds)begroting en bestrijken een periode van 10 jaar.

Bouwvereniging Onze Woning beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde. Bijzondere waardeverminderingen worden ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de bedrijfslasten als 'Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille'.

Indien wordt vastgesteld dat een in het verleden verantwoorde bijzondere waardevermindering niet meer bestaat of is afgenomen wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief was verantwoord. Het verschil in boekwaarde van het actief direct voor herbeoordeling van de bijzondere waardevermindering en direct na deze herbeoordeling wordt als terugname van eerdere afwaardering ten gunste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de bedrijfskosten als 'Overige waardeveranderingen materiële vaste activa'.

Bij de bedrijfswaardeberekening vanaf 1 januari 2016 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Jaarlijkse huurverhoging is gebaseerd op de huursom waarbij de jaarlijkse huurverhoging niet meer mag zijn dan de inflatie plus 1%.
- Jaarlijkse huurderiving voor woningen bedraagt 0,89% (voorgaand jaar: 1,0%). Daarnaast is voor de verkoop gelabelde woningen een extra derving ingerekend van 0,3% voor de eerste 5 jaar (vorig jaar: 0,3%).
- De huurharmonisatie is, conform vorig jaar, voor de eerste 5 jaar ingerekend. Bij mutatie wordt de huur naar 100% maximaal redelijk opgetrokken op basis van de WWS punten. De mutatiegraad is 6% (vorig jaar: 6%). Bij garages en BOG is geen harmonisatie ingerekend.
- Verkopen worden voor de eerste 5 jaar ingerekend. De netto-opbrengstwaarde is gerelateerd aan de WOZ-waarde, zijnde 95% hiervan (voorgaand jaar: 95%). In totaal is de verkoop van 45 woningen meegenomen waarvan 10 sociale woningen.
- Bij de verdeling van kosten en overige opbrengsten wordt als verdeelsleutel een 'verhuureenheid' gehanteerd. Een woning wordt hierbij als 1 beschouwd, een garage is 0,25 en een BOG 1,0, en een MOG 2,0.
- De netto beheerkosten (personeelskosten en overige bedrijfskosten verminderd met de overige opbrengsten) worden op basis van de verdeelsleutel (verhuureenheid) toegerekend met als grondslag de (meerjaren) begroting 2016. De netto beheerkosten worden jaarlijks vermeerderd met de looninflatie. Vanaf 2016 tot en met 2020 is een efficiencykorting van 5% per jaar ingerekend voor de personeelskosten en overige bedrijfskosten. In de bedrijfskosten is ook de bijdrage aan de Autoriteit Woningcorporaties meegenomen.
- Onderhoudskosten zijn ingerekend op basis van de meerjarenonderhoudsbegroting met een maximum van € 1.500 per jaar per woning (vorig jaar: normatief € 1.500 per verhuureenheid). De onderhoudskosten worden jaarlijks vermeerderd met de onderhoudsindex.
- Disconteringsvoet van 5,00% (voorgaand jaar: 5,25%) zowel voor WSW-geborgde woningen als voor niet-WSW-geborgde woningen. Moment van disconteren is medionumerando.
- De periode waarover contant wordt gemaakt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen. Hierbij wordt een minimale levensduur gehanteerd van 15 jaar (voorgaand jaar: 15 jaar). Indien het besluit tot sloop is genomen wordt deze minimale periode aangepast aan de resterende looptijd tot jaar van sloop.
- De verhuurderheffing is voor de gehele exploitatieperiode meegenomen, de heffing is jaarlijks een bedrag per € 1.000 WOZ-waarde voor alle sociale huurwoningen (voorgaand jaar: idem).
- De grondwaarde is in de bedrijfswaarde meegenomen. Voor zelfstandige eenheden en bedrijfsruimten is de restwaarde € 5.000, voor onzelfstandige eenheden en parkeervoorzieningen € 2.500.
- De (te betalen) vennootschapsbelasting maakt geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde (voorgaand jaar idem).
- De saneringsheffing is niet meegenomen in de bedrijfswaardeberekening (voorgaand jaar idem).

De gehanteerde indexaties zijn hieronder uiteengezet:

Parameter	2016	2017	2018	2019	2020
Prijsinflatie	1,40	1,58	1,71	1,79	2,00
Looninflatie	0,00	2,02	2,31	2,50	2,50
Bouwindex	0,00	0,00	0,00	0,00	2,50
Onderhoudsindex	0,00	2,02	2,31	2,50	2,50
Marktindex	2,70	2,49	2,34	2,24	2,00

Voor de bepaling van de bedrijfswaarde wordt een 'complex' gedefinieerd als kasstroomgenererende eenheid. De complexen zijn gedefinieerd op basis van onderkende productmarkt combinaties en de scheiding tussen sociaal vastgoed en vastgoedbeleggingen. De indeling sluit aan op de wijze waarop het interne beleid en de bedrijfsvoering is gedefinieerd. Aansluiting is daarbij gezocht bij de differentiatie in het huur- en onderhoudsbeleid alsmede levensduurverwachtingen.

Per component wordt lineair op basis van de geschatte resterende levensduur afgeschreven over het verschil tussen de boekwaarde en de geschatte restwaarde van (de component van) het actief. Een lagere bedrijfswaarde wordt in zijn geheel toegerekend aan de componenten (op basis van het relatieve aandeel in de oorspronkelijke verkrijgings- of vervaardigingsprijs). Indien sprake is van een terugname van een eerdere afwaardering dan geldt de na deze terugname resulterende boekwaarde als basis voor de afschrijvingen in de toekomst.

De levensduur die bij het bepalen van de afschrijving wordt toegepast is als volgt:

Grond	:	geen afschrijving
Opstal	:	50 jaar
Inrichting	:	10 tot 15 jaar
Installaties (lift, cv, elektra e.d.)	:	20 tot 25 jaar

Sociaal vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

Sociaal vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten, inclusief bouwrente, voorbereidings- en toezichtskosten, onder aftrek van een per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet gedekte kosten en risico's (op basis van bedrijfswaarde). De bouwrente wordt berekend over het gemiddeld geïnvesteerd vermogen. Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijdt dan is dit project per saldo opgenomen onder de post "voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw" aan de creditzijde van de balans.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

De levensduur die bij het bepalen van de afschrijving wordt toegepast is als volgt :

Kantoorgebouwen	:	50 jaar
Inrichting	:	10 jaar
Automatisering	:	5 jaar
Vervoersmiddelen	:	6 jaar

Vastgoedbeleggingen

Commercieel vastgoed in exploitatie

Het commercieel vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens (> 710,68), het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed. Bouwvereniging Onze Woning waardeert haar commercieel vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen kostprijs verminderd met afschrijvingen en indien van toepassing bijzondere waardeverminderingen.

De reële waarde die wordt gehanteerd voor de toetsing van een eventuele bijzondere waardevermindering is gebaseerd op de actuele marktsituatie. Bouwvereniging Onze Woning heeft eind 2015 integraal haar commercieel vastgoed laten taxeren door een erkende en deskundige externe taxateur. Onder commercieel bezit wordt het niet-daeb (Dienst Algemeen Economisch Belang) bezit verstaan, zijnde bedrijfsonroerend goed en duurdere huurwoningen boven de huurgrens. De taxatiepeildatum is vastgesteld op 31-12-2015. De taxatie van de woningen is verricht volgens de Discounted Cash Flow-methode (DCF), ook bekend als de Netto Contante Waardeberekening (NCW). Dit houdt in dat voor een periode van 15 jaar zo goed mogelijk de inkomsten en uitgaven worden geschat en dat deze contant worden gemaakt naar het heden aan de hand van een discountingsvoet die de onzekerheid ten aanzien van de hoogte en het realisatietijdstip van de kasstromen weerspiegelt. Er wordt rekening gehouden met periodieke prijsstijgingen zoals de indexering van de huur en kostenstijging. Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's, doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is het uitgangspunt dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de 15 jaar. Bij uitponden is het uitgangspunt dat de individuele woningen zo snel mogelijk worden verkocht. Het scenario met de hoogste uitkomst wordt gelijk gesteld aan het begrip marktwaarde (in verhuurde staat).

