



Jaarrapport





Inhoud

BESTUURSVERSLAG

Leeswijzer	6
Voorwoord	7
1 Verslag van het Bestuur	8
Organisatie	8
Beëindiging verscherpt toezicht	9
Omvangrijke juridische dossiers	10
Goede Governance	11
Algemene ledenvergadering	11
Visitatie	11
Verklaring van het bestuur	13
2 Verslag Raad van Toezicht	14
Inleiding	14
Taak en werkwijze	15
Vergaderingen	16
Evaluatie	17
Besluiten en gespreksonderwerpen	17
Onafhankelijkheid	18
Deskundigheid en samenstelling	18
Werkgeversrol	20
Verklaring van de Raad van Toezicht	20
3 Volkshuisvestingsverslag	22
Invloed van de nieuwe Woningwet	22
4 Bereikbare woningvoorraad	24
Huurbeleid	24
Wettelijke grenzen	25
Huurprijsgrenzen 2016	25
Woonruimtebemiddeling	26
Woonnet Rijnmond	26
Urgentiebepaling	26
Huisvesting bijzondere doelgroepen	27
5 Verhuur	28
Verhuringen	28
Weigeringen	29
Huurverhoging 2016	29
Bezwaar tegen de huurverhoging	30
Ontruiming	-
Huurderoving	31
Verkoop	32
Leefbaarheid & sociaal beheer	32
Wonen, zorg en welzijn	32
Woonfraude	33
Huurdersparticipatie	34
Bewonerscommissies	34
Geschillen Advies Commissie	35
6 Service en Dienstverlening	36
Verbeteringen	36
Calamiteiten	36
Dienstverlening	36
Website	37
Kwaliteitsmetingen	37
7 Onderhoud	38
Onderhoud in 2016	38
Reparatieonderhoud	39

Onderhoudsabonnement.....	39
Installatieonderhoud.....	40
Mutatie-onderhoud	40
Contractonderhoud	40
Planmatig onderhoud.....	41
Samenvatting.....	41
8 Personeel en organisatie	42
Personeel	43
Personele opbouw	43
Leeftijdsopbouw	44
Ontwikkeling en opleiding.....	44
Medezeggenschap	44
Ziekteverzuim en arbeidsomstandigheden	45
9 Financiële continuïteit	46
Verkoop van woningen	46
Optimalisatie huuropbrengsten	46
Terugdringen van de beheerkosten	47
Ontwikkeling risicovolle dossiers	47
Resultaat over 2016.....	47
Resultaat 2016 versus begroting 2016	48
Resultaat 2016 versus boekjaar 2015	48
Ratio's	49
Vermogensontwikkeling 2017-2021	49
Meerjarenprognose 2017-2021.....	50
Solvabiliteit	52
Loan to value	52
Dekkingsratio	53
Gemiddelde schuld per eenheid.....	53
Treasury	54
Liquiditeitsontwikkeling.....	54
Ontwikkelingen ICR	55
Onderhoud DSCR.....	55
Rendement	56
10 Risicoparagraaf	58
Risicobereidheid en belangrijke risico's	58
Beheersmaatregelen	60
Beschrijving van de impact van mogelijke risico's	61
Beheersingssysteem	62
11 Kengetallen	64
JAARREKENING	
1 Balans per 31 december 2016	68
2 Winst-en-verliesrekening	70
3 Kasstroomoverzicht	71
4 Algemeen	73
4.1 Inleiding	73
4.2 Voortgang verbeterplan en financiële continuïteit	73
5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva	74
5.1 Algemeen	74
5.2 Verwerking verplichtingen.....	74
5.3 Presentatiewijziging	74
5.4 Stelselwijziging.....	75
5.5 Schattingswijzigingen	79
5.6 Schattingen	79
5.7 Materiële vaste activa	80
5.8 Financiële vaste activa	82
5.9 Voorraden.....	83
5.10 Vorderingen.....	83

5.11 Liquide middelen	83
5.12 Eigen vermogen	83
5.13 Voorzieningen	83
5.14 Langlopende schulden.....	84
5.15 Kortlopende schulden.....	84
6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat	85
6.1 Algemeen	85
6.2 Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille.....	85
6.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.....	88
6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	88
6.5 Netto resultaat overige activiteiten	89
6.6 Leefbaarheid.....	89
6.7 Financiële baten en lasten	89
6.8 Belastingen.....	90
7 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	91
8 Financiële instrumenten en risicobeheersing	92
9 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaat bepaling	93
10 Toelichting op de balans (na resultaatbestemming) per 31 december 2016	94
10.1 Materiële vaste activa	94
10.2 Financiële vaste activa	103
10.3 Voorraden.....	104
10.4 Vorderingen.....	104
10.5 Liquide middelen	105
10.6 Eigen vermogen.....	106
10.7 Voorzieningen	108
10.8 Langlopende schulden.....	108
10.9 Kortlopende schulden.....	111
10.10 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	112
10.11 Gebeurtenissen na balansdatum.....	112
11 Toelichting en specificatie winst-en-verliesrekening	113
11.1 Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille.....	113
11.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.....	118
11.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	119
11.4 Netto resultaat overige activiteiten	120
11.5 Leefbaarheid.....	120
11.6 Financiële baten en lasten	120
11.7 Belastingen.....	121
12 Toelichting op het kasstroomoverzicht	123
13 Vaststelling en goedkeuring jaarrapport 2016	124
OVERIGE GEGEVENS	125
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	125
Statutaire resultaatbestemming	125
Controleverklaring	126

Leeswijzer

Het jaarrapport van Bouwvereniging Onze Woning bestaat uit twee delen. Het eerste deel is het bestuursverslag, 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 de nieuwe portefeuillestrategie.
- Hoofdstuk 4 Bereikbare woningvoorraad 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 Service en Dienstverlening leest u wat we er aan doen om onze dienstverlening aan onze huurders te verbeteren.
- Over het onderhoud aan de complexen leest u in hoofdstuk 7.
- In het daaropvolgende hoofdstuk 8 zijn alle relevante gegevens over ons personeel opgenomen.
- Over onze financiële continuïteit leest u in hoofdstuk 9.
- Hoofdstuk 10 vormt de risicoparagraaf.
- In hoofdstuk 11 vindt u de kengetallen.

Vanaf pagina 68 is de jaarrekening en de toelichting daarop opgenomen.

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

Naam van de toegelaten instelling:	Bouwvereniging Onze Woning
Statutaire vestigingsplaats:	Rotterdam
Adres:	Minervaplein 1
Postadres:	Postbus 35030, Rotterdam
Telefoonnummer:	010-4228060
E-mail adres:	info@bvow.nl
Internet:	www.bvow.nl
KvK nummer:	24107608



Voorwoord

Voor u ligt ons jaarverslag 2016. In dit jaar stond, net als voorgaande jaren, de uitvoering van het Financieel Herstelplan, als corporatie onder verscherpt toezicht, centraal. Gezien de voortvarende verkoop van woningen de afgelopen jaren hebben we in 2016 een nieuwe portefeuillestrategie opgesteld om ook invulling te geven aan onze maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgave. Vanzelfsprekend met behoud van voldoende financieel perspectief. Met deze nieuwe portefeuillestrategie zijn we dus weer in staat om naar de toekomst te kijken met een volkshuisvestelijk perspectief. Hierbij is de verbinding met de wijk en de bewoners en andere belanghebbenden van groot belang.

Uiteindelijk heeft dit geleid tot beëindiging van het verscherpt toezicht door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) vanaf 1 december 2016. Vanaf 2017 voldoen we bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) weer aan de eisen van het reguliere beheer in plaats van het bijzonder beheer. Daarnaast hebben we ons onder andere beziggehouden met:

- de samenwerkingsovereenkomst met Stichting Humanitas Huisvesting (SHH) met als einddatum 31 december 2016;
- de afwikkeling van een aantal omvangrijke juridische dossiers;
- het aanpassen van de statuten van onze vereniging en verschillende reglementen vanwege de nieuwe Woningwet;
- het komen tot getekende prestatieafspraken met de gemeente Rotterdam en ons Huurdersplatform;
- het indienen van een ontwerpscheidingsvoorstel DAEB versus niet-DAEB;
- het herstellen van 168 onveilige balkons aan de Junolaan, Herastraat, Icarusstraat en Orpheusstraat;
- het na 20 jaar weer exploiteren van de Gerrit Spronkerflat;
- de waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat;
- het opstellen van het financieel reglement en een nieuw treasurystatuut;
- de afronding van de visitatie 2011-2014.

Dit verslag bestaat uit twee onderdelen, de inhoudelijke verantwoording en de financiële verantwoording. We geven u hiermee een helder beeld van wat Onze Woning heeft bereikt.

Ik wens u veel leesplezier.

Evert Remmerswaal
Directeur-Bestuurder

1 Verslag van het Bestuur



Organisatie

2016 stond ook weer in het teken van verdere aanpassing en professionalisering van de organisatie. De veranderingen in de relatie met Stichting Humanitas Huisvesting (SHH) hebben behoorlijke consequenties gehad. De volgende ontwikkelingen hebben zich voorgedaan:

- We hebben ingezet op verbetering van onze dienstverlening en onze interne processen. Dit betekent dat de cyclus van kwartaalrapportages, verantwoording en begroting voor het eerst integraal is uitgevoerd. Alle medewerkers hebben hier vanuit hun taakgebied een bijdrage aan geleverd.
- Er is helderheid gebracht in taken en verantwoordelijkheden en functies worden nu uitgevoerd zoals deze beschreven zijn.
- Vanaf 1 november 2015 werken wij in een nieuwe organisatiestructuur. De beheerovereenkomst met SHH is per 31 december 2015 geëindigd en per 1 januari 2016 omgezet naar een samenwerkingsovereenkomst. Vanaf 1 januari 2016 zijn we echt gaan werken in deze nieuwe structuur. Het beheer van de woningen van SHH kwam voor rekening en risico van SHH en de medewerkers die voor SHH werkten, waren in 2016 gedetacheerd aan SHH. Per 31 december 2016 is de samenwerkingsovereenkomst met SHH beëindigd.
- In 2016 heeft SHH haar bedrijfsactiviteiten volledig verplaatst naar ons kantoor aan het Minervaplein. Deze bedrijfsactiviteiten worden voorlopig ook in 2017 aan het Minervaplein voortgezet. Hiervoor is een huurovereenkomst afgesloten.

Beëindiging verscherpt toezicht

Sinds augustus 2013 stonden wij onder verscherpt toezicht vanwege de slechte financiële vooruitzichten. Daarom is 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 naar de maximale huurprijs;
- 3 terugdringing van de beheerkosten;
- 4 afwikkeling van een aantal risicovolle dossiers.

In 2014 is dit plan goedgekeurd en ter hand genomen. Ook in 2016 was dit plan het uitgangspunt. Begin 2016 hebben wij een nieuwe portefeuillestrategie (zie hieronder) vastgesteld, waarbij het financieel herstelplan op een paar onderdelen is aangepast om ook invulling te geven aan onze maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgave. Vanzelfsprekend met behoud van voldoende financieel perspectief. De belangrijkste aanpassingen zijn een verkleining van de verkoopvijver en het bij mutatie plaatsen van de huurwoningen in de huurcategorie zoals in de portefeuillestrategie is bepaald. In het hoofdstuk financiële continuïteit zetten we de resultaten tot op heden nader uiteen. Vanaf 1 december 2016 heeft de Aw ons laten weten dat ons verscherpt toezicht is beëindigd. In het verlengde daarvan heeft het WSW laten weten dat het bijzonder beheer is beëindigd en dat wij in 2017 weer voldoen aan de eisen van regulier beheer.

Nieuwe portefeuillestrategie

In maart 2016 hebben wij een nieuwe portefeuillestrategie opgesteld met als ingangsdatum 1 juli 2016. Samen met onze visie en de (financiële) kaders heeft dat geleid tot de volgende doelstellingen:

- Een grote voorraad sociale woningen houden we bereikbaar.
- De sociale huurwoningen benutten we beter.
- We hebben meer aandacht voor het onderhoud.
- We vergroten de verbondenheid met huurders en belanghebbenden.
- We behouden een goed woon- en leefklimaat
- Toekomstige nieuwbouw is aanvullend op ons vastgoedbezit.

Voor elk complex is bepaald welke doelgroep en welke huurcategorie van toepassing is. Vooruitlopend op de administratieve scheiding van DAEB en niet-DAEB-woningen hebben we gekozen gemengde complexen (zowel DAEB- als niet-DAEB-woningen) om te zetten naar complexen in een categorie (DAEB of niet-DAEB).

Scheiding DAEB vs niet-DAEB

In december 2016 hebben wij een ontwerpvoorstel ingediend bij de Aw voor de scheiding van de DAEB en niet-DAEB activiteiten. De basis hiervan ligt in ons Koersdocument en de nieuwe portefeuillestrategie. Wij hebben gekozen voor een administratieve scheiding: voor het lichte regime komen wij niet in aanmerking en de impact van een juridische scheiding is te groot.

Voor dit ontwerpvoorstel zijn zienswijzen opgevraagd bij de gemeente, het Huurdersplatform en de drie maatschappelijke huurders. De eerste twee hebben positief advies afgegeven op het voorstel. Een maatschappelijke huurder heeft akkoord gegeven, de andere twee hebben (nog) niet gereageerd. Na beoordeling door de Aw dienen wij voor 1 juli 2017 een definitief scheidingsplan in. Op 1 januari 2018 is de administratieve scheiding bij ons doorgevoerd.

Prestatieafspraken 2017

In december 2016 zijn de prestatieafspraken ondertekend door de gemeente Rotterdam, het Huurdersplatform en Onze Woning. De prestatieafspraken zijn geen doel op zich, maar een middel om samen te werken in de uitvoering van het woonbeleid en om ieders maatschappelijke activiteiten op elkaar af te stemmen.

Onveilige balkons

In april 2016 werd duidelijk dat 168 balkons van de portieketagewoningen onveilig waren. Het was voor de huurders niet verantwoord om nog op het balkon te komen. De huurders en stakeholders zijn direct geïnformeerd en diezelfde avond was er een informatiebijeenkomst. Binnen enkele dagen hebben we noodmaatregelen getroffen, waardoor de balkons weer gebruikt konden worden. In de maanden daarop is dit probleem structureel opgelost. Het project is inmiddels afgerond.

Omvangrijke juridische dossiers

Turn-key overeenkomst Masterplan

De aannemer met wie wij in 2012 een turn-key overeenkomst hebben afgesloten voor het realiseren van het Masterplan, bestreed de rechtmatigheid van de ontbinding van deze overeenkomst. Het bedrijf claimde € 5,5 miljoen wegens gederfde inkomsten. Op onze beurt claimden wij € 1,5 miljoen voor onverschuldigde betalingen. In 2016 is een compromis met betrekking tot deze claims gesloten.

Voormalig accountantskantoor

In 2014 is tussen ons voormalige accountantskantoor en Onze Woning een verschil van inzicht ontstaan omtrent de controlewerkzaamheden ten aanzien van de jaarrekeningen vanaf 2005. Dit hield verband met een future-overeenkomst uit 2005 en de daarmee samenhangende overeenkomst tot verzekering van opbrengsten en kosten. In 2016 is een compromis hierover gesloten.

Gerrit Spronkerflat

Per 1 januari 2016 heeft SHH de huur van dit complex opgezegd. Vanaf de oplevering in 1996 heeft SHH het beheer van dit complex uitgevoerd. Bij de oplevering hebben wij geconstateerd dat de technische staat van de Gerrit Spronkerflat bij oplevering niet in overeenstemming was met de opleververplichtingen. Dit werd betwist door SHH. Ook hier is in 2016 uiteindelijk een compromis gesloten.



Governance

De implementatie van de zaken met betrekking tot governance uit de nieuwe Woningwet heeft grotendeels in 2016 plaatsgevonden. Zo hebben de Raad van Toezicht en de Minister onze nieuwe statuten goedgekeurd en heeft de algemene ledenvergadering besloten tot wijziging van de oude naar de nieuwe statuten. De statuten zijn aangepast aan de eisen van de nieuwe Woningwet. Voor 1 januari 2019 moeten de statuten nogmaals moeten worden aangepast vanwege de veegwet (waarin aanvullingen zijn opgenomen met betrekking tot de nieuwe Woningwet). Deze veegwet is pas aan het eind van 2016 aangenomen door de Tweede Kamer.

Naast de statuten zijn meerdere reglementen opgesteld en vastgesteld, zoals reglementen van de Raad van Toezicht, Bestuur, Auditcommissie, Remuneratiecommissie en het beleidsdocument Financieel reglement Beheer en Beleid.

Wij voldoen nog niet aan alle bepalingen van de Governancecode. Zo wordt het ondernemingsplan nog afgerond en wordt een investeringsstatuut opgesteld. Verder wordt in 2017 onder andere een visie op toezicht en Bestuur opgesteld en een meer integrale invulling gegeven aan verantwoording naar de stakeholders.

Algemene ledenvergadering

In 2016 zijn twee algemene ledenvergaderingen gehouden, te weten op 28 juni en 5 juli.

De vergadering van 28 juni is bijgewoond door 21 leden. In deze vergadering heeft besluitvorming plaatsgevonden over:

- het jaarverslag (inclusief het volkshuisvestelijke en financiële verslag) over 2015. Deze is door de leden goedgekeurd;
- decharge van de Raad van Toezicht voor het gehouden toezicht;
- decharge van het Bestuur voor het gevoerde beleid en beheer;
- de aanpassing van de statuten. Voor een goedkeuring van de nieuwe statuten waren echter onvoldoende leden aanwezig.

De vergadering van 5 juli is bijgewoond door 14 leden en in deze vergadering heeft besluitvorming plaatsgevonden over de nieuwe statuten. Dit heeft geresulteerd in nieuwe statuten per 6 oktober 2016.

Per 31 december 2016 waren 75 personen lid van de vereniging. Ten opzichte van 2015 (93) betekent dit een afname van 18 leden. Het aantal daalde door overlijden of verhuizing. Ook is een aantal leden geroyeerd vanwege het niet betalen van de contributie.

Visitatie

Eind 2015 zijn wij gevisiteerd door Procorp over de periode 2011-2014. In de eerste helft van 2016 hebben wij het rapport gekregen. De cijfers voor deze periode zijn slecht te noemen. Het is een bevestiging van ons dieptepunt in ons bestaan als lokale woningbouwvereniging. In de vorige visitatieperiode (2006-2010) waren de cijfers beter. Achteraf gezien kunnen deze cijfers als 'te ruimhartig' en 'boven onze stand' gezien worden. Er is toentertijd geacteerd zonder twee belangrijke pijlers in het oog te houden: financiële continuïteit en goede governance. In 2013 en 2014 is op deze beide onderdelen door middel van het verscherpt toezicht hard ingegrepen met als gevolg een corporatie, die vanaf dat moment vooral financieel gedreven was. Daarbij was tegelijk een aanpassing in de governance noodzakelijk. Het maatschappelijk presteren kwam niet meer op de eerste plaats. Dit visitatierapport illustreert de urgentie en noodzaak voor deze kanteling.

Ook wordt in het rapport aangegeven dat de weg omhoog na de kanteling duidelijk is ingezet. Helaas komt dit, door de gehanteerde methodiek van visiteren niet in de waardering tot uiting. Deze periode heeft geduurd vanaf 2013 tot en met de eerste helft van 2015. We beschouwen dit rapport dan ook als een nulmeting, omdat dezelfde bevindingen uit de visitatie ook door onszelf zijn geconstateerd en in gang zijn gebracht dan wel geheel zijn uit- of ingevoerd.

Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2016 is uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat totaal € 63,8 miljoen aan herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2015: € 51,2 miljoen). De overige reserves bedragen € 26,4 miljoen (2015: € 21,4 miljoen. Het totale eigen vermogen bedraagt € 90,2 miljoen (2015: € 72,6).

De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Onze Woning. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. De Bestuurder heeft een inschatting gemaakt van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid realiseerbaar is. Uit deze berekening blijkt dat de herwaarderingsreserve grotendeels niet wordt gerealiseerd.

Het verschil tussen de marktwaarde (€ 157,7 miljoen) en de bedrijfswaarde (€ 107,6 miljoen) van het totale bezit, bedraagt € 50,1 miljoen. Van het totale eigen vermogen ad € 90,2 wordt dus € 50,1 miljoen niet gerealiseerd (55,5%). Er resteert een beschikbaar eigen vermogen van € 40,1 miljoen.

Rekening houdend met een noodzakelijke vermogensbuffer van 20% van het balanstotaal, op basis van bedrijfs-waarde, van € 23,7 miljoen beschikken we over een (theoretische) investeringscapaciteit van € 16,4 miljoen.

Omschrijving	Bedrag x € miljoen
Leegwaarde	198
Marktwaarde	158
Historische kostprijs	121
Bedrijfswaarde	108
Investeringscapaciteit	16
Vermogensbuffer	24
Vreemd vermogen*	68

*= na aftrek van vorderingen en liquide middelen

Tussen de leegwaarde van het bezit en de marktwaarde in verhuurde staat bedraagt het verschil € 40 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door de verhuur van het onroerend goed tegen een prijs die lager ligt dan de markthuur. Als we het huidige eigen vermogen onderverdelen dan volgt het volgende beeld:

Onderverdeling eigen vermogen	Bedrag x € miljoen
Niet realiseerbaar e.v.	50
Investeringscapaciteit	16
Vermogensbuffer	24
Totaal	90

In de meerjarenbegroting is de investeringscapaciteit ingezet voor de nieuwbouw aan de Apollostraat en de aanpak van het vooroorlogs bezit.

Op basis van het aantal gewogen eenheden bedraagt de investeringscapaciteit ongeveer € 10.000 per eenheid. Daarbij tekenen we aan dat als we nu € 16, 4 miljoen investeren wij mogelijk niet meer aan de ratio's voldoen. In de meerjarenbegroting worden daarom de investeringen volgtijdelijk geprognoseerd.

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 bovendien dat alle middelen in het verslagjaar 2016 uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Rotterdam, 21 juni 2017

Evert Remmerswaal
Directeur-Bestuurder

2 Verslag Raad van Toezicht



Inleiding

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 en 2015 stond ook 2016 vooral in het teken van de uitvoering van het Plan van Aanpak en het Financieel Herstelplan in het kader van het verscherpte toezicht. Tot groot genoegen van de Raad heeft het herstel zich zodanig voortgezet in het verslagjaar dat de Minister voor Wonen en Rijksdienst heeft besloten het verscherpte toezicht met ingang van 1 december 2016 te beëindigen. Niet alleen de financiële ratio's zijn in het verslagjaar sterk verbeterd, maar ook is een aantal omvangrijke dossiers, die nog moesten worden afgesloten, tot tevredenheid van de Raad tot een goed einde gebracht. Dit impliceert dat Onze Woning zich weer volledig kan richten op de toekomst vanuit een volkshuisvestelijk in plaats van een voornamelijk door de financiële positie bepaald perspectief.

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 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.

Naast haar toezichthoudende rol heeft de Raad ook uitdrukkelijk aandacht besteed aan zijn rollen als werkgever en adviseur. De resultaten van genoemde overlegvormen zijn voor zover nodig vastgelegd in notulen en in gearchiveerde mailwisselingen.

De taken en bevoegdheden van de Raad van Toezicht zijn beschreven in artikel 17 van de statuten. Deze statuten zijn per 6 oktober 2016 van kracht geworden. Wijziging van de statuten was nodig in het kader van de (gewijzigde) Woningwet 2015, waaraan de corporatie is onderworpen.

Voor het uitvoeren van onze taak in 2016 heeft de Raad het volgende toezichtkader gehanteerd:

- Taakvelden Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015;
- Governancecode woningcorporaties;
- Statuten Onze Woning;
- Organisatieplan;
- Financiële meerjarenbegroting 2016 - 2025 (met operationele en financiële doelstellingen van Onze Woning gekoppeld aan indicatoren om de prestaties te meten);
- Begroting 2016;
- Kwartaalrapportages, met daarin een financieel verslag.

Vanzelfsprekend horen overleggen, correspondentie en richtlijnen van de Aw en het WSW daar ook bij.

Het toetsingskader is door het jaar heen aangevuld met de nieuwe portefeuillestrategie, lokale prestatieafspraken en door verkregen informatie uit gesprekken met de Bestuurder, de externe accountant, het WSW (noodzaak tot Financieel Herstelplan) en de Aw (verscherpt toezicht). Dit ruimere toetsingskader aangevuld met de gesprekken is door de Raad van Toezicht in 2016 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van de doelstellingen van Onze Woning.

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 WSW en de Aw hebben we als Raad van Toezicht:

- de algemene ledenvergaderingen bijgewoond;
- een aantal kennismakingsessies gehad met (leden van) de Ondernemingsraad;
- een gesprek met het Huurdersplatform gevoerd (door de twee leden van de Raad die zijn benoemd op voordracht van het Huurdersplatform)

De Raad van Toezicht (en de leden van de raad afzonderlijk) heeft (hebben) 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 heeft de Auditcommissie diverse gesprekken gevoerd met het Bestuur en de accountants van Deloitte. Dit betrof vooral de dossiers die elders 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 Bestuurder. Daarnaast waren er extra vergaderingen en besprekingen met diverse interne en externe overlegorganen, zoals met de Aw, WSW, Huurdersplatform, juridische en fiscale adviseurs, enzovoort.

ALGEMENE LEDENVERGADERING

De Algemene Ledenvergadering kwam 2 keer bijeen. In de eerste vergadering op 28 juni 2016 waren de jaarrekening 2015 en het jaarverslag 2015 aan de orde. Beide documenten werden door de vergadering vastgesteld. De algemene ledenvergadering heeft kwijting verleend aan de Raad van Toezicht voor het gehouden toezicht. Ook stond een statutenwijziging op de agenda van die vergadering. Maar door het ontbreken van het quorum dat benodigd is voor een statutenwijziging kon hierover geen besluitvorming plaatsvinden. In een zogenaamde “tweede” vergadering op 5 juli 2016 heeft de Algemene Ledenvergadering alsnog een besluit genomen tot wijziging van de statuten.

VERGADERINGEN AUDITCOMMISSIE

In 2016 kwam de auditcommissie acht keer bij elkaar. Belangrijkste taak was vanuit de nieuwe Raad goed zicht te krijgen op 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, de Aw en het WSW.

Deze onderwerpen zijn het afgelopen jaar onder andere besproken:

- jaarverslag en jaarrekening 2015
- accountantsverslag 2015
- managementletter 2015 en 2016
- kwartaalrapportages en interne controleverslagen
- diverse notities en dossiers
- treasury: waaronder het Treasury jaarplan en het Treasurystatuut
- Reglement Financieel Beleid en Beheer
- ontwerpvoorstel scheiding DAEB / niet-DAEB en
- waardering op marktwaarde in verhuurde staat

Vanwege de ingrijpende wijzigingen door de scheiding DAEB / niet-DAEB en de nieuwe waarderingsregels heeft de volledige Raad van Toezicht op initiatief van de auditcommissie (AC) leden een extra informeel overleg buiten aanwezigheid van de Bestuurder gehad als voorbereiding op de te nemen besluiten dan wel te verlenen goedkeuringen.

De meerjarenbegroting 2017-2026 zijn uitgebreid voorbereid voor besluitvorming van de Raad van Toezicht in de bijeenkomsten van de AC. De daarin opgenomen begroting voor 2017 is in de auditcommissie besproken en goedgekeurd in de vergadering van de Raad van Toezicht op 8 november 2016. De auditcommissie besprak op 31 mei 2016 het jaarverslag, het volkshuisvestings- verslag, de jaarrekening en het accountantsverslag met de accountant en de Bestuurder. Het jaarverslag en de jaarrekening zijn daarna in de vergadering van de Raad van Toezicht op 16 juni 2016 goedgekeurd. Op 9 december besprak de auditcommissie, in aanwezigheid van de accountant, de managementletter 2016. Hierbij is uitgebreid ingegaan op de aanbevelingen van de accountant.

Onze Woning heeft duidelijke stappen voorwaarts gemaakt op het gebied van interne beheersing. Risicomanagement is hierin een belangrijk aandachtspunt. In 2017 zal verdere professionalisering van het risicomanagement plaatsvinden.

VERGADERINGEN REMUNERATIECOMMISSIE

De Raad van Toezicht heeft een remuneratiecommissie, bestaande uit twee leden van de Raad van Toezicht . Deze commissie vervult namens de Raad van Toezicht de werkgeversrol voor de directeur-Bestuurder van Onze Woning. De commissie staat de Raad van Toezicht bij in de toezichthoudende taak zoals:

- het beoordelen en bespreken van het functioneren van de Bestuurder;
- het voorbereiden en bespreken van de zelfevaluatie van de Raad van Toezicht;
- de inventarisatie en opzet van het bijscholingsplan (professionalisering Raad van Toezicht);
- het toepassen en naleven van beleid ten aanzien van een verantwoorde beloning van Bestuurder en Raad van Toezicht conform de wet WNT;
- de aanpak en procedure voor werving van commissarissen.

De remuneratiecommissie kwam in 2016 vijf maal bijeen. De belangrijkste onderwerpen waren:

- het opstellen van een reglement voor de remuneratiecommissie;
- het opstellen van een beoordelingskader voor de Bestuurder;
- het opstellen van een opleidingskader en procedure PE punten voor de Raad van Toezicht;
- het voorbereiden en uitvoeren van de zelfevaluatie van de Raad van Toezicht;
- veranderingen ten gevolge van de gewijzigde Woningwet en van de wijze van bezoldiging van commissarissen.

De Remuneratiecommissie heeft over 2016 de prestaties van de Bestuurder beoordeeld aan de hand van eerder geformuleerde doelstellingen zoals verwoord in het beoordelingskader. Ter voorbereiding heeft een gesprek met de OR plaatsgevonden.

Evaluatie

In juni 2016 heeft de Raad het eigen functioneren beoordeeld sinds de nieuwe samenstelling per 1 april 2015. De zelfevaluatie heeft intern plaatsgevonden. Als leidraad diende de gevalideerde vragenlijst van Board Research en de geschiktheidsmatrix van de Aw. De Raad heeft daarbij 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 adequaat. Aandachtspunten uit de zelfevaluatie zijn het formuleren van een toezichtsvisie en aandacht van de Raad van Toezicht voor de stakeholders van Onze Woning.