De eindwaarde wordt bepaald op basis van de cashflow in jaar 16 en een te verwachten nettorendement begin jaar 16 (exit yield). De disconteringsvoet is gebaseerd op de 10 jaars Interest Rate Swap (IRS). Op deze basis komt een opslag voor drie typen risico's: algemene risico's voor het investeren in onroerend goed, locatie specifieke risico's en segment specifieke risico's. De gehanteerde disconteringsvoet varieert grotendeels van 7,00% tot 10,00%. De DCF-waarde die uit de berekening naar voren komt is de marktwaarde. Bij de definitieve waarde vaststelling is rekening gehouden met de uitgangspunten van International Valuation Standards (IVS). De afmetingen van het getaxeerde zijn door de taxateur berekend middels de door verkopend makelaar beschikbaar gestelde plattegrondtekeningen.

De gehanteerde parameters bij de bepaling van de DCF waarde zijn als volgt:

Parameter	2016	2017	2018	2019	2020
Inflatieverwachting	1,40	1,40	1,50	1,70	1,90
Kostenontwikkeling	1,75	1,75	1,88	2,13	2,38
Markthuurontwikkeling	1,30	1,90	1,90	2,00	1,60
Verkoopprijsontwikkeling	0,00	0,00	1,00	1,00	1,60

De taxatie van de bedrijfsmatig onroerend goed vindt plaats volgens de kapitalisatiemethode. Bij deze methode wordt een markthuurwaarde per vierkante meter per jaar vastgesteld, rekeninghoudende met de aard en bestemming van het gebouw, het afwerkingsniveau en de ligging. Op de verkregen bruto economische huurwaarde zijn vervolgens de geschatte jaarlijkse exploitatiekosten (voor zover van toepassing) in mindering gebracht.

De verkregen netto markthuurwaarde is vervolgens gekapitaliseerd met een netto aanvangsrendement, waarna de gekapitaliseerde waarde is verkregen. Voor zover van toepassing is er vervolgens een aantal kapitaalcorrecties in mindering dan wel in meerdering gebracht op de alsdan verkregen marktwaarde vrij op naam.

Na aftrek van de wettelijke transactiekosten zoals notariskosten en overdrachtsbelasting resteert de marktwaarde kosten koper. De gehanteerde netto aanvangsrendementen (NAR) variëren van 7,00% tot 10,5%.

Onze Woning beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de reële waarde (marktwaarde in verhuurde staat). Bijzondere waardeverminderingverliezen worden ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Indien wordt vastgesteld dat een in het verleden verantwoorde bijzondere waardevermindering niet meer bestaat of is afgenomen wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief was verantwoord. Het verschil in boekwaarde van het actief direct voor herbeoordeling van de bijzondere waardevermindering en direct na deze herbeoordeling wordt als terugname van eerdere afwaardering ten gunste van de winst- en verliesrekening verantwoord als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Per component wordt lineair op basis van de geschatte resterende levensduur afgeschreven over het verschil tussen de boekwaarde en de geschatte restwaarde van (de component van) het actief. Een lagere reële waarde wordt in zijn geheel toegerekend aan de componenten (op basis van het relatieve aandeel in de oorspronkelijke verkrijgings- of vervaardigingsprijs). Indien sprake is van een terugname van een eerdere afwaardering dan geldt de na deze terugname resulterende boekwaarde als basis voor de afschrijvingen in de toekomst.

De levensduur die bij het bepalen van de afschrijving wordt toegepast is als volgt:

Grond	:	geen afschrijving
Opstal	:	50 jaar
Inrichting	:	10 tot 15 jaar
Installaties (lift, cv, elektra e.d.)	:	20 tot 25 jaar

Commercieel vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

De vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie worden gewaardeerd tegen de bestede kosten, inclusief bouwrente, voorbereidings- en toezichtskosten, onder aftrek van een per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet gedekte kosten en risico's (op basis van marktwaarde in verhuurde staat). De bouwrente wordt berekend tegen een gemiddelde rentevoet van 5%. Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijdt dan is dit project per saldo opgenomen onder de voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw aan de creditzijde van de balans.

Financiële Vaste Activa

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voorzover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd kan plaatsvinden. Deze actieve latencies zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Onze Woning geldende rente voor langlopende leningen (4%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

De tijdelijke verschillen hebben betrekking op woningen bestemd voor de verkoop en op de leningportefeuille.

Ultimo 2015 zijn er geen woningen bestemd voor sloop en herontwikkeling en voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gesteld.

Overige vorderingen

De overige financiële vaste activa worden bij de eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen 90% van de directe opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden. Waardeveranderingen van voorraden worden verantwoord onder 'netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille'.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Langlopende schulden

Leningen

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen al zodra zij voorzienbaar zijn. Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen, alsmede de afgeleide financiële instrumenten die niet zijn aangemerkt als afdekking-instrument.

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2015 bedroeg dit maximumpercentage voor de reguliere huurverhoging 2,5%. Voor inkomensafhankelijke huurverhoging bedroeg dit 0,5% - 2,5%. De opbrengsten worden gecorrigeerd voor derving.

Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (Projecten voor derden). Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Daarnaast worden waardeveranderingen van vastgoed bestemd voor verkoop (voorraden) onder deze post verantwoord. Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Overige bedrijfsopbrengsten

Hierna worden alle opbrengsten verantwoord ter dekking van de exploitatie, de beheervergoedingen alsmede de kosten voor algemeen beheer en dergelijke.

Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De afschrijvingen op de materiële vaste activa en de vastgoedportefeuille worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

Dit betreft de waardeverminderingen of waardevermeerderingen (zijnde terugnemingen) van het sociaal vastgoed in exploitatie.

Periodiek betaalbare beloningen

Salarissen en sociale lasten worden op basis van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan de werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