Besluiten en gespreksonderwerpen

Het afgelopen boekjaar heeft de Raad de volgende (goedkeuring op) besluiten genomen en onder meer gesproken over de volgende onderwerpen:

(Goedkeuring op) besluiten	Overige gespreksonderwerpen
Benoeming Mevrouw M. de Bruyn tot vicevoorzitter	Implementatie van de Woningwet
Jaarverslag 2015	Governance
Jaarrekening 2015	Professionalisering organisatie
Portefeuillestrategie	Plan van Aanpak (organisatorisch herstelplan)
Herziene begroting 2016 en meerjarenbegroting 2017-2025 op basis van uitwerking portefeuillestrategie	Verscherpt toezicht Aw en bijzonder beheer WSW
Compromis voormalig aannemer	Prestatieoordeel Aw
Compromis voormalig accountant	Kwartaalrapportages
Reglement Raad van Toezicht	Position papers voor de jaarrekening 2016
Reglement Bestuur	Dialogoog met stakeholders
Reglement Auditcommissie	Wijziging statuten
Reglement Remuneratiecommissie	Visitatie 2011-2014
Reglement Financieel beleid en beheer	
Visie op frauderisico-analyse	
Bestuurlijke reactie op visitatie	
Begroting 2017 en meerjarenbegroting 2018-2026	
Ontwerpscheiding DAEB / niet-DAEB	

Naast de reguliere vergaderingen heeft de Raad een separate bijeenkomst georganiseerd met betrekking tot het thema scheiding DAEB / niet-DAEB en de waardering van het vastgoed op marktwaarde.

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.

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.

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. Dit blijkt uit onderstaand schema.

Hierbij zij aangetekend dat de functie 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 (of twee) functies niet mogelijk is als op dat moment de andere functie nog wordt uitgeoefend. De heer Van Heuven zal zijn functie in Lopik beëindigen zodra zijn herbenoeming als lid van de Raad in 2017 aan de orde is.

Per 31 december 2016 is de samenstelling van de Raad van Toezicht als volgt:

Naam	Functie & expertise binnen Raad van Toezicht	Beroep	Nevenfuncties	Jaar van Aftreden
Dhr. H.W. van Heuven In functie sinds 2014	Voorzitter en lid Remuneratiecommissie Bestuurlijk-Juridisch Volkshuisvestelijk	Zelfstandig consultant	Bestuurder Woningbouwvereniging Lopik	2017; herbenoembaar
Mw. M. de Bruyn* In functie sinds 2015	Vice-voorzitter Bestuurlijk Volkshuisvestelijk	Zelfstandig consultant	Lid Raad van Toezicht Centrum voor Dienstverlening Rotterdam Lid Raad van Toezicht Woningstichting Tiwos Tilburg Voorzitter RvC Stichting Wooninvest Voorburg Visitorator woningcorporaties gelieerd aan Ecorys	2019; herbenoembaar.
Mw. C.B. Nauta In functie sinds 2015	Lid en voorzitter Remuneratiecommissie Vastgoed Volkshuisvestelijk	Zelfstandig consultant	Voorzitter Raad van Commissarissen WOM Den Haag Zuid-West Voorzitter Stichting Brugwachtershuisjes Lid Raad van Commissarissen Ymere Lid Raad van Commissarissen Stichting Antonius van Padua	2018; herbenoembaar
Dhr. R.L. van der Post* In functie sinds 2015	Lid en lid Auditcommissie Financieel Volkshuisvestelijk	Zelfstandig consultant	Lid Onderzoeksraad Veldacademie Voorzitter Stichting Vrienden van Ypsilon Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Benefits for Kids	2018; herbenoembaar
Dhr. J.A. Spencer In functie sinds 2015	Lid en voorzitter Auditcommissie Financieel	Manager Arbeidszaken en HR Informatievoorziening	Lid Beroepencommissie InHolland: vakgebied "Auditing & Control"	2019; herbenoembaar

* = lid op voordracht van het Huurdersplatform.

De vergoeding van de Raad van Toezicht over 2016 was als volgt:

Naam	2016 in €	2015 in €
De heer H.W. van Heuven	12.000	11.598
Mevrouw M. de Bruyn	8.000	6.000
Mevrouw C.B. Nauta	8.000	6.000
De heer R.L. van der Post	8.000	6.000
De heer J.A. Spencer	8.000	6.000
Totaal	44.000	35.598

Werkgeversrol

Vanuit onze verantwoordelijkheid concludeert de Raad dat het Bestuur zich in 2016 wederom 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 omvangrijke juridische dossiers, de verdere uitvoering van het Financieel Herstelplan, de afbouw van de samenwerking met Stichting Humanitas Huisvesting en de verdere implementatie van de governance. Hierin hebben we onze verantwoordelijkheid als Raad van Toezicht in acht genomen. Daarnaast heeft de Bestuurder met steun van de Raad zijn eerder ingezette nieuwe strategische koers verder geïmplementeerd.

Beoordeling van de Bestuurder heeft in december 2016 plaatsgevonden. Tot volle tevredenheid van de Raad heeft de Bestuurder de met hem overeengekomen targets voor het verslagjaar gerealiseerd.

VERANTWOORDING GOVERNANCECODE

De voltallige Raad van Toezicht onderschrijft de Governancecode en legt hiernavolgend verantwoording af over de wijze waarop met de code is omgegaan.

Principe 1:

Leden van Bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht

In het voorgaande menen wij voldoende 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 begin 2017 de daaromtrent levende opvattingen binnen de Raad zullen worden vastgelegd.

De verplichting voor toezichthouders voor het behalen van PE-punten is voor de gecombineerde verslagjaren 2015 en 2016 minimaal 10 punten.

De in deze verslagjaren gezamenlijk behaalde punten voor elk van de leden van de Raad zijn:

Van Heuven	13
De Bruyn	37
Nauta	36
Van der Post	18
Spencer	13

Principe 2

In 2015 heeft Procorp Onze Woning gevisiteerd over de periode 2011 – 2014. Op 25 mei 2016 heeft Procorp over de bevindingen van de commissie gerapporteerd. Het visitatierapport is gepubliceerd op de website van Onze Woning. Het Bestuur heeft gezamenlijk met de Raad een bestuurlijke reactie op de visitatie opgesteld en kan zich vinden in hetgeen hierover opgenomen is op bladzijde 10 van het Verslag van het Bestuur.

Principe 3

Zoals uit het overzicht van besluiten blijkt, heeft de Raad van Toezicht een reglement opgesteld waarin de werkwijze van de Raad is vastgelegd. Hetzelfde is gebeurd voor de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie.

Principe 4

Op 19 december 2016 zijn Onze Woning, het Huurdersplatform en de gemeente Rotterdam met elkaar prestatieafspraken overeengekomen. Deze zijn in de vergadering van de Raad van 2 maart 2017 besproken. De Raad heeft met instemming van afspraken kennis genomen.

Principe 5

Door de vaststelling van een Reglement Financieel Beleid en Beheer en daarmee samenhangende reglementen in het verslagjaar is ook aan de verplichting onder dit principe van de Governancecode voldaan.

Verklaring van de Raad van Toezicht

De jaarstukken geven een helder 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, 21 juni 2017

De Raad van Toezicht:

w.g. H.W. van Heuven

w.g. M. de Bruyn

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 het water- en lommerrijke gebied de Bergse Plassen. Het is een rustige, groene en ruim opgezette wijk, dichtbij het centrum, met veel voorzieningen en goede aansluitingen op 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 Minervaplein.

Als enige sociaal verhuurder in 110-Morgen zijn wij een belangrijke speler in 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.

Sinds 1 januari 2016 gelden nieuwe regels voor de toewijzing van sociale huurwoningen (woningen met een netto huurprijs tot € 710,68 per maand). Woningen moeten 'passend' worden toegewezen.

Passend toewijzen betekent dat wij ervoor moeten zorgen dat de hoogte van de huur past bij de hoogte van het inkomen en de huishoudgrootte.

Nieuwe portefeuillestrategie

In maart 2016 hebben wij een nieuwe portefeuillestrategie opgesteld en op 1 juli 2016 is deze strategie ingegaan. Samen met onze visie en de (financiële) kaders heeft dat geleid tot de volgende doelstellingen:

- Een grote voorraad sociale woningen houden we bereikbaar.
- De sociale huurwoningen benutten we beter.
- We hebben meer aandacht voor het onderhoud.
- We vergroten de verbondenheid met huurders en belanghebbenden.
- We behouden een goed woon- en leefklimaat.
- Toekomstige nieuwbouw is aanvullend op ons vastgoedbezit.

Voor elk complex is bepaald welke doelgroep en welke huurcategorie van toepassing is. We streven ernaar om een complex ofwel helemaal DAEB te maken ofwel helemaal niet-DAEB. Dit doen we om wanneer de scheiding definitief is, efficiënt te kunnen beheren.



4 Bereikbare woningvoorraad



Huurbeleid

Ons huurbeleid in de afgelopen jaren was gebaseerd op het Financieel Herstelplan. In de eerste helft van 2016 hebben wij in afwachting van de nieuwe portefeuillestrategie de huurprijzen in dezelfde huurklasse gehouden, zowel bij mutatie als bij de huurverhoging van 1 juli 2016.

In het voorjaar van 2016 is de nieuwe portefeuillestrategie opgesteld en toegelicht aan huurders en leden. Op 1 juli 2016 is deze strategie van kracht geworden. In dit beleidsdocument is beschreven en onderbouwd dat we huurders met een inkomen tot € 35.739 (prijspeil 2016) en dan met name starters en senioren als onze primaire doelgroep beschouwen. Secundair richten we ons op de middeninkomens (met een inkomen tot € 39.874) en gezinnen. Daarnaast is gekeken naar het bezit. Welke woningen passen het beste bij deze onderscheiden doelgroepen? En hoe vertaalt zich dat in de huurprijs van woningen?

Deze afwegingen hebben geleid tot het inzicht dat de jaren 50-portiekwoningen in ons bezit geschikt zijn voor starters en dat deze woningen bereikbaar moeten zijn voor mensen met huurtoeslag. Deze woningen hebben dan ook een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen. Andere complexen zijn juist geschikt voor senioren (nultreden woningen, lift aanwezig, dicht bij voorzieningen). Sommige van deze complexen vallen in de sociale sector (huurprijs tot en met € 710,68), zoals de Minoshoek en een deel van de galerijwoningen aan de Cliostraat. Andere woningen, geschikt voor senioren, zijn duurder en vallen in de categorie geliberaliseerde woningen. Voorbeelden daarvan zijn de galerijwoningen aan de Ajaxstraat en de Palamedesstraat.

Het gevolg van het invoeren van de nieuwe portefeuillestrategie is dat bij mutatie de huurprijs van woningen in een aantal gevallen ingrijpend wordt aangepast. Dat kan naar beneden zijn (Minervaplein van geliberaliseerd naar duur sociaal) maar ook naar boven (Orionstraat van sociaal naar geliberaliseerd).

De huurprijsaanpassingen bij mutatie zijn niet ongemerkt gebleven. Met name daar waar de huurprijs verlaagd wordt bij mutatie komen er vragen van zittende huurders. Wij spannen ons ervoor in om deze vragen op een duidelijke, transparante en zorgvuldige wijze te beantwoorden. Dat doen we vanuit de overtuiging dat de gekozen strategie recht doet aan onze doelstelling: de mensen, die onze hulp bij het vinden van een woning nodig hebben, zo goed mogelijk van dienst zijn.

Wettelijke grenzen

Jaarlijks stelt de rijksoverheid de huurprijsgrenzen vast. Deze grenzen geven aan of een woning tot de goedkope, bereikbare, duur sociale of vrije sector (geliberaliseerde) woningen behoort. Voor elke sociale huurwoning is de maximale huurprijs bepaald op basis van de puntenwaardering. De gevraagde huur van onze sociale huurwoningen ligt in veel gevallen onder de maximale redelijke huur. De huur van de geliberaliseerde woningen (vrije sector) wordt op marktwaarde vastgesteld.

Huurprijsgrenzen 2016:

- Goedkoop: huurprijs tot en met € 409,92 voor jongeren tot 23 jaar.
- Bereikbaar:
 - huurprijs van € 409,93 tot en met € 586,68 voor een- en tweepersoonshuishouden.
 - huurprijs van € 409,93 tot en met € 628,76 voor huishoudens met drie of meer personen.
- Dure sociale huur: huurprijs vanaf € 586,69 / € 628,77 tot en met € 710,68.
- Vrije sector (geliberaliseerde woningen): huurprijs vanaf € 710,69.

Tabel: huurprijsgrenzen

	Huur vanaf	Huur t/m	
Goedkoop		€ 409,92	Jongeren tot 23 jaar
Bereikbaar	€ 409,93	€ 586,68	een- en tweepersoonshuishouden
	€ 409,93	€ 628,76	Drie- of meerpersoonshuishouden
Duur sociaal	€ 568,69 / € 628,77	€ 710,68	
Vrije sector	€ 710,69		

Passend toewijzen

Sinds 1 januari 2016 gelden nieuwe regels voor de toewijzing van sociale huurwoningen. Dit zijn woningen met een netto huurprijs tot en met € 710,68 per maand. Woningen moeten ‘passend’ worden toegewezen, ook zorgwoningen. Passend toewijzen betekent dat wij ervoor moeten zorgen dat de hoogte van de huur past bij de hoogte van het inkomen en de huishoudgrootte. Huishoudens met een inkomen tot aan de maximumgrenzen voor de huurtoeslag moeten gehuisvest worden in een voor hen betaalbare woning. Dat is een woning met een huurprijs tot en met de voor dat huishouden geldende aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens is in 2016 voor een een- en tweepersoonshuishouden € 586,68, voor een drie- en meerpersoonshuishouden € 628,76. Om te kunnen controleren of woningcorporaties zich aan deze regels houden, zijn twee toetsen in het leven geroepen: de passendheidstoets en de inkomenstoets.

Passendheidstoets

Woningcorporaties zijn sinds januari 2016 verplicht om 95% van de toe te wijzen sociale huurwoningen tot aan de 2e aftoppingsgrens te verhuren aan huishoudens met een potentieel recht op huurtoeslag. De resterende marge van 5% is bedoeld om de woningcorporaties een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurdere woning te kunnen toewijzen. In 2016 hebben wij 1 woning verhuurd op basis van de 5% regeling. We blijven dus ruim binnen de toegestane marge (98,5% passend toegewezen).

Inkomenstoets

Om te waarborgen dat vrijkomende sociale huurwoningen voor een groot deel worden toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen is de inkomenstoets ingevoerd: minimaal 80% van de sociale huurwoningen wordt verhuurd aan huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot en met € 35.738 (prijsspeil 2016).

Maximaal 10% van de toe te wijzen woningen mag worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tussen € 35.739 en € 39.874. De overige 10% is vrije ruimte. Deze wordt met voorrang ingezet voor huishoudens die vanwege psychische of lichamelijke beperkingen woonruimte nodig hebben en voor elementen uit prestatie afspraken/verordening woonruimtebemiddeling. Deze afspraken staan tot en met 2020 vast.