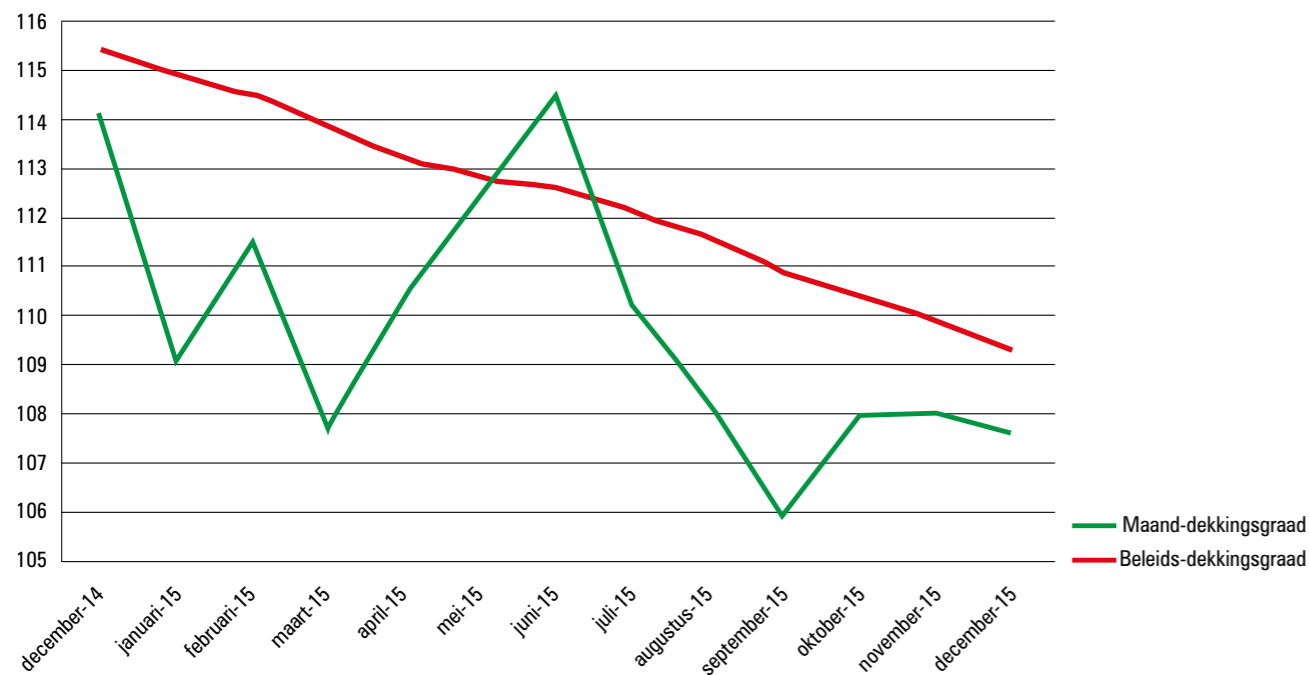
Pensioenen

Bij Onze Woning betreft de hoofdregeling (SPW) een toegezegde pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegde pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde bijdrageregeling.

Voor de pensioenregeling betaalt Onze Woning op verplichte en contractuele basis premies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van premies heeft Onze Woning geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregeling. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2015 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 109% (2014: 114%).

Dekkingsgraad in procenten



Onderhoudslasten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen. De werkelijke kosten voor onderhoud worden onderscheiden naar soort. De lasten voor onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Overige bedrijfslasten

Alle overige bedrijfslasten die zijn gemaakt in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening worden hieronder verantwoord en worden toegerekend aan het jaar waarin de werkzaamheden zijn uitgevoerd c.q. de prestatie is verricht.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedbeleggingen in het verslagjaar.

Financiële baten en lasten

Hieronder worden de feitelijke rentebaten en rentelasten verantwoord. Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

Belastingen

De belastingen over de resultaten omvatten zowel de op korte termijn te verrekenen belastingen als de latente belastingen. De op korte termijn te verrekenen belastingen is de te verwachten belastingschuld over het resultaat voor belastingen rekening houdend met fiscale faciliteiten, waaronder de vaststellingsovereenkomst (VSO) en niet-afrekbare kosten, gebruik makend van de toepasbare belastingpercentages per balansdatum en eventuele aanpassingen van de belastingschuld met betrekking tot voorgaande jaren. Op verliezen worden belastingen in mindering gebracht, indien compensatie met in voorgaande jaren behaalde winsten mogelijk is en dit leidt tot belastingrestitutie. Tevens worden belastingen in mindering gebracht indien redelijkerwijs mag worden aangenomen dat compensatie van verliezen met toekomstige winsten mogelijk is.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de lease-termijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Algemeen

Onze Woning loopt allerlei risico's op markten waarop zij actief is. De belangrijkste markten zijn de woningmarkt en de kapitaalmarkt. In het treasurystatuut zijn de risico's opgenomen op het gebied van financieren en beleggen (kapitaalmarkt). Alle relevante risico's worden per kwartaal gemonitord via de kwartaalrapportages.

Marktrisico

Marktrisico's zijn risico's die zich kunnen op de verschillende markten waarop Onze Woning actief is. De belangrijkste markt waarop Onze Woning actief is, is de woningmarkt. Risico's op de koopmarkt (waardedaling, vraaguitval) alsmede risico's op de huurmarkt van met name duurdere huurwoningen en bedrijfsonroerend goed (vraaguitval) zijn onderkend. Genoemde risico's kunnen leiden tot het niet halen van de verkoopdoelstelling en de begrote realisatie van de huuropbrengst.

Valutarisico

Onze Woning is alleen in Nederland werkzaam en voert alle transacties in euro's uit. Zij loopt geen valutarisico.

Renterisico

Onze Woning loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de toegelaten instelling risico's over de marktwaarde bij rente-conversies. De huidige leningportefeuille kent de komende jaren beperkte renteaanpassingen en deze zijn voldoende gespreid. De renteaanpassingen bevinden zich beneden van norm van 15% uit het treasurystatuut. Op dit moment heeft Onze Woning geen vorderingen of schulden met variabele renteafspraken.

Kredietrisico

Onze Woning houdt bij twee financiële instellingen tegoeden aan. Deze instellingen voldoen aan de ratings zoals deze zijn opgenomen in het treasurystatuut. Zowel spreiding als beoordeling van de ratings beperken het kredietrisico.

Liquiditeitsrisico

Onze Woning loopt risico als zij over onvoldoende geldmiddelen beschikt. Er is geen kredietfaciliteit. De ontwikkeling van de liquiditeit wordt dagelijks bewaakt en er is een voortschrijdende jaarplanning. Er is altijd minimaal € 1 miljoen in kas. In 2019 en 2022 vinden eindaflossingen plaats die moeten worden geherfinancierd. Van belang is dat de toegang tot de kapitaalmarkt is verzekerd en dat er ruimte is binnen het borgingstegoed.

Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening wordt opgesteld overeenkomstig de regels uit BW2 Titel 9 en RJ 645. Bij het toepassen hiervan vormt het bestuur van Onze Woning zich verschillende oordelen en maakt schattingen die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. Schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend op actualiteit beoordeeld.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het bestuur het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het bestuur:

- De bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie zoals opgenomen onder de materiële vaste activa.
- De marktwaarde in verhuurde staat van het commercieel vastgoed in exploitatie onder de vastgoedbeleggingen.
- De fiscaliteit.
- Waardevermindering overige activa.

Sociaal vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen historische kostprijs dan wel lagere bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van de complexen. De onroerende zaken worden normaliter voor langere termijn bestemd voor verhuur aangehouden. De uitgangspunten voor de bedrijfswaarde zijn deels afhankelijk van de interne beleidsvoornemens van Onze Woning. Deze beleidsvoornemens komen onder meer tot uitdrukking in het strategisch vastgoedbeleid en de meerjarenbegroting waarbij eigen keuzes worden gemaakt ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur, kwaliteits- en huurniveaus. Voor zover mogelijk hanteert Onze Woning binnen de sector gangbare uitgangspunten.

Commercieel vastgoed in exploitatie

Commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen historische kostprijs dan wel lagere marktwaarde in verhuurde staat. Hierbij wordt rekening gehouden met de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop Onze Woning actief is en de bepaling die zijn opgenomen in het BBSH. In deze waardering zijn een groot aantal schattingscriteria opgenomen.

Fiscaliteit

Onze Woning verwacht de komende jaren fiscale winsten te behalen. Op grond daarvan wordt een belastinglatentie gevormd voor verrekenbare fiscale verliezen en verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering van vastgoed en leningen.

Waardevermindering overige activa

Jaarlijks vindt taxatie plaats van het kantoorpand. Op basis daarvan wordt de waarde bepaald. Dit kan jaarlijks leiden tot een afwaardering of een terugname van de afwaardering tot historische kostprijs minus afschrijvingen.

5 Toelichting op de balans

5.1 Materiële vaste activa

Sociaal vastgoed in exploitatie		
	31-12-15	31-12-14
	€ x 1.000	€ x 1.000
Verrijingsprijzen	68.798	71.954
Cumulatieve afschrijvingen	-12.163	-10.555
Overige waardeverminderingen	-11.880	-12.987
Boekwaarde per 1 januari	44.755	48.412
Mutaties		
Investerings	17	89
Desinvesterings (verkoop)	-63	-590
Naar voorraad (bestemd voor verkoop)	-482	-306
Overige waardeveranderingen	-5.836	305
Afschrijvingen	-1.743	-1.825
Herrubricering	-201	-1.330
Saldo	-8.308	-3.657
Verrijingsprijzen	67.634	68.798
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	-13.786	-12.163
Waardeverminderingen	-17.401	-11.880
Boekwaarde per 31 december	36.447	44.755

De bedrijfswaarde ultimo boekjaar bedraagt € 59,7 miljoen (2014: € 71,3 miljoen). De WOZ-waarde bedraagt € 136,3 miljoen (2014: € 132,7 miljoen). De activa zijn verzekerd tegen brand- en stormschade op basis van aantal eenheden, waardoor het risico van onderverzekering vrijwel is uitgesloten.

De post herrubricering heeft betrekking op woningen waarvan de status wijzigt van daeb naar niet-daeb en andersom. Het gevolg hiervan is een verschuiving tussen sociaal vastgoed en commercieel vastgoed. Deze verschuivingen vinden plaats tegen boekwaarde aan het begin van het jaar en hebben derhalve geen direct effect op het vermogen en resultaat. Waardeveranderingen zijn enerzijds het gevolg van wijzigingen van uitgangspunten en parameters in de bedrijfswaarde en anderzijds het gevolg van gerealiseerde afschrijvingen.

Het aantal woningen dat naar verwachting binnen één jaar vanuit de voorraad zal worden verkocht is 6, waarvan 1 sociaal en 5 commercieel. De hierbij behorende verwachte opbrengstwaarde bedraagt in totaal € 1,2 miljoen en de hierbij behorende boekwaarde bedraagt € 0,7 miljoen.

(On-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
	31-12-15	31-12-14
	€ x 1.000	€ x 1.000
Verrijingsprijzen	3.594	3.507
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	-521	-170
Boekwaarde per 1 januari	3.073	3.337
Mutaties		
Investerings	20	87
Afschrijvingen	-390	-351
Overige waardeveranderingen	-1.956	-
Saldo	-2.326	-264
Stand per 31 december	-	-
Verrijingsprijzen	3.614	3.594
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	-2.867	-521
Boekwaarde per 31 december	747	3.073

Ultimo 2015 heeft een taxatie van het kantoorpand plaatsgevonden in verband met beëindiging van de beheerovereenkomst met SHH en de heroriëntatie op het huisvestingsbeleid van Onze Woning. Dit heeft geleid tot een extra afwaardering van € 1.956.000.

5.2 Vastgoedbeleggingen

Commercieel vastgoed in exploitatie		
	31-12-15	31-12-14
	€ x 1.000	€ x 1.000
Verkrijgingsprijzen	57.012	62.950
Cumulatieve afschrijvingen	-2.463	-1.588
Overige waardeverminderingen	-23.859	-26.964
Boekwaarde per 1 januari	30.690	34.398
Mutaties		
Investeringen	55	30
Desinvesteringen (verkopen)	-1.058	-3.612
Naar voorraad (bestemd voor verkoop)	-1.417	-1.853
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	2.261	1.537
Afschrijvingen	-1.031	-1.140
Herrubricering	201	1.330
Saldo	-989	-3.708
Verkrijgingsprijzen	54.150	57.012
Cumulatieve afschrijvingen	-3.319	-2.463
Overige waardeverminderingen	-21.130	-23.859
Boekwaarde per 31 december	29.701	30.690

De marktwaarde in verhuurde staat (taxatiewaarde) bedraagt ultimo boekjaar € 34,1 miljoen (2014: € 32,1 miljoen). De bedrijfswaarde bedraagt ultimo boekjaar € 50,3 miljoen (2014: € 52,7 miljoen). De WOZ-waarde bedraagt € 47,4 miljoen (2014: € 49,9 miljoen). De activa zijn verzekerd tegen brand- en stormschade op basis van aantal eenheden, waardoor het risico van onderverzekering vrijwel is uitgesloten. De niet-gerealiseerde waardeverandering is het gevolg van de taxatie van het niet-daeb bezit. De marktwaarde in verhuurde staat is hoger dan ultimo 2014. Daardoor is een deel van de afwaarderingen uit het verleden teruggenomen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
	31-12-15	31-12-14
	€ x 1.000	€ x 1.000
Verkrijgingsprijzen	1.249	1.249
Overige waardeveranderingen	-853	-1.024
Boekwaarde per 1 januari	396	225
Mutaties		
Overige waardeveranderingen	-6	171
Saldo	-6	171
Verkrijgingsprijzen	390	1.249
Overige waardeveranderingen	-	-853
Boekwaarde per 31 december	390	396

Ultimo 2015 betreft deze post uitsluitend bouwgrond. Onze Woning heeft 4.050 m2 bouwgrond aan de Apollostraat. Bij de waardering van de grond is rekening gehouden met nieuwbouw volgens de mogelijkheden van het bestemmingsplan en een residuele grondwaarde op basis van de bouw van 17 eengezinswoningen, 32 appartementen en 72 parkeerplaatsen. De waarde bedraagt € 390.000.

5.3 Financiële Vaste Activa

Latente belastingvorderingen		
	31-12-15	31-12-14
	€ x 1.000	€ x 1.000
Saldo per 1 januari	-	-
Compensabele verliezen	713	-
Sociaal vastgoed en vastgoedbeleggingen	638	-
Leningen	23	-
Saldo per 31 december	1.374	-

Latente belastingvorderingen ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De latentie heeft voor € 713.000 betrekking op verliescompensatie. De waarderingsverschillen betreffende de waardering van vastgoed dat voor verkoop is gelabeld bedraagt € 638.000 en voor leningen € 23.000. Het betreft hier de contante waarde. De waarderingsverschillen zijn contant gemaakt tegen 3% (netto rente). De realisatie van de compensabele verliezen vindt plaats vanaf 2017. De nominale waarde van de latentie bedraagt € 1.546.000.

Overige vorderingen		
	31-12-15	31-12-14
	€ x 1.000	€ x 1.000
Overige vorderingen	191	-
Saldo per 31 december	191	-

Dit betreft het langlopende deel van de vordering op de partij waarmee de future-overeenkomst is afgesloten. De vordering is in 2015 ontstaan en is rentedragend.