In 2016 hebben wij 3 woningen verhuurd op basis van de 80-10-10-regeling. Een dure sociale huurwoning is verhuurd aan een huishouden met een middeninkomen en valt daarmee in de eerste 10%. Twee woningen zijn verhuurd in de tweede 10%. In 2016 hebben wij geen woningen toegewezen aan mensen met een urgentieverklaring.

Woonruimtebemiddeling

Woonnet Rijnmond

Via Woonnet Rijnmond (www.WoonnetRijnmond.nl) krijgen woningzoekenden informatie over de beschikbare woningvoorraad. De klant en zijn zoektocht naar een woning staan centraal. Er zijn vier modellen die gehanteerd kunnen worden bij de aanbidding van woningen:

- **Inschrijfduur-model:** Degene die het langst staat ingeschreven - en voldoet aan de voorwaarden - krijgt een aanbidding. Mensen met urgentie krijgen voorrang.
- **WoningLoting-model:** De corporatie verzamelt alle reacties tot de reactietermijn is afgelopen. Direct na het sluiten van de reactieperiode wordt de woning verloot. Natuurlijk moet men wel voldoen aan de gestelde voorwaarden. Mensen met urgentie krijgen voorrang.
- **Wens&wacht-model:** Sommige woningen of complexen zijn zo gewild dat men er best op wil wachten. Dan kan de corporatie een wachtlijst aanleggen en de woning aan de eerste op de wachtlijst aanbieden als die vrij komt.
- **DirectKans-model:** Wie als eerste op een advertentie reageert en aan de voorwaarden voldoet, krijgt de woning aangeboden. Elke dag staan nieuw beschikbare woningen op de site. Dit aanbodmodel biedt kandidaten die nog geen lange inschrijfduur hebben de kans op een woning.

De corporatie kiest zelf welke modellen worden gehanteerd. Wij werken momenteel alleen met het Inschrijfduur-model en DirectKans-model. De vrije sectorwoningen worden verhuurd op basis van inschrijfduur.

Urgentiebepaling

Wie in een onhoudbare of levensbedreigende situatie verkeert kan een urgentieverklaring aanvragen. Met een urgentieverklaring heeft een woningzoekende voorrang 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. Mensen die urgentie willen aanvragen wijzen wij actief door naar SUWR.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Jaarlijks maakt de gemeente met de woningcorporaties afspraken over het aantal te huisvesten woningzoekende die tot een 'bijzondere doelgroep' behoren. Een goed voorbeeld zijn statushouders. In 2016 heeft de gemeente geen beroep op ons gedaan. In de prestatieafspraken voor 2017 hebben wij ons verplicht om 2 woningen te bestemmen voor deze categorie woningzoekenden.

Regionaal vangnet

De corporaties in de Rotterdamse regio hebben gezamenlijk het regionaal vangnet ontwikkeld. Als door de rechter een ontruimingsvonnis is afgegeven, kan de verhuurder de huurder een allerlaatste kans geven. Dat betekent dat de huurder zich voor een begeleidings- of ondersteuningstraject dient op te geven. Daarmee kan hij ontruiming plus drie jaar uitsluiting van huisvesting bij een andere corporatie in de stadsregio voorkomen.



5 Verhuur



Verhuringen

In 2016 hebben wij 93 woningen en 24 parkeerplaatsen opnieuw verhuurd. In totaal 117 verhuringen. Bedrijfsruimtes zijn niet leeggekomen.

Soort verhuring	Aantal op 01-01-2016	Aantal verhuringen	Mutatiegraad
Sociale en vrije sector woningen	1.362	93	6,83%
Parkeerplaatsen	225	24	10,67%

De gemiddelde mutatiegraad over alle woningverhuren is in 2016 is 6,83%. Ter vergelijking de mutatiegraad van voorgaande jaren (ongesplitst):

2015:	6,57%
2014:	7,33%
2013:	8,79%
2012:	6,75%

Weigeringen

Woningzoekenden zijn in de afgelopen jaren steeds kritischer geworden. Door onze woningen via WoonNet Rijnmond aan te bieden spelen we in op de wens van klanten gericht en efficiënt te kunnen zoeken naar de woning van hun keuze. Hierdoor is het aantal weigeringen afgenomen. Omwille van een korte doorlooptijd (van vrijkomen tot opnieuw verhuren) bieden wij woningen vooral aan door middel van groepsbezichtigingen. Voor de meeste woningen is een enkele groepsbezichtiging voldoende om de woning te kunnen verhuren. In een aantal gevallen zijn meerdere bezichtigingen nodig voor een woningzoekende de woning accepteert.

De voornaamste weigeringsredenen zijn:

- De woning bevalt niet of de woning is te klein.
- De woning is verouderd, gedateerd.
- De woning is te duur.
- Persoonlijke omstandigheden.

In veel gevallen meldt men zich zonder opgaaf van redenen af voor een bezichtiging. Wie 3 maal zonder afmelding wegblijft, wordt geblokkeerd. Dit houdt in dat men 3 maanden lang niet op woningen kan inschrijven.

Informatie vanuit Maaskoepel leert dat woningen in de stadsregio Rotterdam sinds de introductie van het nieuwe woonruimtebemiddelingssysteem medio 2015 minder vaak hoeven te worden aangeboden. Nu is dat gemiddeld 4 maal tegenover 7,3 maal in de eerste helft van 2015.

Huurverhoging 2016

Per 1 juli 2016 is de jaarlijkse huurverhoging doorgevoerd.

Tabel: maximale huurprijsgrenzen 2016

Huishoudinkomen 2014	Maximale huurverhoging
Lager of gelijk aan € 34.678	2,1% (0,6% inflatie + 1,5%)
Tussen € 34.679 en € 44.360	2,6% (0,6% inflatie + 2%)
Hoger dan € 44.361	4,6% (0,6% inflatie + 4%)

De bewoners zijn tijdig en uitvoerig op de hoogte gesteld van de huurverhoging voor hun woning. De totale huursomstijging voor sociale (zelfstandige) huurwoningen mocht per 1 juli 2016 maximaal 1% zijn (exclusief de inkomensafhankelijke huurverhoging). Een deel van de woningen kreeg een lagere huurverhoging dan 1%, omdat de maximale huurprijs al bereikt was of omdat ze met een hogere huurverhoging in een andere categorie zouden komen. Scheefwoners (huurders met een inkomen hoger dan € 34.678 in een sociale huurwoning) daarentegen kregen een hogere huurverhoging dan 1%. Voor de meeste sociale huurwoningen waarvoor geen inkomensafhankelijke huurverhoging gold, was de huurverhoging 1.08%.

De huurverhoging voor de geliberaliseerde woningen was 1,0%. De gemiddelde huurverhoging voor alle huurwoningen bedroeg 1,36%. De huurverhoging voor parkeervoorzieningen was 1%. Voor BOG/MOG panden zijn in ieder huurcontract specifieke afspraken gemaakt.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Ons beleid is erop gericht scheef wonen tegen te gaan. Scheefwoners zijn huurders van een sociale woning met een te hoog inkomen. Huurders met een inkomen hoger dan € 34.678 kregen dan ook een huurverhoging die afgestemd was op het inkomen (een inkomensafhankelijke huurverhoging).

Bezwaar tegen de huurverhoging

In totaal zijn er 13 bezwaren ontvangen. Daarvan hebben wij drie bezwaren terecht geacht. Een bezwaar vanwege een aantoonbaar lager inkomen in 2015 en twee bezwaren vanwege de regeling chronisch zieken. De huurverhoging voor deze woningen is aangepast. Zes bezwaarschriften zijn na overleg en toelichting door de huurders ingetrokken. De overige vier bezwaarschriften zijn aan de Huurcommissie voorgelegd. De Huurcommissie heeft ons in alle gevallen in het gelijk gesteld.

Huurachterstand

Op 1 januari 2016 was de totale huurachterstand van zittende huurders 1,28% ten opzichte van de brutojaarhuur. Door een aanscherping van het proces, meer tijd en aandacht en een duidelijkere focus op het incassotraject is de huurachterstand aanzienlijk afgenomen. Aan het einde van het jaar was de huurachterstand onder zittende huurders afgenomen tot 0,98% van de brutojaarhuur. De verwachting is dat het percentage in 2017 structureel onder 1% gehouden kan worden.

De huurachterstand onder vertrokken bewoners was op 31 december 2016 0,28% van de brutojaar. Daarnaast kennen we de oninbare vorderingen (huur plus overige vorderingen) van vertrokken huurders. In 2016 is ervoor gekozen weer een aantal van deze vorderingen af te boeken. Dat betekent een afboeking van 0,81% ten opzichte van de jaarhuur.

Tabel: huurachterstand in relatie tot periode

Huurachterstanden Periode	Actief Aantal met achterstand	Totaal bedrag achterstand	% t.o.v. bruto jaarhuur	Niet actief Aantal met achterstand	Totaal bedrag achterstand	% t.o.v. bruto jaarhuur
2015-12	144	150.986	1,28	19	23.379	0,22
2016-12	139	106.242	0,98	18	33.172	0,28

Op 1 januari 2016 waren er 43 lopende betalingsregelingen met zittende huurders. Op 31 december 2016 zijn dat er 22.

In 2016 zijn 29 vorderingen uit handen gegeven aan de deurwaarder. De deurwaarder heeft totaal 25 dossiers gesloten, waaronder oude vorderingen. Hiervan zijn er 23 positief gesloten en 2 oninbaar. We zien dat dit jaar meer dossiers succesvol zijn afgesloten dan vorig jaar.

Ontruimingen

In 2016 is er 8 keer een ontruiming aangezegd vanwege huurschuld. In totaal zijn 2 woningen daadwerkelijk ontruimd.

Jaar	Ontruiming aangezegd	Daadwerkelijk ontruimd
2016	8	2
2015	7	4
2014	16	11
2013	9	4
2012	13	11

Wij proberen ontruimingen zoveel mogelijk te voorkomen. Zo hanteren we een scherp incassoproces en zoeken in een vroeg stadium persoonlijk contact met mensen met een huurachterstand. Als dit niet tot een oplossing leidt, gaat het dossier naar de deurwaarder. Voordien doen we echter altijd nog een finale poging om met de huurder in contact te komen met een huisbezoek. We proberen dan een passende betalingsregeling te treffen om een incassotraject via de deurwaarder te voorkomen. Ook werken wij in deze gevallen nauw samen met het wijkteam (gemeente, zorg en welzijn, politie en woningcorporaties), omdat we ons realiseren dat betalingsproblemen veelal niet de enige problemen van het huishouden zijn. Het wijkteam helpt door passende hulp te bieden, zoals budgettering.

Huurderving

In het afgelopen jaar is de leegstand gedaald van € 262.000 naar € 117.000. De belangrijkste oorzaak is de beperking van het aantal verkopen (van 55 naar 13). Daarnaast is het verhuurproces geoptimaliseerd. In 2016 is de leegstand die betrekking heeft op de te verkopen woningen onder het verkoopresultaat verantwoord. Deze leegstand bedroeg ongeveer € 20.000.

Leegstand	Bedrag
Woningen	€ 71.000
Bedrijfsruimten	€ 7.000
Parkeerplaatsen	€ 39.000
Totaal	€ 117.000

Gerrit Spronkerflat

Bij de Gerrit Spronkersflat (tot 1 januari in beheer bij de Stichting Humantas Huisvesting) is het hele jaar door sprake van (enige) leegstand. In het begin van het jaar was het echt zorgelijk, daarna liep de leegstand terug. Aan het eind van 2016 zagen we de leegstand weer toenemen. Mogelijk heeft dit te maken met de verwachting van veel ouderen dat we voor deze woningen een wachtlijst hebben. Dat is niet het geval, de woningen worden gewoon via WoonNet Rijnmond geadverteerd. Waarschijnlijk speelt het ook een rol dat de stap voor ouderen naar een woning zoals die in de Gerrit Spronkersflat best groot is. Een stap die men liever nog even uitstelt. Men komt dan niet opdagen bij een bezichtiging of weigert de woning. Daarnaast speelt de huurprijs (duur sociaal) een rol.

Geliberaliseerde woningen

Geliberaliseerde woningen (met een huurprijs vanaf € 710,69) zijn in het algemeen wat lastiger te verhuren. Door de hogere huurprijs is de huurderving voor deze woningen hoger dan bij de sociale huurwoningen. Ook woningen met een verkooplabel die in tijdelijke verhuur zijn gebracht hebben wat extra leegstand opgeleverd, omdat het niet altijd makkelijk bleek een geschikte tijdelijke huurder te vinden.

Woningen Minervaplein

De woningen aan het Minervaplein zijn per 1 juli 2016 gewijzigd van geliberaliseerd naar duur sociaal. Ze zijn gelabeld voor starters (volgens de nieuwe portefeuillestrategie), maar de huur van € 710,68 is voor deze doelgroep in het algemeen te duur. Dat betekent dat het lastig is huurders te vinden en dat de leegstand wat is opgelopen in dit complex. De Orionstraat daarentegen is van sociaal naar geliberaliseerd gebracht per 1 juli 2016. De grootte en indeling van deze woningen is zodanig dat er weinig animo voor bestaat. Het kost moeite deze woningen snel te verhuren.

Overig

Tenslotte zijn er individuele woningen die lastiger te verhuren zijn. Dit kan komen door de indeling die men niet praktisch vindt of een keuken of badcel die men gedateerd vindt, terwijl die wel in goede staat is.

Verkoop

Over de periode 2014-2023 is onze verkoopopgave volgens het Financieel Herstelplan 150 woningen. Doel van deze verkoop is het versterken van onze financiële positie. Eind 2015 hadden we in totaal 81 woningen en 18 parkeerplaatsen verkocht, waardoor al meer dan de helft van de doelstelling bereikt was. Voor de jaren daarna hebben we het aantal te verkopen woningen op jaarbasis beperkt. In 2016 wilden we 12 woningen verkopen (incl. RVG woningen). Dat zijn er uiteindelijk 13 geworden. Op het laatst van het jaar is nog een RVG woning verkocht, terwijl de verkoop van onze eigen woningen al was stopgezet. Daarnaast hebben we 5 parkeerplaatsen verkocht. Overigens is per 1 januari 2016 de kortingsregeling voor huurders die hun woning willen kopen, beëindigd.

Leefbaarheid & sociaal beheer

Leefbaarheid en sociaal beheer staan hoog in ons vaandel. We vinden het belangrijk onze huurders te betrekken bij de keuzes rond hun woningen en de woonomgeving. Overleg met de huurders gaat natuurlijk over onderhoud, maar ook over het pakket aan diensten, over servicekosten, het voorkomen van leegstand, het netjes houden van de omgeving en het voorkomen of aanpakken van vandalisme of verloedering. Kortom: alles wat het huren tot een plezier of een last maakt kan besproken worden. Bij ons overleg betrekken we de partners in de wijk, zoals de politie, zorg en welzijn, de gemeente en bewonersorganisatie 110-Morgen.

In 2016 hebben wij een wijkbeheerder aangesteld. De wijkbeheerder loopt inspecties in onze complexen en in de wijk. Hij signaleert problemen en zorgt dat die worden aangepakt. Soms kan het opgelost worden door zelf opdracht tot reparatie te geven, soms worden andere partijen op hun verantwoordelijkheid gewezen.