5.4 Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop		
	31-12-15	31-12-14
Aantal woningen bestemd voor verkoop voor de komende 5 jaar	45	75
Het aantal woningen dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt verkocht	6	20
De verwachte opbrengstwaarde	1.246	3.791
Boekwaarde te verkopen woningen	700	2.300

Voorraad		
	31-12-15	31-12-14
	€ x 1.000	€ x 1.000
Stand per 1 januari	3.412	777
Mutaties		
Verkoop	-5.270	-605
Investing	-	11
Overboeking van vastgoed in exploitatie	1.899	2.159
Waardemutatie	1.087	1.070
	-2.284	2.635
Af: voorziening voor verliezen	-	-
Stand per 31 december	1.128	3.412

Ultimo 2015 zijn er 6 woningen en 2 parkeerplaatsen te koop (ultimo 2014:20). Dit betreft 1 sociale woning en 5 vrije sector woningen. De totale waarde van de voorraad bedraagt € 1,1 miljoen per 31 december 2015. De boekwaarde van de voorraden ultimo 2015 bedraagt € 0,7 miljoen (ultimo 2014: € 2,3 miljoen).

5.5 Vorderingen

Huurdebiteuren		
	31-12-15	31-12-14
	€ x 1.000	€ x 1.000
Huurachterstand huidige bewoners	151	136
Huurachterstand vertrokken bewoners	23	171
Overige vorderingen op huurders	25	
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-80	-200
Stand 31 december	120	107

Alle vorderingen zijn binnen 1 jaar invorderbaar. De achterstand bedroeg eind 2015 1,28% bij woningen en 3,44% bij de overige huurdebiteuren (2014: totaal 1,3%) van de huren en vergoedingen.

Overige vorderingen		
	31-12-15	31-12-14
	€ x 1.000	€ x 1.000
Overige vorderingen	152	415
Voorziening oninbaarheid	-	-16
Stand 31 december	152	399

De vorderingen hebben betrekking op andere entiteiten (Vereniging van Eigenaars en een woningcorporatie) waaraan Onze Woning diensten verleend. Een voorziening voor oninbaarheid wordt niet noodzakelijk geacht.

Overlopende activa		
	31-12-15	31-12-14
	€ x 1.000	€ x 1.000
Waarborgsommen	-	8
Nog te ontvangen vergoeding	307	296
Vooruitbetaalde kosten	57	31
Overige overlopende activa	90	12
Stand 31 december	454	346

De nog te ontvangen vergoeding is het deel van de vordering uit de future-overeenkomst die in 2016 vervalt.

5.6 Liquide middelen

Liquide middelen		
	31-12-15	31-12-14
	€ x 1.000	€ x 1.000
Saldi lopende rekeningen	1.827	1.875
Totaal	1.827	1.875

Onze Woning houdt bankrekeningen aan bij twee financiële instellingen. Bij beide financiële instellingen zijn de saldi ultimo 2015 positief. De saldi zijn direct opeisbaar. Onze Woning heeft bij beide banken geen kredietfaciliteit op deze rekeningen. Er zijn ultimo 2015 geen bankgaranties verstrekt.

5.7 Eigen vermogen

Eigen vermogen		
	31-12-15	31-12-14
	€ x 1.000	€ x 1.000
Stand 1 januari	-3.974	-6.496
Bij: Resultaat boekjaar	-2.661	2.522
Stand 31 december	-6.635	-3.974

Het totaalresultaat over 2015 is gelijk aan de het nettoresultaat uit de winst- en verliesrekening (RJ 265). Indien het vastgoed wordt verantwoord tegen bedrijfswaarde bedraagt het eigen vermogen € 37,2 miljoen (bedrijfswaarde € 110,0 miljoen). Op basis van de marktwaarde in verhuurde staat bedraagt het eigen vermogen € 64,3 miljoen (marktwaarde in verhuurde staat € 137,1 miljoen)

5.8 Langlopende schulden

Totaaloverzicht leningen overheid en kredietinstellingen		
	31-12-15	31-12-14
	€ x 1.000	€ x 1.000
Stand per 1 januari	85.767	93.156
Aangetrokken nieuwe leningen	7.000	-
Reguliere aflossingen	-1.254	-2.146
Extra aflossingen	-15.350	-5.243
Saldo	-9.604	-7.389
Sub-totaal	76.163	85.767
Gepresenteerd onder kortlopende schulden	-977	-1.253
Stand per 31 december	75.186	84.514

Van het schuldrestant per ultimo boekjaar heeft € 11,6 miljoen (15,2%) een looptijd van 5 jaar of korter. De aflossingsverplichtingen binnen 1 jaar bedragen € 1,0 miljoen en zijn afzonderlijk opgenomen onder de kortlopende schulden.

Leningen overheid		
	31-12-15	31-12-14
	€ x 1.000	€ x 1.000
Stand per 1 januari	1.949	2.251
Aangetrokken nieuwe leningen	-	-
Reguliere aflossingen	-315	-302
Saldo	-315	-302
Sub-totaal	1.634	1.949
Gepresenteerd onder kortlopende schulden	-328	-315
Stand per 31 december	1.306	1.634

Leningen kredietinstellingen		
	31-12-15	31-12-14
	€ x 1.000	€ x 1.000
Stand per 1 januari	83.818	90.905
Aangetrokken nieuwe leningen	7.000	-
Reguliere aflossingen	-939	-1.844
Extra aflossingen	-15.350	-5.243
Saldo	-9.289	-7.087
Sub-totaal	74.529	83.818
Gepresenteerd onder kortlopende schulden	-649	-938
Stand per 31 december	73.880	82.880

Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 4,00% (4,00%). De leningportefeuille is volledig door het WSW geborgd, met de gemeente Rotterdam en het Rijk als achtvangers.

De gemiddelde resterende looptijd bedraagt 21 jaar (20 jaar). De duration bedraagt 9,2 jaar (7,3).

De marktwaarde van de leningen ligt hoger dan het schuldrestant per 31 december 2015. Dit komt door de huidige lage rentestand. Door alle uit de leningcontracten voortvloeiende kasstromen contant te maken tegen de huidige marktrente kan de marktwaarde worden bepaald. De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen andere partijen de leningen willen overnemen. Ultimo 2015 bedraagt de marktwaarde van de huidige portefeuille € 107,7 miljoen (2014: € 112,2 miljoen). Beide bedragen zijn inclusief overlopende rente.

De rente van de vastrentende leningen is dan wel voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:

- Op het moment van renteherziening indien de rente hoger is dan de oude contractrente.
- De herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere rente, op basis van de netto financieringsbehoefte.

Specificatie Leningen		
	31-12-15	31-12-14
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Resterende looptijd leningen</i>		
< 1 jaar	977	2.124
van 1 tot 5 jaar	10.612	18.169
van 5 tot 10 jaar	23.055	15.367
van 10 tot 20 jaar	14.576	22.099
van 20 tot 30 jaar	12.575	13.201
> 30 jaar	14.368	14.807
Totaal	76.163	85.767
<i>Indeling naar soort lening</i>		
Vastrentende leningen	76.163	77.117
Variabel rentende leningen	-	8.650
Basisrente leningen	-	-
Totaal	76.163	85.767
<i>Indeling naar rentepercentage (vastrentend)</i>		
Tot 3%	7.909	8.149
3%-4%	43.885	44.436
4%-5%	24.239	24.279
5%-6%	-	-
6%-7%	130	253
Totaal	76.163	77.117
<i>naar aflossingsvorm</i>		
annuitair	17.063	17.736
fixe	59.100	68.031
Totaal	76.163	85.767

Renterisico bij herfinanciering (op basis van meerjarenbegroting 2016-2025)

Het rente- en looptijdenbeleid van Onze Woning is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico (netto financieringsbehoefte/saldo leningen 31-12 voorgaand jaar, norm WSW) bij herfinanciering te lopen. Het renterisico voor de komende jaren (2016-2025) bedraagt maximaal 9,09% (in 2021) Hiermee blijft het risico onder het gestelde maximum van 15% per jaar.

Onze Woning heeft geen leningen met af te scheiden embedded derivaten. De RJ 290 is niet van toepassing.

Tegenpartijrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van financiële transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Het tegenpartijrisico is hiermee gemitigeerd.

Zekerheden

Als zekerheid op de geborgde leningen is door het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) op 13 december 2013 het 1e recht van hypotheek gevestigd op het (gehele) bezit tot een bedrag van € 180 miljoen inclusief rente en kosten.

Overige schulden		
	31-12-15	31-12-14
	€ x 1.000	€ x 1.000
Stand per 1 januari	464	489
Mutatie waarborgsommen	-22	-25
Aflossing lening	-295	-
Stand per 31 december	147	464

In 2015 is het laatste deel van een aangetrokken lening uit hoofde van de future-overeenkomst afgelost. De overige schulden betreffen de door Onze Woning geïnde waarborgsommen. Deze zijn betaald ter nakoming van verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst. Wanneer bij afwikkeling van de huurovereenkomst mutatieschade en/of huurachterstand bestaat dan wordt dit met de waarborgsom verrekend. Waarborgsommen worden in rekening gebracht bij huurders van geliberaliseerde woningen en bedrijfsruimten.

5.9 Kortlopende schulden

Aflossing langlopende leningen		
	31-12-15	31-12-14
	€ x 1.000	€ x 1.000
Aflossing komend boekjaar	977	1.253
Stand per 31 december	977	1.253

De aflossingen van langlopende leningen voor het boekjaar volgend op het verslagjaar worden onder deze post verantwoord. De daling is het gevolg van de aflossing van een lening.

Schulden aan leveranciers		
	31-12-15	31-12-14
	€ x 1.000	€ x 1.000
Handelscrediteuren	496	619
Stand per 31 december	496	619

Op 1 april 2016 is een bedrag van € 114.000 als gevolg van een geschil nog niet betaald.

Belastingen en premies sociale verzekeringen		
	31-12-15	31-12-14
	€ x 1.000	€ x 1.000
Omzetbelasting	163	41
Belastingen en premies sociale verzekeringen	42	105
Pensioenlasten	8	29
Stand per 31 december	213	175

Overige schulden		
	31-12-15	31-12-14
	€ x 1.000	€ x 1.000
Vooruitontvangen huren	171	161
Overige schulden	-	11
Stand per 31 december	171	172

De vooruitontvangen huren betreffen voornamelijk huren die in december 2015 zijn ontvangen maar zijn bestemd voor januari 2016.

Overlopende passiva		
	31-12-15	31-12-14
	€ x 1.000	€ x 1.000
Niet-vervallen rente	1.559	1.602
Overige overlopende passiva	417	228
Stand per 31 december	1.976	1.830

De post niet vervallen rente betreft de rente vanaf de vorige betaaldatum van de rente tot en met 31 december 2015. De toename van de overige overlopende passiva wordt veroorzaakt door het opnemen van verplichtingen die voortvloeien uit de CAO voor woningcorporaties alsmede het vormen van een aantal kortlopende verplichtingen.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

- Per 31 december 2015 heeft Onze Woning een obligo uitstaan ten bedrage van € 2,9 miljoen uit hoofde van door het WSW verstrekte borgstellingen. Het WSW heeft leningen geborgd voor totaal € 76.163 miljoen.
- Met een aannemer is een dispuut over de ontbinding van een overeenkomst. De leverancier heeft eind december 2014 per brief een claim aangekondigd van ruim € 5,5 miljoen wegens gederfde inkomsten. Op basis van de visie van onze advocaten zijn wij van mening dat er geen grond is voor toekenning van deze claim. Een second opinion leidt tot dezelfde conclusie. Begin 2015 hebben wij de aannemer medegedeeld dat wij voornemens zijn een tegenclaim in te dienen ter grootte van € 1,5 miljoen. Het getuigenverhoor heeft plaatsgehad op 22 maart 2016. Mogelijk volgen nog een aantal verhoren.
- Onze Woning heeft in oktober 2015 haar voormalige accountant aansprakelijk gesteld voor de schade die is geleden door de onjuiste verwerking van de future-overeenkomst in de jaarrekening van 2005 en later.
- Op een aantal complexen is door de Gemeente Rotterdam het recht van erfpacht gevestigd. De erfpachtcanon is ten tijde van de realisatie van de complexen afgekocht. De einddata van de contracten zijn 31-12-2085, 26-03-2095 en 30-11-2096.
- Op 3 maart 2015 is een nieuwe future-overeenkomst afgesloten. Deze overeenkomst is met terugwerkende kracht ingegaan op 1 januari 2014 en loopt tot en met 31 december 2023. Deze overeenkomst komt in de plaats van de eerdere overeenkomst afgesloten op 21 december 2005. De tegenpartij verkrijgt het recht om tegen een vooraf afgesproken prijs alle nog aanwezige woningen in de complexen "Straten" en "Pleinen" te kopen. Meeropbrengsten uit tussentijdse verkopen worden aangewend om de vordering op de tegenpartij te verminderen. In een later stadium dienen deze meeropbrengsten voor 75% als vooruitbetaling op een eventuele transactie op 31 december 2023. De tegenpartij heeft zich verplicht om de huidige schuldverhouding uiterlijk op 31 december 2018 te hebben aangezuiverd.

6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

6.1. Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie		
	2015	2014
	€ x 1.000	€ x 1.000
Woningen en woongebouwen	8.999	9.102
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.717	1.653
Af: huurderwing wegens leegstand	-262	-182
Af: huurderwing wegens oninbaarheid	-46	-
Totaal huuropbrengsten vastgoed in exploitatie	10.408	10.573
Huurderwing in % van netto-huur	-2,52%	-1,72%
Verdeling naar gemeente :		
Gemeente Rotterdam	10.408	10.573

De netto huur is per 1 juli 2015 verhoogd met ongewogen gemiddelde van 2,79% (2014: 4,78%).

Opbrengsten servicecontracten		
	2015	2014
	€ x 1.000	€ x 1.000
Vergoeding leveringen en diensten	562	545
Opbrengstderving wegens leegstand	-12	-3
Nog te verrekenen	-79	-
Verrekend	-23	-
Overige goederen, leveringen en diensten	-	43
Totaal	447	585
Verdeling naar gemeente :		
Gemeente Rotterdam	447	585

De vergoedingen betreffen de voorschotten die in rekening zijn gebracht bij huurders voor de levering van goederen en diensten. Jaarlijks voor 1 juli worden deze voorschotten afgerekend.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
	2015	2014
	€ x 1.000	€ x 1.000
Verkoopopbrengsten	7.473	6.634
Af: Boekwaarde	-6.391	-4.807
Af: verkoopkosten	-141	-158
Netto verkoopopbrengst	941	1.669
Bij: waardemutatie	1.087	1.070
Totaal	2.029	2.739

De netto verkoopopbrengst van € 941.000 betreft de verkoop van 38 woningen en 17 parkeer-plaatsen. De waardemutatie van € 1,1 miljoen betreft de niet-gerealiseerde waardeverhoging van de voorraad gedurende het boekjaar. De voorraad woningen en parkeerplaatsen wordt gewaardeerd tegen de verwachte directe opbrengst-waarde en zijn verantwoord onder de voorraden.