Wij staan op het standpunt dat bewoners zelf verantwoordelijk zijn voor schone en opgeruimde algemene ruimten, maar als de bewoners er zelf niet voor zorgen nemen wij het initiatief. Dat doen we bijvoorbeeld door in portieken, op galerijen of andere algemene ruimte goederen waarvan wij vinden dat die daar niet horen te staan van een rode sticker te voorzien. De rode sticker betekent dat de spullen moeten worden weggehaald, anders verwijdt Onze Woning zonder verdere aankondiging die zaken. De gemaakte kosten brengen we in rekening bij de bewoners.

Ook in 2016 was het Bestuur van het Huurdersplatform onze gesprekspartner in zaken rond beheer en beleid op het niveau van de organisatie. De bewonerscommissie is dat op complexniveau.

Wonen, zorg en welzijn

We werken steeds meer samen met andere maatschappelijke organisaties binnen de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek. Wij stellen die samenwerking bijzonder op prijs.

De organisaties, waar we mee samenwerken of deel van uitmaken, zijn o.a.:

- Politie/wijkagenten 110-Morgen: zij staan ons bij in overlastzaken.
- Hennenp-trein: een wekelijkse rondgang van politie om adressen na te trekken waar mogelijk sprake van hennep/drugs is.
- Het wijkteam: bedoeld om zorgcasussen te bespreken. Het wijkteam wordt gevormd door vertegenwoordigers van politie, zorg, welzijn, gemeente en corporaties.
- Pandenoverleg: bedoeld om overlastzaken te bespreken. Politie, collega-corporaties en de gemeente maken deel uit van dit overleg.
- Stichting Humanitas Zorg: met enige regelmaat vindt overleg plaats tussen de consulent wonen en de klantmanager van Humanitas Zorg om zaken rond de Gerrit Spronkersflat en de Minoshoek te bespreken.
- Bewonersorganisatie 110-Morgen
- Huurdersplatform
- Bewonerscommissies
- Buurtbemiddeling Rotterdam (DOCK)

Daarnaast hebben wij in 2016 gewerkt met een mediator, ingezet door de gemeente Rotterdam in een ernstige overlastzaak. Mogelijk zullen wij in de toekomst zelf ook gebruik maken van de inzet van (professionele) mediators als buurtbemiddeling niet helpt en wij ondersteuning nodig hebben bij het bemiddelen tussen huurders.

Overlast

Wij ondersteunen onze huurders bij overlastsituaties. De meeste meldingen worden door huurders gedaan die persoonlijk overlast ondervinden, maar soms meldt ook de gemeente zaken aan (hennep, drugs, e.d.) terwijl wij van de omwonenden nog niets hebben gehoord. Veel overlastzaken zijn, soms met enige hulp van ons, door de bewoners zelf op te lossen. Wij geven de bewoners tips om het zelf aan te kaarten, verwijzen hen naar buurtbemiddeling of zijn bij een gesprek tussen burens aanwezig om te bemiddelen.

Bij zwaardere zaken starten we altijd met een onderzoek. Aan de hand van dat onderzoek bepalen we de te zetten stappen.

Steeds meer overlastzaken betreffen psychiatrische, dementerende of verwarde bewoners. Deze toename is een landelijke trend, versterkt door de ontwikkelingen in de zorg. Deze gevallen worden besproken in het cases-overleg met het wijkteam. Ook komen we vrij vaak verslavingsproblematiek tegen, met name alcoholisme. Ook deze situaties bespreken we in het wijkteam.

In 2016 is er 1 keer een juridische procedure gestart om een zware overlastzaak te beëindigen. Deze procedure loopt nog. Vergeleken met de voorgaande jaren merken we met meer en zwaardere overlastzaken te maken krijgen. Dossiers worden minder snel opgelost, komen vaker terug. De tolerantie lijkt af te nemen, waardoor mensen zich steeds sneller aan elkaar ergeren.

We hebben enkele malen gebruik gemaakt van de ‘gedragsaanwijzing’. Een gedragsaanwijzing is een schriftelijke mededeling of overeenkomst waarin afspraken staan rond gedrag waaraan de huurder zich moet houden. Deze gedragsaanwijzing heeft tot doel om ernstige woonoverlast snel te verminderen en te doen stoppen. Het voorkomt dat zaken langdurig in de fase van dossieropbouw blijven steken en niet tot een gerechtelijke procedure leiden, terwijl de woonoverlast gewoon voortduurt.

Een gedragsaanwijzing kan bijdragen aan het effectiever aanpakken van woonoverlast. De aanpak van woonoverlast met gedragsaanwijzingen heeft de volgende doelen:

- woonoverlast snel verminderen en stoppen;
- de verhouding tussen de (ver)huurder en omwonende verbeteren, door de slachtoffers van de woonoverlast in
- een vroegtijdig stadium serieus te nemen en te ontlasten;
- de doorlooptijden van de procedure verkorten;
- waar mogelijk ontruiming van de woning van de overlastveroorzaker voorkomen;
- zoveel mogelijk van de onderliggende oorzaken van de woonoverlast achterhalen.

Woonfraude

Wij treden actief op tegen woonfraude. Het kan hierbij gaan om onderhuur/doorverhuur, het bedrijfsmatig gebruiken van woonruimte of als er een bijvoorbeeld een hennepkwekerij is aangetroffen. Woonfraude is vaak buitengewoon lastig aan te tonen. Soms helpt het om de huurder of onderhuurder te confronteren, maar vaak wordt woonfraude door betrokkenen ontkend. In dat geval is intensief onderzoek nodig en hebben we de steun/informatie van andere partijen en omwonenden hard nodig om het bewijs rond te krijgen. In 2016 zijn twee gevallen van woonfraude geconstateerd. In een geval was sprake van een hennepkwekerij, in het andere geval ging het om onderhuur. In beide gevallen hebben de huurders na inzet van de consulenten de woning vrijwillig verlaten.

Constateringen of meldingen van woonfraude pakken we in samenwerking met de wijkagent of het hennepteam op. Wij maken bij het onderzoeken van woonfraude gebruik van de Basis Registratie Personen (BRP). Waar nodig, geven we waarschuwingen of nemen we juridische stappen. Dit jaar hebben wij contact gehad met de gemeente om net als vele andere corporaties in de politieregio Rotterdam het huidige hennepconvenant te tekenen. Naast politie en corporaties nemen ook het Openbaar Ministerie, Stedin, het UWV en sociale diensten deel. In 2017 ondertekenen we het convenant.

Huurdersparticipatie

In 2016 heeft het Huurdersplatform zich verder ontwikkeld als gesprekspartner van Onze Woning en de gemeente. Zij hebben over vier onderwerpen conform de Woningwet advies uitgebracht: hun zienswijze ten aanzien van de prestatieafspraken en de scheiding DAEB / niet-DAEB, en adviezen over de nieuwe portefeuillestrategie en over het nieuwe sloopreglement (de Woningwet verplicht ons een sloopreglement te hebben). De prestatieafspraken 2017 zijn door het Huurdersplatform mede ondertekend. Ook heeft het Huurdersplatform een enquête onder de huurders gehouden met als doel informatie te krijgen over de onderwerpen waarin de huurders geïnteresseerd zijn en om versterking van het Bestuur te vinden. De respons was behoorlijk groot, maar dit heeft nog niet tot uitbreiding van het Bestuur geleid. In 2016 zijn de werkzaamheden en acties nog wat ad hoc opgepakt, maar voor 2017 is een concept werkplan opgesteld waardoor het Bestuur wat gestructureerde zaken kan oppakken.

Bewonerscommissies

Wij vinden het overleg met onze bewonerscommissies erg belangrijk. Zij zijn immers de spreekbuis van onze huurders. Zij weten wat er leeft en wat er speelt in het complex en welke problemen huurders ondervinden en waar in het complex behoefte aan is. Bewonerscommissies zijn in onze ogen onmisbaar om veilige, leefbare wijken te realiseren met woningen waar het prettig en goed wonen is. Natuurlijk willen we graag in elk complex een bewonerscommissie, maar dat is (nog) niet gelukt. Dat heeft te maken met onze capaciteit, maar ook met het feit dat in sommige complexen onvoldoende animo is om een complexvertegenwoordiging in het leven te roepen. Maar gelukkig lukt het om langzaam maar zeker meer commissies op te richten. Mogelijk dat dit door de inzet van het Huurderplatform een extra stimulans krijgt in 2017.

Minimaal twee maal per jaar, maar als dat nodig is vaker, voeren we overleg met de bewonerscommissie. In het voorjaar staat het dienstenpakket (servicekosten) en de geplande onderhoudswerkzaamheden voor het lopende jaar op de agenda. Ook kan men in het voorjaar wensen aandragen voor de onderhoudsbegroting van het volgende jaar. In het najaar maken we de balans op. Hoe is het onderhoud uitgevoerd? Is men tevreden over het pakket aan diensten waarvoor men servicekosten betaalt? Enzovoort. Bij elk overleg is de commissie in de gelegenheid onderwerpen die van belang zijn ter sprake te brengen.

In 2016 functioneerden de volgende complexcommissies:

- Minoshoek
- Poseidonstraat
- Gerrit Spronkersflat
- Ajaxstraat/Palamedesstraat
- Cliostraat
- Icarusstraat
- Ajaxstraat/Apollostraat (hier is ook een VVE actief)
- Achillesflat
- Minervaplein
- Orionstraat

Bijzondere onderwerpen waarover gesproken is, zijn onder andere:

- het stallen van fietsen bij de flats in het complex Orionstraat;
- het vinden van een oplossing voor toegang tot de containerruimte aan de Minosstraat;
- de nieuwe beheersituatie van de Gerrit Spronkersflat (vanaf 1 januari 2016 terug van Stichting Humanitas Huisvesting naar Onze Woning);
- de wijziging van huurcategorie van de woningen aan het Minervaplein (van geliberaliseerd naar duur sociaal).

Bewonersorganisatie 110-Morgen

Bewonersorganisatie 110-Morgen behartigt de belangen van alle wijkbewoners, zowel huurders als kopers. De leiding is volledig in handen van vrijwilligers uit de wijk. Het kantoor zit aan het Minervaplein, in de plint van ons wooncomplex. 110-Morgen houdt zich met veel uiteenlopende onderwerpen bezig, maar de thema's schoon, heel en veilig staan altijd centraal naast aandacht voor (toekomst)plannen en activiteiten die voor de bewoners van invloed kunnen zijn, zoals het aanpassen van de infrastructuur of het wijzigen van een bestemmingsplan.

Wij hebben met de Bewonersorganisatie een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Samen werken we aan de leefbaarheid van de wijk en in goed overleg bepalen we welke activiteiten onze aandacht verdienen. In mei 2016 is het 'Huis van de Wijk' in het woonzorgcomplex Arcadia geopend. Daar organiseert men tal van activiteiten voor bewoners uit de buurt zoals taalles en computerles.

Zo'n twee keer per jaar lopen wij met een vertegenwoordiging van de Bewonersorganisatie, de gemeente (Stadsbeheer) en belangstellende bewoners, een wijkshouw in 110-Morgen. Met elkaar kijken we hoe schoon de wijk is. Zwerfvuil, kapot straatmeubilair, losse stoeptegels, fietswrakken en fout geparkeerde auto's worden genoteerd. Die punten geven we door aan de organisatie die het kan of moet verhelpen. Soms betekent dat een melding via de BuitenBeter-app. Voor andere knelpunten in de wijk wordt een gericht plan van aanpak gemaakt.

Geschillen Advies Commissie

Wij zijn aangesloten bij de regionale Geschillen Advies Commissie (GAC). Dit is een onafhankelijke externe geschillencommissie, die geschillen tussen huurders en corporaties over de uitvoering van beleid of het handelen van onze medewerkers behandelt. In het afgelopen jaar zijn geen geschillen met Onze Woning bij de GAC aanhangig gemaakt.

6 Service en Dienstverlening



Verbeteringen

In 2016 heeft de focus gelegen op de interne communicatie. Structureel is er nu sprake van afdelings- en bilateraal overleg. Tijdens twee samenwerkingsdagen (zie Hoofdstuk 8 Personeel en Organisatie) hebben we aandacht besteed aan de onderlinge communicatie en feedback.

Daarnaast hebben we invulling gegeven aan onder andere:

- de overlegstructuur tussen Raad van Toezicht en OR;
- Raad van Toezicht en Huurdersplatform;
- Bestuur en Huurdersplatform;
- Auditcommissie en accountant.

Calamiteiten

Toen begin 2016 bij een controle vastgesteld werd dat de balkons van 168 balkons van portiekwoningen onveilig waren, hebben wij niet alleen de huurders direct ingelicht maar ook rechtstreeks contact met de media gezocht. We hebben een persbericht verstuurd dat na RTV Rijnmond ook is opgepakt door alle grote landelijke media. Het herstel van de balkons is direct ingezet en inmiddels afgerond. We kijken tevreden terug op de communicatie rondom dit proces.

Dienstverlening

In 2016 hebben wij een wijkbeheerder ingezet. We vinden het belangrijk zichtbaar aanwezig te zijn in de wijk. De wijkbeheerder loopt inspectierondes door complexen en door de wijk en zorgt dat problemen worden aangepakt. Ook is er structureel overleg geweest met onze bewonerscommissies.

We zoeken de verbinding met de wijk en onze klanten meer op. Nu de basis meer op orde is, is hier meer ruimte voor.

Website

De website is toe aan een update. In 2016 hebben we geïnventariseerd welke onderdelen aangepast moeten worden en de eerste stappen gezet naar een digitaal postsysteem dat ook gevolgen heeft voor onze website. In 2017 vindt een herziening van de website plaats en voegen we voor betalingen een Ideal-knop toe. De nieuwe website dient uiteraard te voldoen aan de huidige veiligheidsnormen.

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 2016 hebben wij weer meegedaan aan de Aedes Benchmark. Voor de tevredenheid over onze dienstverlening gaven nieuwe huurders gemiddeld een 8,2 ten opzichte van een 6,9 over 2015. Op het onderdeel vertrokken huurders scoorden wij een 7,4 ten opzichte van een 6,5 in 2015. De score voor reparatieverzoeken was een 7,5 ten opzichte van een 7,9 in 2015.

Telefonie Stichting Humanitas Huisvesting

Tot november 2016 hebben wij ook de telefoon aangenomen voor Stichting Humanitas Huisvesting. Per november is dit niet meer het geval en nemen we alleen onze eigen telefoon aan. Met de ruimte die daardoor ontstaat vangen de medewerkers Wooninformatie in de loop van 2017 de eerstelijns reparatieverzoeken op in plaats van de medewerker niet-planmatig onderhoud. Ook gaan zij meer incassovragen beantwoorden.



7 Onderhoud



7.1. Onderhoud in 2016

In 2016 zijn we geconfronteerd met verschillende calamiteiten. De aanpak daarvan heeft veel tijd en geld gekost. Drie onderwerpen dwongen met name onze aandacht af.

Balkonproblematiek

In april 2016 werd duidelijk dat er constructieve gebreken waren aan de balkons van de Herastraat, Junolaan en Icarusstraat en twee flats aan de Orpheusstraat, waardoor deze als onveilig werden bestempeld. Dat leidde in eerste instantie tot een noodmaatregel, namelijk het plaatsen van stempels. Vervolgens zijn deze stempels vervangen door permanente kolommen om zo een veilige situatie te realiseren. Dit werk is in 2016 geheel afgerond.