Overige bedrijfsopbrengsten		
	2015	2014
	€ x 1.000	€ x 1.000
Beheervergoedingen	890	858
Vergoeding uit future-overeenkomst	1.507	-
Onderhoudsabonnement	49	50
Vergoeding VVE-beheer	86	51
Inschrijfgelden woningzoekenden	6	9
Overige opbrengsten	52	33
Totaal	2.590	1.000

Op 3 maart 2015 is een nieuwe future-overeenkomst afgesloten. De daaruit voortvloeiende vordering is in de jaarrekening van 2015 als bate opgenomen.

6.2. Bedrijfslasten

Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa		
	2015	2014
	€ x 1.000	€ x 1.000
Sociaal vastgoed in exploitatie	1.743	1.825
Commercieel vastgoed in exploitatie	1.031	1.140
Activa ten dienste van exploitatie	390	351
Totaal	3.164	3.316

Onder deze post zijn de reguliere afschrijvingen verantwoord. De afschrijvingen vinden volgens de lineaire methode plaats op basis van de restant levensduur.

Overige waardeveranderingen materiele vaste activa en vastgoedportefeuille		
	2015	2014
	€ x 1.000	€ x 1.000
Waardeverandering sociaal vastgoed in exploitatie	5.836	-305
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	6	-171
Waardeverandering vastgoed ten dienste van exploitatie	1.956	-
Totaal	7.798	-476

Het daeb bezit van Onze Woning (sociale huurwoningen en maatschappelijk onroerend goed) wordt gewaardeerd op basis van historische kostprijs minus afschrijvingen. Daarbij wordt de minimumwaarderingsregel toegepast. Indien de minimumwaarderingsregel leidt tot een extra afwaardering dan wordt deze post hier verantwoord. Indien de waarde daarna weer stijgt wordt deze afwaardering teruggenomen. Toetsing vindt daarbij plaats aan de bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde van het daeb bezit is ten opzichte van 2014 gedaald. Ultimo 2015 is het kantoor van Onze Woning getaxeeerd. Deze taxatie heeft geleid tot een afwaardering van het pand en het daaraan verbonden inbouwpakket.

Personeelskosten		
	2015	2014
	€ x 1.000	€ x 1.000
Salarissen	822	953
Sociale lasten	137	153
Pensioenlasten	168	191
Totaal	1.127	1.297
Aantal fte's per afdeling :	2015	2014
Staf	2,50	3,10
Wonen	5,30	6,60
Techniek/vastgoed	-	4,00
Bedrijfsvoering	5,60	4,90
Totaal	13,40	18,60

Ultimo 2015 zijn er 24 medewerkers in dienst. 6 medewerkers werken (deels) voor Stichting Humanitas Huisvesting.

Onderhoudslasten		
	2015	2014
	€ x 1.000	€ x 1.000
Reparatieonderhoud	452	427
Mutatieonderhoud	215	261
Planmatig onderhoud	827	456
Contractonderhoud	264	256
Onderhoudsabonnement	55	54
Totaal	1.813	1.454

In het planmatig onderhoud zijn ook bijdragen aan Vve onderhoudsfondsen opgenomen.

Leefbaarheid		
	2015	2014
	€ x 1.000	€ x 1.000
Leefbaarheid (fysiek)	82	64
Totaal	82	64

De kosten voor leefbaarheid betreffen voornamelijk de niet door te berekenen kosten voor groenonderhoud.

Lasten servicecontracten		
	2015	2014
	€ x 1.000	€ x 1.000
Kosten leveringen en diensten	513	555
Overige goederen, leveringen en diensten	-	30
Totaal	513	585
Verdeling naar gemeente :		
Gemeente Rotterdam	513	585

Dit betreffen de kosten die samenhangen met de vergoedingen voor leveringen en diensten die worden afgerekend met de huurders.

Overige bedrijfslasten		
	2015	2014
	€ x 1.000	€ x 1.000
Overige personeelskosten	466	202
Uitzend- en inleenkrachten	781	978
Huisvestingskosten	59	86
Bestuur en Raad van Toezicht	124	87
Advieskosten	420	368
Automatiseringskosten	264	172
Kantoorkosten	133	141
Accountantskosten	93	179
Belastingen	605	602
Verzekeringen	25	21
Mutatie voorziening debiteuren	-3	7
Bijdrage Vve's (exclusief onderhoud)	38	-
Sectorspecifieke heffingen	599	816
Overige kosten	127	165
Totaal	3.729	3.824

De kosten van de Raad van Toezicht bestaan uit de bezoldiging en overige kosten plus eventuele omzetbelasting. De bijdrage aan de vve's betreffen de betaalde bijdragen minus de reserveringen voor onderhoud. Deze kosten worden verantwoord onder het planmatig onderhoud.

Accountantskosten

Accountantskosten		
	2015	2014
	€ x 1.000	€ x 1.000
Fiscaal advies	13	36
Andere niet-controle diensten Deloitte	4	4
Controle jaarrekening Deloitte	76	139
Totaal	93	179

Onder de algemene kosten zijn de honoraria van Deloitte accountants, BDO accountants en overige Deloitte en BDO entiteiten verantwoord. Hierbij wordt het toerekeningsprincipe gehanteerd. De specificatie is, conform artikel 2:382a BW. Het fiscaal advies heeft betrekking op de aangifte vennootschapsbelasting. De andere niet-controle diensten betreffen een advies over de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

6.3. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
	2015	2014
	€ x 1.000	€ x 1.000
Waardeverandering commercieel vastgoed in exploitatie	2.261	1.537
Totaal	2.261	1.537

Het niet-daeb bezit van Onze Woning (geliberaliseerde woningen en bedrijfsruimten) wordt gewaardeerd op basis van historische kostprijs minus afschrijvingen. Daarbij wordt de minimumwaarderingsregel toegepast. Indien de minimumwaarderingsregel leidt tot een extra afwaardering dan wordt deze post hier verantwoord. Indien de waarde daarna weer stijgt, wordt deze afwaardering teruggenomen. Toetsing vindt daarbij plaats aan de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat van de geliberaliseerde woningen is ten opzichte van 2014 gestegen. De marktwaarden van het niet-daeb bedrijfsruimte zijn ten opzichte van 2014 gedaald. Per saldo is de mutatie weergegeven.

6.4. Financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
	2015	2014
	€ x 1.000	€ x 1.000
Rente overige vorderingen	40	33
Totaal	40	33

De rente op overige vorderingen vloeien voornamelijk voort uit de vordering die Onze Woning heeft in verband met een herziening van de future-overeenkomst.

Rentelasten en soortgelijke kosten		
	2015	2014
	€ x 1.000	€ x 1.000
Rente langlopende leningen overheid en kredietinstellingen	3.079	3.682
Rente vervroegde aflossing	28	182
Afkoopsom swap	454	
Overige (o.a. borgstelling wsw)	22	18
Totaal	3.582	3.882

Onder deze post is de rente op langlopende leningen verantwoord. In 2015 is de swap-overeenkomst ontbonden. Dit heeft tot een afkoopsom geleid van € 454.000.

6.5. Belastingen

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		
	2015	2014
	€ x 1.000	€ x 1.000
Acute vennootschapsbelasting	-	-
Latente belastingvorderingen	1.374	-
Totaal	1.374	-

Tot 2012 heeft Onze Woning de herbestedingsreserve toegepast. Deze fiscale faciliteit is in dat jaar komen te vervallen. Vanaf 2012 tot en met 2015 zijn fiscale verliezen geleden. Op grond van de fiscale meerjarenplanning kunnen deze verliezen worden verrekend. Daarnaast zijn er verschillen tussen commerciële en fiscale waardering van vastgoed en leningen. Voor zowel de verliezen als de verschillen is een latentie gevormd. Er is geen sprake van acute vennootschapsbelasting.