Installaties bedrijfsruimten

In de bedrijfspanden aan het Minervaplein, de Hectorstraat en de Argonautenweg zijn forse installatietechnische aanpassingen gedaan, met als doel de installaties te herstellen en de vele storingen te verminderen.

Brandveiligheid

In het 4de kwartaal zijn brandveiligheidsmaatregelen getroffen in de Gerrit Spronkersflat. Uit onderzoek bleek dat veel doorvoeringen niet aan de eisen voldeden. Gezien het risico in deze seniorenwoningen is besloten direct maatregelen te treffen.

Daarnaast is onderzoek gaande naar de brandveiligheid van de bedrijfspanden aan het Minervaplein.

7.2. Reparatieonderhoud

	Begroot	Werkelijk	Verschil
Kosten reparatieonderhoud	€ 442.000	€ 627.000	€ -185.000
Uitgaven calamiteiten		€ 704.000	€ -704.000
Kosten reparatieonderhoud incl. calamiteiten	€ 442.000	€ 1.331.000	€ -889.000
Aantal verzoeken	1.703	1.507	196
Gemiddeld aantal verzoeken per VHE	1,18	1,04	0,14
Gemiddelde kosten per verzoek	€ 260	€ 416	€ -156

Aan klachtenonderhoud is in 2016 € 1.331.000 uitgegeven, een flinke overschrijding veroorzaakt door de aanpak van eerder genoemde calamiteiten inclusief het installatieonderhoud bij de bedrijfspanden (€ 704.000).

	Werkelijke kosten	Aantal reparatie verzoeken	Gemiddelde kosten/verzoek
Totaal reparatieonderhoud	€ 1.331.000		
Calamiteiten	€ 704.000		
Werkelijk reparatieonderhoud	€ 627.000	1.507	416

De klachten over het onderhoud zijn grotendeels afkomstig uit de oudbouw. Hieraan is de afgelopen 10 jaar weinig tot geen planmatig onderhoud uitgevoerd omdat uitgegaan werd van sloop/nieuwbouw in het (inmiddels vervallen) masterplan. Door het niet uitvoeren van preventief en planmatig onderhoud aan bijvoorbeeld cv- en mv installaties, hang- en sluitwerk, keukenvervanging en sanitair toebehoren is een toename aan klachten te zien. Ook hebben we te maken met locatiegebonden problematiek: in dit poldergebied hebben we te maken met verzakking/inklinken van de grond en een hoge grondwaterstand, waardoor straatwerk verzakt, rioleringen knappen en er problemen in kruipruimtes en bergingen ontstaan zoals vocht, stank en muggen.

Tenslotte is het reguliere reparatieonderhoud hoger door een onvoorziene kostenpost, samenhangend met de vervanging van elektrameters per portiek. Om de werkzaamheden te kunnen uitvoeren moesten de kruipruimtes goed toegankelijk zijn. Dat bleek niet het geval. Het leeghalen van die ruimtes kostte ons € 16.000.

7.3. Onderhoudsabonnement

	Begroot	Werkelijk	Verschil
Kosten onderhoudsabonnement	€ 53.000	€ 100.000	€ -47.000
Aantal verzoeken	299	536	
Aantal deelnemers 01-01-2016 / dekking op jaarbasis	844 / € 50.640		
Aantal deelnemers 31-12-2016 / dekking op jaarbasis		881 / € 52.860	
Gem. aantal verzoeken per deelnemer	0,35	0,61	
Gemiddelde kosten per verzoek	€ 177	€ 187	€ -10

De gemiddelde kosten per verzoek zijn niet zorgwekkend hoger dan begroot, wel het aantal reparatieverzoeken dat binnen het abonnement valt. Achtergrond daarvan is dat tot 2016 onze medewerkers zelf veel van deze werkzaamheden - zoals het vervangen van lampen of het douchegarnituur - uitvoerden en deze niet als opdracht wegzetten.

De gegevens over 2016 laten zien dat er sprake is van een forse overschrijding van de totale kosten geboekt op het onderhoudsabonnement. De uitgaven inclusief nog te ontvangen facturen zijn € 100.000, terwijl de begroting (en de dekking) slechts € 53.000 was.

Het tekort op deze post heeft geleid tot een voorstel het tarief voor het onderhoudsabonnement per 1 juli 2017 te verhogen, daarna jaarlijks te indexeren en bovendien bij later instappen een instap-fee te berekenen. Voor nieuwe huurders blijft het instappen gratis. Naar verwachting zal in 2 tot 3 jaar het grote verschil in kosten en dekking zijn ingelopen. Daarnaast zullen wij de inhoud van het onderhoudsabonnement kritisch bekijken. We zijn 'ruimhartig' en hebben diverse onderdelen in ons abonnement opgenomen die daar feitelijk niet thuishoren. Een voorbeeld is het oplossen van rioolverstoppingen.

7.4. Installatieonderhoud

	Begroot	Werkelijk	Verschil
Kosten installatieonderhoud	€ 165.000	€ 462.000	€ -297.000
Aantal verzoeken	750	392	358
Gemiddeld aantal verzoeken per VHE	0,52	0,27	0,25
Gemiddelde kosten per verzoek	€ 220	€ 1.178	€ -958

De uitgaven in 2016 voor het installatieonderhoud zijn € 462.000 inclusief een bedrag van € 222.000 aan calamiteiten betreffende het onderzoek en herstel van de collectieve installaties van de bedrijfsruimten aan het Minervaplein, de Hectorstraat, de Argonautenweg en het kantoor van Onze Woning en het kinderdagverblijf aan het Minervaplein. Oorzaak van de herstelkosten zijn een slechte kwaliteit van oplevering in 2011 van de collectieve installaties en het niet uitvoeren van onderhoud vanaf 2011 tot 2016 door de toenmalige aannemer.

7.5. Mutatie-onderhoud

	Begroot	Werkelijk	Verschil
Kosten mutatieonderhoud	€ 192.000	€ 385.000	€ -193.000
Aantal mutaties	74	104	-30
Gemiddelde kosten per mutatie	€ 2.595	€ 3.701	€ -1.106

Het budget voor het mutatieonderhoud is gebaseerd op een verwacht aantal woningmutaties van 74 voor een bedrag van € 2.595 per woning op jaarbasis. Tot en met de maand december 2016 zijn er 104 woningen in mutatie onderhoud geregistreerd met gemiddelde kosten van € 3.800, fors boven de begroting. Dit is vooral veroorzaakt door de keuze om verschillende werkzaamheden uit planmatig onderhoud naar reparatie- en mutatieonderhoud te brengen, zoals het herstellen of renoveren van badkamers en keukens op klacht en bij mutatie in de oudbouw.

7.6. Contractonderhoud

	Begroot	Werkelijk	Verschil
Kosten contractonderhoud	€ 276.000	€ 236.000	€ 40.000
Gemiddelde kosten per verzoek	€ 191	€ 163	€ -28

Het contractonderhoud omvat de uitgaven voor de afgesloten onderhoudscontracten voor diverse installaties zoals cv-installaties, warmwatertoestellen, liften, etc. De uitgaven in het contractonderhoud laten ten opzichte van het vastgestelde budget een lagere realisatie zien van € 40.000 (15%). Dit verschil is ontstaan door o.a. een positief aanbestedingsresultaat van de cv-installaties.

7.7. Planmatig onderhoud

	Begroot	Werkelijk	Verschil
Kosten planmatig onderhoud	€ 1.742.000		
Vervallen	€ 12.000		
Vooruitgeschoven posten*	€ 540.000		
Gecorrigeerde begroting	€ 1.190.000	€ 930.000	€ 260.000

*=opgenomen in begroting 2017

De gecorrigeerde begroting planmatig onderhoud 2016 werd op € 1.190.000 vastgesteld. De werkelijke kosten over 2016 zijn € 753.000. Daarnaast is een verplichting aangegaan van €184.000. Het verschil van ruim 24% is met name het resultaat van een scherpe aanbesteding.

7.8. Samenvatting

Post	Begroot (x € 1.000)	Werkelijk (x € 1.000)	Verschil (x € 1.000)
Reparatieonderhoud	442	1.331	-889
Onderhoudsabonnement*	53	100	-47
Installatieonderhoud	165	462	-297
Mutatieonderhoud	192	385	-193
Contractonderhoud	276	236	40
Planmatig onderhoud	1.742	753	989
Totaal	2.870	3.267	-397

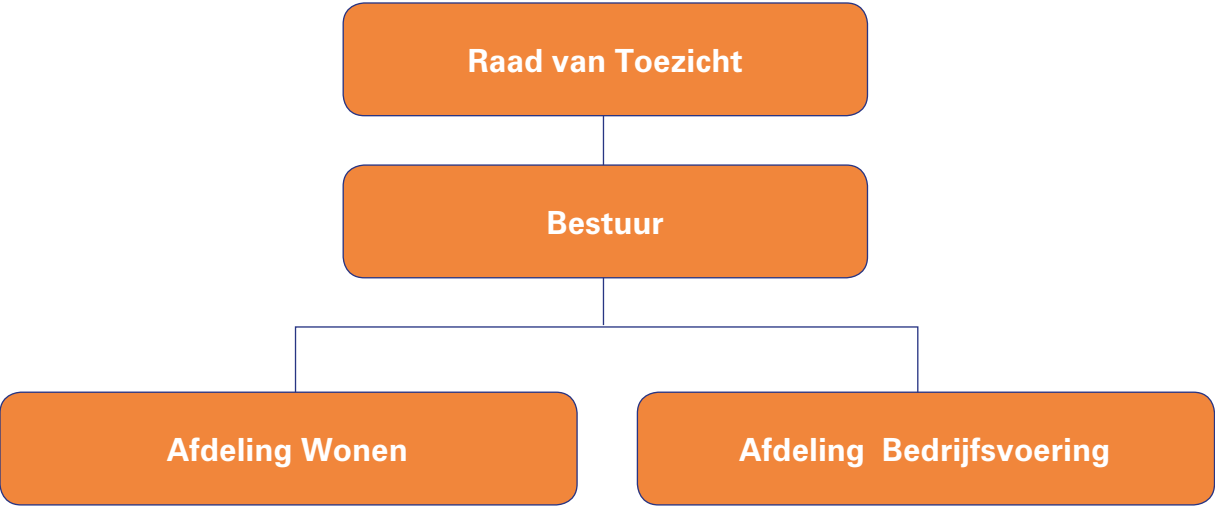
* kosten onder servicecontracten verwerkt.

8 Personeel en organisatie



Structuur en Organogram

In 2016 ziet de organisatiestructuur er als volgt uit:



Personeel

Op 31 december 2016 is de samenwerkingsovereenkomst met Stichting Humanitas Huisvesting (SHH) conform de afspraken beëindigd. De contracten van de gedetacheerde medewerkers van Onze Woning die in verband met deze samenwerkingsovereenkomst gedetacheerd waren bij SHH zijn eveneens beëindigd. Voor de vaste medewerkers is een ontslagvergunning bij het UWV aangevraagd en verkregen. De contracten van de tijdelijke medewerkers zijn van rechtswege beëindigd. We hebben ons ingespannen om de medewerkers van werk tot werk te begeleiden. Inmiddels hebben alle medewerkers een nieuwe baan. De kosten van de ontslagvergoedingen uit het Sociaal Plan en de transitievergoedingen zijn conform de beheerovereenkomst en de samenwerkingsovereenkomst ten laste gekomen van SHH. Het Sociaal Plan is per 1-1-2017 afgelopen.

Personele opbouw

Ultimo 2016 was de bezetting van Onze Woning 16,7 fte, inclusief de bij Onze Woning werkzame medewerkers die gedetacheerd waren bij SHH. Exclusief deze medewerkers bedroeg de bezetting per 31 december 2016 12,8 fte.

Op 31 december 2016 had Onze Woning 19 medewerkers in dienst, ten opzichte van 24 op 31 december 2015. De samenstelling van het personeelsbestand (van de medewerkers die werkzaam zijn voor Onze Woning) naar aantal en formatieplaatsen is als volgt:

	Personeelsleden		Formatieplaatsen	
	2016	2015	2016	2015
Staf	4	4	2,6	2,5
Wonen	5	8	5,6	5,3
Bedrijfsvoering	5	6	4,6	5,6
Totaal	14	18	12,8	13,4

Samenstelling medewerkers werkzaam bij Onze Woning (naar aantal en fte) en gedetacheerd naar SHH

De samenstelling van het personeelsbestand (medewerkers in dienst van Onze Woning die gedetacheerd waren aan SHH) was per 31-12-2016 als volgt:

	Personeelsleden		Formatieplaatsen	
	2016	2015	2016	2015
SHH	5	6	3,9	5,5
Totaal	5	6	3,9	5,5

Totale personele opbouw Onze Woning

	Personeelsleden		Formatieplaatsen	
	2016	2015	2016	2015
Onze Woning	14	18	12,8	13,4
SHH	5	6	3,9	5,5
Totaal	19	24	16,7	18,9

Leeftijdsopbouw

De leeftijdsopbouw is ultimo 2016 als volgt:

Leeftijdscategorie	Vrouwen	Mannen	Totaal
18-30	0	0	0
31-40	5	2	7
41-50	7	0	7
51-60	1	4	5
61-70	0	0	0
Totaal	13	6	19

Ontwikkeling en opleiding

In 2016 zijn er opleidingen gevolgd die betrekking hebben op uitbreiding van de kennis op functieniveau. In totaal is in 2016 een bedrag van € 53.000 (inclusief loopbaan ontwikkelingsbudget) besteed aan opleidingen. Onder meer de volgende opleidingen zijn gevolgd:

- financiële opleidingen
- introductiecursussen VTW ten behoeve van leden van de Raad van Toezicht
- persoonlijke coaching
- hoe met ons bedrijfsinformatie systeem om te gaan

Volgens de CAO Woondiensten hebben de medewerkers in dienst van een woningcorporatie recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Over 2016 is € 4.000 besteed aan loopbaanontwikkeling.

In 2016 hebben we in samenspraak met de OR twee samenwerkingsdagen georganiseerd. Deze samenwerkingsdagen zijn extern begeleid. Op 27 juni is aandacht besteed aan onder meer het aangaan van echte relaties met elkaar en het loslaten van het verleden.

Op 14 november is een tweede samenwerkingsdag georganiseerd waarbij we aandacht hebben besteed aan onder meer het geven van feedback. Ook deze dag was succesvol.

Medezeggenschap

Conform artikel 11.3 van de CAO Woondiensten hebben wij in 2013 een ondernemingsraad ingesteld. Op 2 februari 2016 is er een nieuwe samenstelling van de ondernemingsraad benoemd. Deze bestaat uit drie medewerkers.

In 2016 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 op 21 maart 2016 het reglement van de OR vastgesteld.
- De OR heeft op 9 mei 2016 ingestemd met de nieuwe HR cyclus. Deze wordt begin 2017 geëvalueerd.
- Verder is in de 2e helft van het jaar vaak gesproken over de evaluatie van de formatie en het concept organisatieplan.