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat		
	2015	2014
	€ x 1.000	€ x 1.000
Resultaat voor belastingen	-4.035	2.522
Fiscaal - commerciële verschillen:		
Bij: afschrijvingen	1.839	1.961
Bij: overige waardeveranderingen	3.582	-2.013
Bij: overheidsheffingen	-	289
Af: verkoopresultaat	-1.647	-3.259
Af: rentelasten	-79	-79
Af: overige verschillen	-1.503	55
Totaal verschillen	2.192	-3.046
Belastbaar bedrag	-1.843	-524
Belasting hierover:	-	-
Compensabele verliezen		
2012	561	561
2013	558	558
2014	524	524
2015	1.843	-
Totaal	3.486	1.643

Wet normering bezoldiging Topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector (WNT)

Hierna is per topfunctionaris van Onze Woning weergegeven hoe de bezoldiging over 2015 zich verhoudt tot de maximumbezoldiging van de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Deze wet regelt zowel de openbaarmaking van topinkomens in de (semi)publieke sector, maar stelt ook maxima aan de hoogte van bezoldiging van topfunctionarissen en ook aan ontslagvergoedingen. Onderstaand volgt een overzicht van de beloningen.

Bezoldiging bestuurders								
Naam	Functie	Van	t/m	Jaar verloning	Bruto Loon	Voorziening Toekomstig Loon	Onkosten Vergoeding	Totaal
E. Remmerswaal	Directeur-bestuurder	01-09-15	31-12-15	2015	31.013	6.473	-	37.486
M.J. van Blokland	Wvd. directeur-bestuurder	01-07-15	31-08-15	2015	17.376	-	-	17.376
W. Stribos	Directeur-bestuurder	01-01-15	30-06-15	2015	54.175	10.796	-	64.971
L. de Jong	Bestuurder	01-01-14	02-02-14	2014	1.225	-	-	1.225
P.J. Rutten	Bestuurder	01-01-14	31-12-14	2014	10.345	-	-	10.345
F. Wijling	Bestuurder	01-01-14	31-12-14	2014	10.345	-	-	10.345
I. Nieuwkoop	Bestuurder	01-01-14	31-12-14	2014	10.794	-	-	10.794

De maximale bezoldigingsnorm voor de heer E. Remmerswaal is op basis van de staffel schaal D. Voor de heer van Blokland gold geen beloningsnorm. De bezoldiging voor de heer W. Stribos was op basis van de staffel schaal E. Over 2015 zijn de normbedragen niet overschreden.

In 2015 is aan een medewerker bedrijfsbureau van Onze Woning een beëindigingsvergoeding betaald van € 216.996. Zijn dienstverband is beëindigd op 30-06-2015.

Bezoldiging Raad van Toezicht (exclusief omzetbelasting)						
Naam	Functie	Van	Tot en met	Jaar verloning	Bruto Loon	Jaar van Aftreden
H.W. van Heuven	Voorzitter	01-01-14	31-12-15	2015	11.598	2017
M. de Bruyn	Lid	01-04-14	31-12-15	2015	6.000	2019
C.B. Nauta	Lid	01-04-14	31-12-15	2015	6.000	2018
J.A. Spencer	Lid	01-04-14	31-12-15	2015	6.000	2019
R.L. van der Post	Lid	01-04-14	31-12-15	2015	6.000	2018
A. Vijftigschild	Lid	01-01-14	31-03-15	2015	4.140	
C.H. van Hellemond	Lid	01-01-14	31-03-15	2015	2.598	
A.W.J. Kalkman	Lid	01-01-14	31-03-15	2015	2.598	
H.W. van Heuven	Voorzitter	01-01-14	31-12-14	2014	3.463	
A. Vijftigschild	Lid	01-01-14	31-12-14	2014	7.793	
C.H. van Hellemond	Lid	01-01-14	31-12-14	2014	6.250	
A.W.J. Kalkman	Lid	01-01-14	31-12-14	2014	6.250	

De beloning van de leden van de Raad van Toezicht is gebaseerd op schaal C en de VTW-norm. De maximale bezoldigingsnormen zijn niet overschreden.

Rotterdam, 16 juni 2016

Directeur Bestuurder:

w.g. De heer E. Remmerswaal

Rotterdam, 16 juni 2016

Raad van Toezicht:

w.g. De heer H.W. van Heuven
Voorzitter RvT

w.g. Mevrouw M. de Bruyn

w.g. Mevrouw C.B. Nauta

w.g. De heer R.L. van der Post

w.g. De heer J.A. Spencer

Overige gegevens

Vaststelling en goedkeuring jaarrapport 2015

De Directeur-Bestuurder heeft het jaarrapport vastgesteld op 16 juni 2016, de Raad van Toezicht heeft het jaarrapport goedgekeurd op 16 juni 2016 en de Algemene Ledenvergadering heeft het jaarrapport goedgekeurd op 28 juni 2016.

Statutaire resultaatbestemming

De vereniging kent geen statutaire bepalingen over resultaatverdeling. Artikel 19 van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de volkshuisvesting. De directie bepaalt met goedkeuring van de Raad van Toezicht dat het resultaat van een boekjaar aan het eigen vermogen wordt toegevoegd.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2014

Conform artikel 25 lid 4 van de statuten wordt het jaarrapport goedgekeurd door de algemene ledenvergadering. Op 31 maart 2015 heeft de algemene ledenvergadering het jaarrapport 2014 goedgekeurd en heeft de bestemming van het resultaat vastgelegd conform het daartoe gedane voorstel.

Opgave resultaatverwerking 2015

Het bestuur en de Raad van Toezicht stellen voor het negatieve resultaat over het boekjaar 2015 ad € 2,7 miljoen ten laste van het eigen vermogen te brengen. De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de algemene ledenvergadering al in het jaarrapport 2015 verwerkt.

Gebeurtenissen na balansdatum

Corporaties zijn verplicht om balkons van complexen van voor 1975 te inspecteren. Op 14 maart 2016 is komen vast te staan dat bij 168 woningen de balkons niet veilig zijn. Daarop is direct actie ondernomen door deze balkons tijdelijk te stutten. Nog voor de zomer van 2016 wordt een definitieve oplossing gekozen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Deze verklaring is te vinden op de pagina's 98 en 99.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan Bouwvereniging “Onze Woning”

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in het jaarrapport 2015 opgenomen jaarrekening 2015 van Bouwvereniging “Onze Woning” te Rotterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015 en de winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen door de accountant. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid van het Bbsh, 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 bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT en het controleprotocol in rubriek A van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Bouwvereniging “Onze Woning” per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015, in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en Richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Rotterdam, 16 juni 2016

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. L.A. Goossens-Kloek RA

Colofon

Jaarrapport 2015 is een uitgave van
Bouwwerening Onze Woning
Minervaplein 1, 3054 SK Rotterdam

Tel: 010 422 80 60
E-Mail: info@bvow.nl
Web: www.bvow.nl

Redactie en realisatie

Jantien van Driel - Jantien010

Eindredactie

Arie Dijkhuizen - BVOW
Inge Verbakel - BVOW

Vormgeving

Ruud Vincent - Bureau Meneer Vincent

Fotografie

Pepijn Lutgerink

Drukwerk

Veenman+