Naast de reguliere OR besprekingen heeft de OR ook meegewerkt aan de 2 samenwerkingsdagen. Bij het samenstellen van het programma hebben zij naar aanleiding van een achterbanraadpleging een nadrukkelijke rol gespeeld. Ook zijn zij betrokken bij de evaluatie ervan.

Organisatieplan

Onze Woning heeft op 1 november 2015 de organisatiestructuur aangepast aan de uitgangspunten zoals verwoord in het organisatieplan van 20 juli 2015. De reden hiervan was de opzegging van de beheerovereenkomst door Stichting Humanitas Huisvesting (SHH). Vanaf 1 januari 2016 zijn we gestopt met de uitvoering van deze

beheertaken. Het is evident dat het beheer van circa 2.500 verhuureenheden van SHH bij een eigen woningbezit van circa 1.400 verhuureenheden grote consequenties heeft gehad voor de omvang in personele zin van Onze Woning. De omvang van de formatie is op het moment van de ontvlechting aanzienlijk beperkt en dit heeft geleid tot gedwongen ontslagen en het niet verlengen van tijdelijke contracten. In 2016 hebben we een aantal boventalige medewerkers van Onze Woning nog gedurende één jaar kunnen detacheren bij SHH op basis van een samenwerkingsovereenkomst. De contracten met deze medewerkers zijn door Onze Woning beëindigd per 31 december 2016. Per die datum is de samenwerkingsovereenkomst met SHH beëindigd.

We kunnen vaststellen dat 1 januari 2017 een nieuw begin is. Dit vraagt om een herbezinning op de structuur van de organisatie. Daarnaast willen we de beheerkosten zo laag mogelijk houden. De nieuwe organisatie heeft een duur van twee jaar. Aan het eind van die periode wordt opnieuw de organisatiestructuur en de bezetting bekeken.

Het organisatieplan is in concept gereed en wordt begin 2017 ter advies aangeboden aan de OR en ter goedkeuring aan de Raad van Toezicht.

Ziekteverzuim en arbeidsomstandigheden

Het ziekteverzuim van Onze Woning bedroeg in 2016 5,2% ten opzichte van 6,9% in 2015. De melding frequentie was in 2016 1,0 ten opzichte van 1,5% in 2015.

Onze Woning is aangesloten bij Arbodienst Smartwork. Daarnaast hebben we voor het doorbetalen van zieke werknemers, voor een maximale periode van 2 jaar, een verzekering afgesloten.

9 Financiële continuïteit



Algemeen

In augustus 2013 zijn we onder verscherpt toezicht geplaatst. Dat heeft geleid tot het opstellen van een herstelplan dat in 2014 door het toenmalige Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en het WSW is 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 ratio's vormden daarbij de toetsingscriteria.

De belangrijkste maatregelen uit het herstelplan waren:

- verkoop van een deel van het woningbezit (150 woningen);
- optimalisatie van de huuropbrengsten waaronder verhoging bij mutatie tot de maximale huurprijs;
- terugdringing van de beheerkosten;
- afwikkeling van een aantal risicovolle dossiers.

Verkoop van woningen

Tot en met 2016 zijn 94 woningen en 22 parkeerplaatsen verkocht. Met de netto verkoopopbrengst is het leningsaldo verder teruggebracht. Vanaf 2017 verkopen we jaarlijks nog maximaal 9 woningen inclusief woningen die deel uitmaken van de futureovereenkomst.

Optimalisatie huuropbrengsten

Gedurende de periode van het herstelplan zijn de huren bij mutatie zoveel mogelijk opgetrokken naar de maximale huurprijs. Medio 2015 is dit beleid getemperd (woningen zijn in hun huurklassen gebleven) en vanaf

1 juli 2016 geldt het huurbeleid uit de portefeuillestrategie.

Terugdringen van de beheerkosten

Op 1 januari 2016 is het laatste reorganisatieplan feitelijk doorgevoerd en aan het eind van 2016 is de samenwerkingsovereenkomst met Stichting Humanitas Huisvesting beëindigd. Ook zijn de beheercontracten met de VVE's op 1 januari 2016 beëindigd. In de loop van 2016 is een aantal inhuurcontracten van tijdelijk personeel stopgezet. Wel was door een aantal calamiteiten met betrekking tot het onderhoud van woningen en installaties extra mankracht nodig. De totale beheerkosten per verhuureenheid komen in 2016 uit op € 1.330, een daling ten opzichte van 2015 met € 320.

Ontwikkeling risicovolle dossiers

In 2016 zijn de twee lopende risicovolle dossiers afgewikkeld. Ook is een dossier met een woningcorporatie gesloten.

Genoemde ontwikkelingen hebben tezamen met een verbetering van de ratio's geleid tot het intrekken van het verscherpt toezicht op 1 december 2016.

Financieel reglement

In 2016 is het Onze Woning reglement financieel beleid en beheer opgesteld. Daarin maken we inzichtelijk hoe we borgen dat onze financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht. De eisen die aan het reglement zijn gesteld hebben onder meer betrekking op de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie en jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer. Ook worden regels gesteld voor beleggingen en derivaten. Na vaststelling door het bestuur, goedkeuring door de Raad van Toezicht heeft de Aw op 11 augustus 2016 het reglement goedgekeurd.

Resultaat over 2016

Over 2016 hebben we een positief jaarresultaat geboekt van € 17,6 miljoen. Dit resultaat is € 15,9 miljoen hoger dan begroot in 2016. Ten opzichte van de herziene jaarrekening 2015 is het resultaat € 9,4 miljoen hoger. De jaarrekening 2015 is aangepast als gevolg van de stelselwijziging per 1 januari 2015. Deze stelselwijziging is doorgevoerd vanwege de wijziging van de waarderingsgrondslagen voor onroerend goed. Corporaties waarde- ren hun bezit met ingang van 2016 op marktwaarde in verhuurde staat en geven daarbij uitvoering aan artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Omdat de begroting 2016 volgens het categorale model is opgebouwd, vindt de vergelijking met de uitkomsten over 2015 en 2016 ook volgens dit model plaats.

De aansluiting tussen het resultaat in de jaarrekening 2015 met het herrekende resultaat is als volgt:

Post in de jaarrekening 2015	Bedrag x € 1.000
Resultaat voor stelselwijziging	-2.661
Herzien verkoopresultaat	-1.803
Lagere afschrijvingen en waardeverminderingen	8.610
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	1.714
Wijziging latente belastingen	2.375
Resultaat na stelselwijziging 2015	8.235

Onderstaand vindt u een vergelijking met de begroting 2016 en de jaarrekening 2015.

Post in de jaarrekening	Werkelijk 2016 x € 1.000	Begroting 2016 x € 1.000	Werkelijk 2015 x € 1.000
Bedrijfsopbrengsten	12.173	12.330	13.445
Bedrijfslasten	-8.167	-7.593	-9.611
Bedrijfsresultaat	4.006	4.737	3.834
Verkoopresultaat	88	-34	226
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	16.424	0	3.974
Financiële baten en lasten	-3.035	-2.988	-3.542
Belastingen	165	0	3.749
Nettoresultaat	17.648	1.715	8.235

Resultaat 2016 versus begroting 2016

De bedrijfsopbrengsten over 2016 zijn lager uitgekomen dan begroot. Dit heeft voornamelijk te maken met:

- Het omzetten van de beheerovereenkomst met Stichting Humanitas Huisvesting in een samenwerkingsovereenkomst. Dit leidde tot lagere opbrengsten (€ 0,2 miljoen). Overigens had dit dito gevolgen voor de kosten.
- Het wegvallen van de vergoedingen voor diensten aan derden (€ 0,1 miljoen).
- Hogere opbrengsten servicekosten (€ 0,2 miljoen).

De bedrijfslasten zijn hoger door per saldo:

- Hogere personele en inhuurkosten (€ 0,1 miljoen)
- Hogere advieskosten (€ 0,1 miljoen)
- Hogere onderhoudskosten (€ 0,4 miljoen)

Het verkoopresultaat is € 0,1 miljoen hoger uitgekomen met name door hogere verkoopprijzen.

De waardeveranderingen hebben betrekking op de niet-gerealiseerde waardeverandering van de woningen, bedrijfsruimten en parkeergelegenheden. Met name de woningen zijn fors in waarde toegenomen door hogere leegwaarden, markthuren en een lagere disconteringvoet.

De rentelasten zijn hoger door de afkoop van 3 leningen.

In 2016 is een fiscaal een verlies geboekt. De verwachting is echter dat dit verlies in de toekomst kan worden gecompenseerd. Tezamen met de te verwachten verkopen leidt dit tot een aanpassing van de belastinglatentie met € 0,2 miljoen.

Resultaat 2016 versus boekjaar 2015

Ten opzichte van het boekjaar 2016 zijn de opbrengsten gedaald. Dit komt met name door het wegvallen van een eenmalige bate uit hoofde van de futureovereenkomst (€ 1,5 miljoen).

De bedrijfslasten zijn fors gedaald. Weliswaar zijn de onderhoudskosten € 1,4 miljoen hoger, de afschrijvingen en overige waardeveranderingen zijn € 2,3 miljoen lager. De overige bedrijfslasten zijn ook lager door minder externe inhuur en overige personeelskosten ten bedrage van € 0,7 miljoen.

Het netto resultaat op verkopen is lager. Dat komt voornamelijk door verlaging van het aantal verkopen (13 woningen en 5 parkeerplaatsen in 2016, 38 woningen en 17 parkeerplaatsen in 2015).

De niet gerealiseerde waardeveranderingen zijn fors gestegen. De hogere leegwaarden, de hogere markthuren en de lagere disconteringsvoet bepalen deze toename.

De rentelasten zijn per saldo gedaald door de reguliere aflossingen en een eenmalige last in 2015 door de afkoop van een SWAP.

Als we het jaarresultaat schonen van waardeveranderingen, verkopen en belastingen dan resteert een operationeel resultaat van € 0,9 miljoen.

Ratio's

Een belangrijk toetsingscriterium voor onze financiële sterkte vormen de ratio's. De ratio's zien er ultimo 2016 als volgt uit.

Ratio	Grens	2016	2015
Solvabiliteit (eigen vermogen/totaal vermogen) MW	>20,0%	53,4%	47,8%
Solvabiliteit (eigen vermogen/totaal vermogen BW	>20,0%	33,8%	32,0%
Loan to value (leningen/bedrijfswaarde bezit)	<75,0%	69,8%	69,4%
Dekkingsratio (leningen/marktwaarde bezit)	<70,0%	47,7%	53,2%
Intrest Coverage Ratio (ICR)	>1,4	1,7	1,7
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	>1,0	1,0	1,2

Wij voldoen bij alle vijf de ratio's aan de norm, hoewel de DSCR in 2016 tegen de grens aan ligt. Met name de extra onderhoudsuitgaven zorgen voor een lagere DSCR.

Vermogensontwikkeling 2017-2021

Algemeen

In 2016 heeft zoals eerder gememoreerd een ingrijpende wijziging in de waarderingsgrondslagen plaatsgehad. Zowel de stelselwijziging als het resultaat over 2016 heeft het eigen vermogen doen toenemen van € -6,6 miljoen ultimo 2015 tot 90,2 miljoen ultimo 2016.

Hierbij dient de worden opgemerkt dat een aanzienlijk deel op grond van het huidige beleid nooit wordt gerealiseerd (zie ook het bestuursverslag). Verderop in dit verslag is een balans op basis van bedrijfswaarde gepresenteerd. Deze balans doet meer recht aan onze werkelijke verdien capaciteit.

Niettemin is de marktwaarde wel een goed instrument om de waarde en rendementsontwikkeling te toetsen. In het komende jaar wordt daarom ook ingezet op de introductie van het assetmanagement in de organisatie.

Vooralsnog blijft de bedrijfswaarde voor de Aw als voor het WSW een belangrijk beoordelingskader.

De totale bedrijfswaarde ultimo 2016 bedroeg € 107,6 miljoen, eind 2015 € 110 miljoen. De mutatie van de bedrijfswaarde is als volgt:

Post	Mutatie bedrijfswaarde 2016 x €1.000
Bedrijfswaarde 01-01-2016	109.991
Autonome ontwikkeling	154
Voorraad ontwikkeling	1.977
Parameterwijzigingen	61
Wijziging exploitatiebeleid	-7.187
Desinvesteringsbeleid	2.595
Bedrijfswaarde 31-12-2016	107.591

De autonome ontwikkeling heeft betrekking op het opschuiven van een exploitatiejaar in combinatie met de vrijval van kasstromen. De voorraadontwikkeling heeft betrekking op het in beheer nemen van de G. Spronkers-flat. De wijziging in het exploitatiebeleid vloeien voort uit de aanpassing van het huurbeleid (€ -4,1 miljoen), de verhoging van de verhuurder- en Aw-heffing (€ - 1,3 miljoen) en overige uitgaven (€ -1,8 miljoen). Het desinveste-ringsbeleid heeft een positief effect vanwege hoger ingeschatte prijzen bij verkoop (voornamelijk niet-DAEB).

Onderstaand volgt de eindbalans van 2016 zowel op basis van de marktwaarde in verhuurde staat als de bedrijfs-waarde (bedragen x € 1.000)

Activa	Marktwaarde 31-12-2016	Bedrijfswaarde 31-12-2016	Passiva	Marktwaarde 31-12-2016	Bedrijfswaarde 31-12-2016
Materiele vaste activa*	159.260	109.175	Eigen vermogen	90.229	40.144
Financiële vaste activa	4.038	4.038	Voorzieningen	124	124
Vorderingen	316	316	Schulden lang	74.428	74.428
Liquide middelen	5.301	5.301	Schulden kort	4.134	4.134
Totaal activa	168.915	118.830	Totaal passiva	168.915	118.830

* Inclusief grondpositie en activa ten dienste

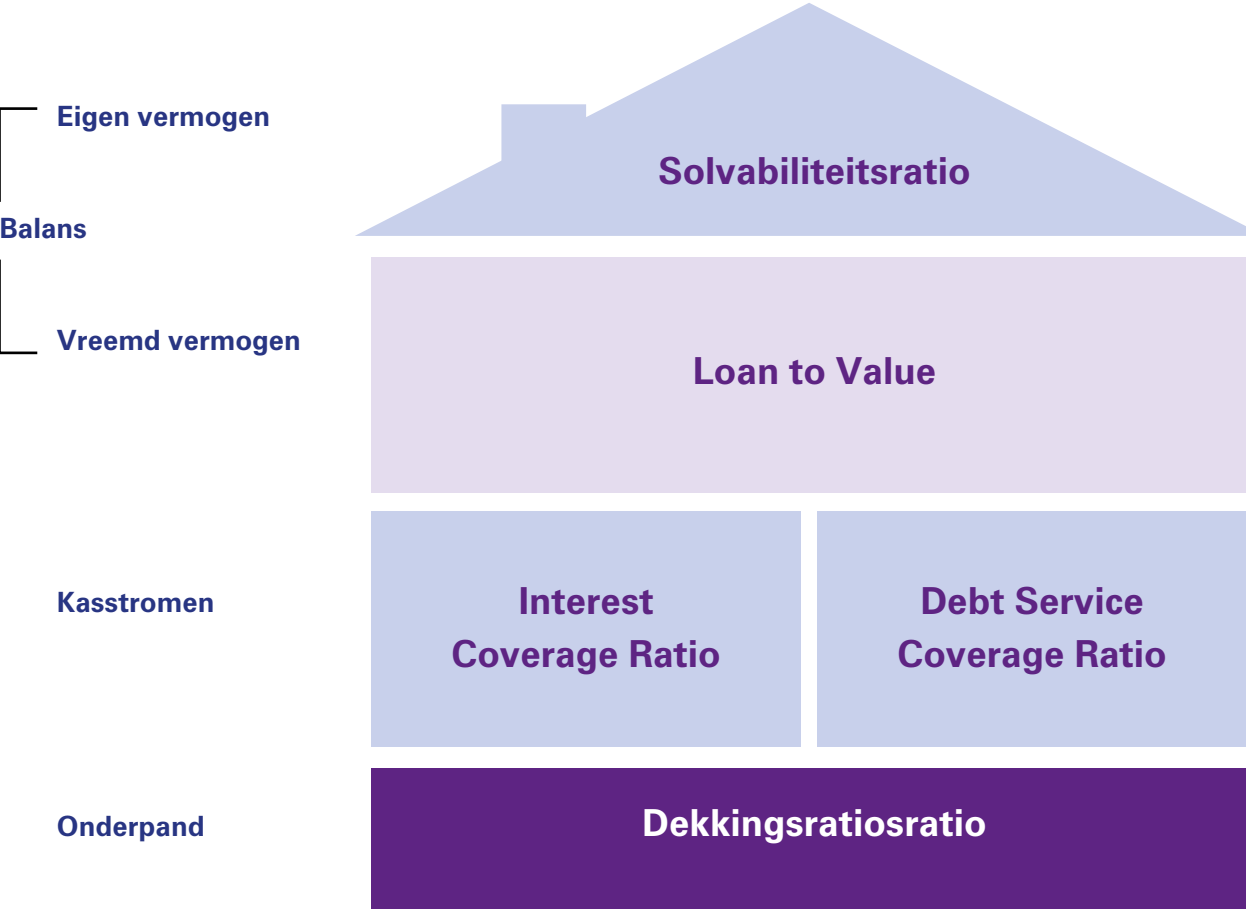
Meerjarenprognose 2017-2021

Bij het opstellen van de meerjarenprognose over de periode 2017-2021 is rekening gehouden met de scheiding van de DAEB en niet-DAEB-bezit en is gebaseerd op de waarderingsgrondslag marktwaarde in verhuurde staat. Onderstaand volgt de versie al ware de splitsing nog niet doorgevoerd. Behoudens 2018 zijn de jaarresultaten positief. De negatieve waardeveranderingen vloeien voort uit de voorgenomen investeringen in het vooroorlogs bezit.

Meerjarenprognose 2017-2021 (categoriiaal, bedragen x € 1.000)

V en W Post	Werkelijk 2016	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021
Bedrijfsopbrengsten	12.173	11.549	11.685	11.900	12.127	12.373
Bedrijfslasten	-8.167	-7.198	-5.946	-5.613	-6.396	-6.639
Bedrijfsresultaat	4.006	4.351	5.739	6.287	5.731	5.734
Verkoopresultaat	88	211	260	460	568	1.071
Waardeveranderingen	16.424	-599	-3.742	-1.960	-1.627	-1.814
Financiële baten en lasten	-3.035	-2.977	-2.850	-2.838	-2.753	-2.635
Belastingen	165	-413	-614	-880	-770	-877
Nettoresultaat	17.648	573	-1.207	1.069	1.149	1.479

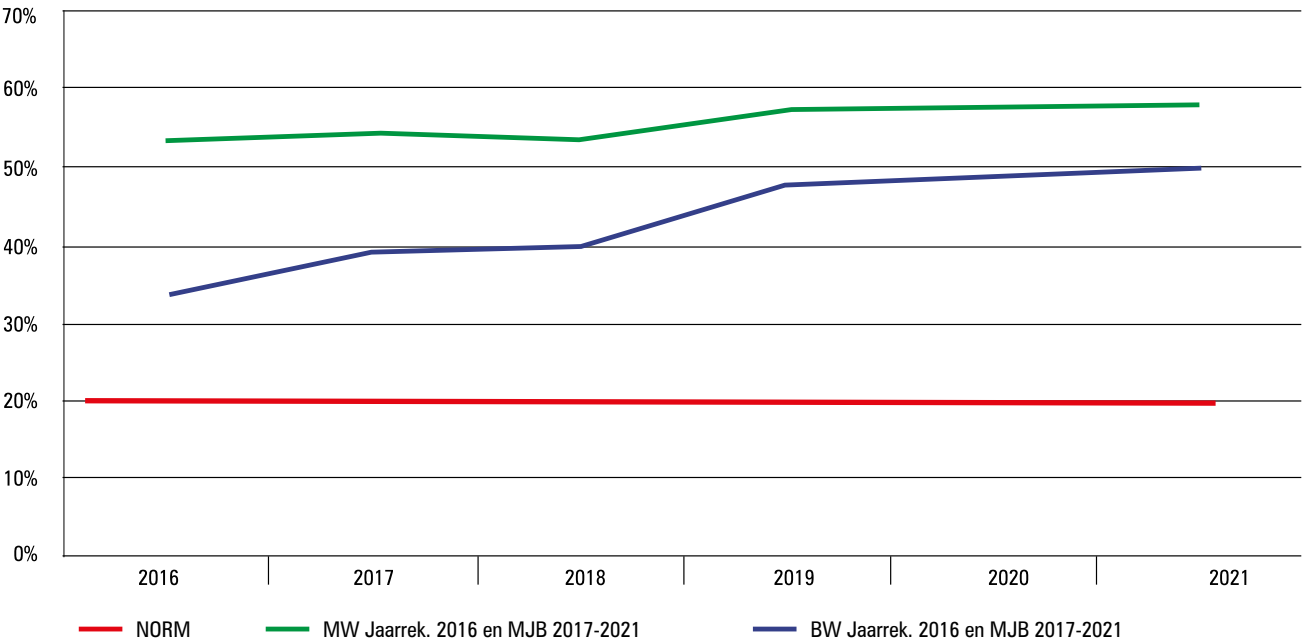
Zoals eerder aangegeven vormen de ratio's een belangrijk toetsingsinstrument voor de toezichthouders. Iedere corporatie wordt getoetst op 5 verhoudingsgetallen. Het onderling verband wordt op basis van onderstaande beeld zichtbaar gemaakt



De vijf ratio's zijn te verdelen in 3 balansratio's en 2 kasstroomrisico's.

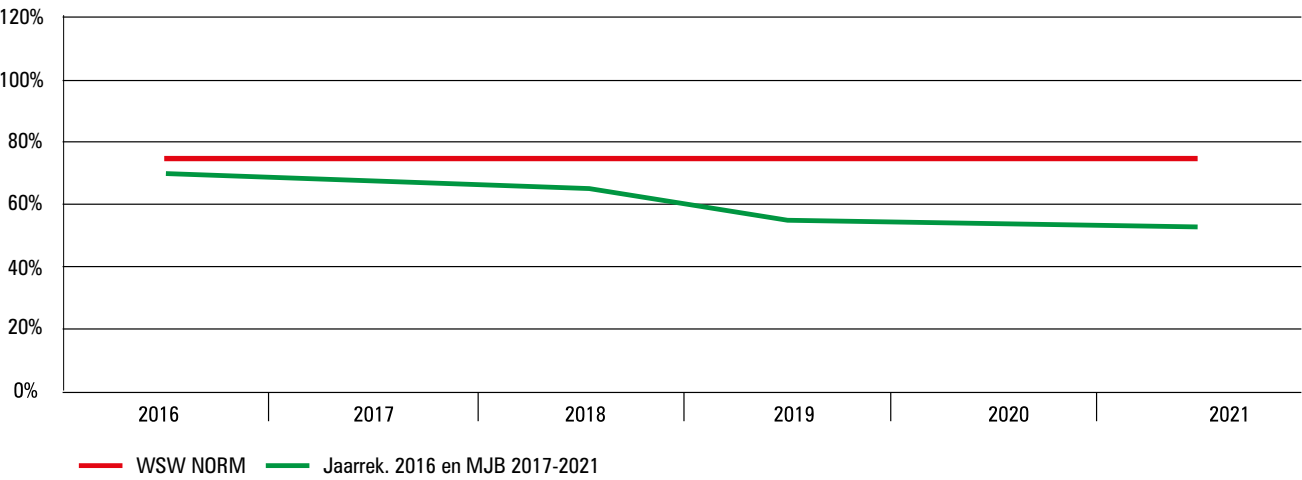
Solvabiliteit

Ultimo 2016 bedroeg de solvabiliteit op basis van marktwaarde 53,4% en bedrijfswaarde 33,8%. Beide kengetallen stijgen op basis van de resultaten in de periode 2017-2021 en het dalende balanstotaal als gevolg van een aflossing in 2019.



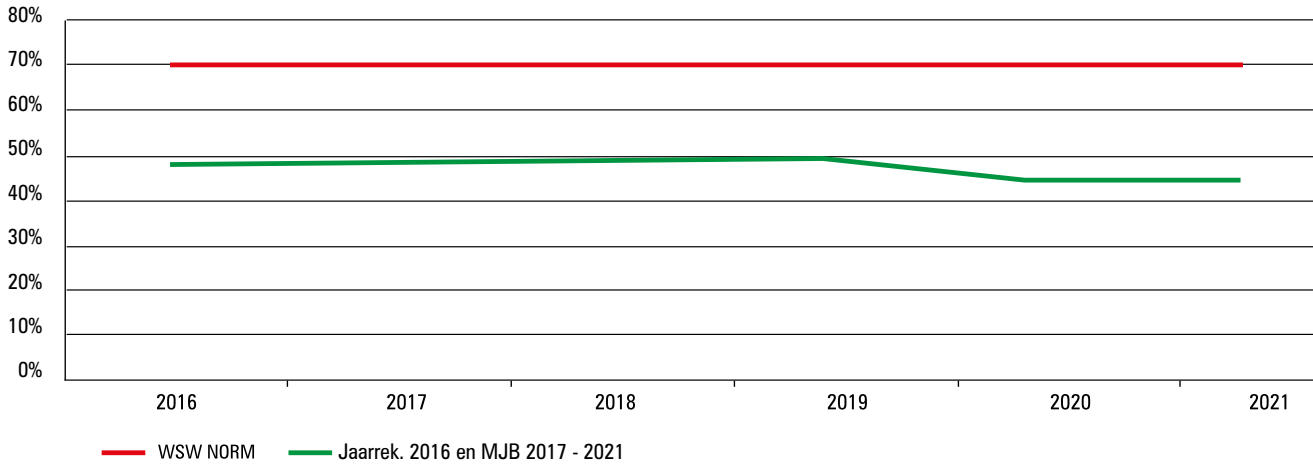
Loan to value

De verhouding tussen de (nominale) waarde van de leningportefeuille en de bedrijfswaarde van het vastgoed wordt loan to value genoemd. Dit kengetal meet in hoeverre de kasstroom in gezonde verhouding staat tot de schuldpositie en is eigenlijk een tegenhanger van de solvabiliteit. De komende twee jaar vinden maar beperkte aflossingen plaats. Leningen kunnen door de huidige kapitaalmarktrente uitsluitend tegen forse (rente)vergoedingen worden afgelost of afgekocht. In 2019 vindt een verplichte aflossing plaats van € 7,5 miljoen. Dit zal voor een groot deel uit eigen middelen plaatsvinden.



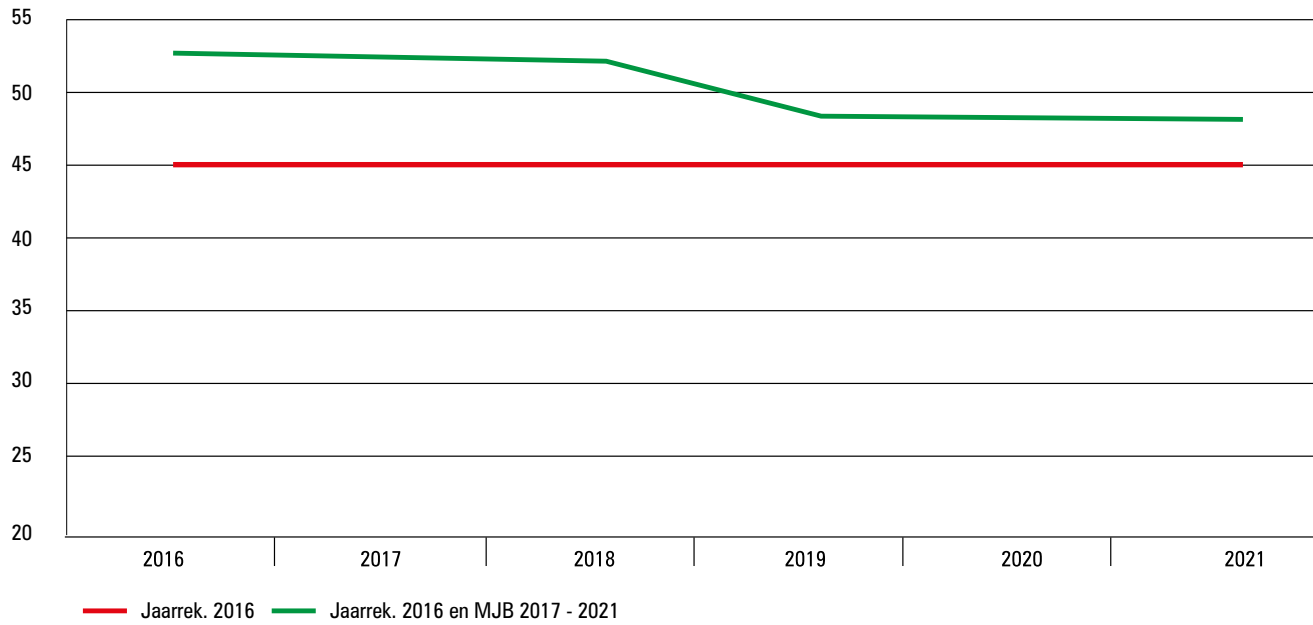
Dekkingsratio

De verhouding tussen het schuldrestant van de leningen geborgd door het WSW en de marktwaarde in verhuurde staat wordt de dekkingsratio genoemd. Dit kengetal meet de zekerheidswaarde van het onderpand in relatie tot de waarde van de uitstaande schulden. De totale leningportefeuille daalt de komende jaren van € 75,1 tot € 66,6 miljoen. Ultimo 2016 bedroeg het borgingsplafond € 71,3 miljoen. Het verschil tussen de leningportefeuille en het borgingsplafond is in liquide vorm aanwezig.



Gemiddelde schuld per eenheid

Aan het eind van 2016 bedroeg de schuld per eenheid € 52.400. De schuld daalt tot € 48.000 per eenheid ultimo 2021. Dat komt door reguliere aflossingen maar ook door een verplichte aflossing van € 7,5 miljoen in 2019.



Treasury

In 2016 is het treasurystatuut herzien en in lijn gebracht met het financieel reglement. 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 treasuryfunctie is ondersteunend aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen en het op transparante wijze borgen van de financiële continuïteit. De financiële continuïteit van Onze Woning wordt in samenhang met de, voor zover aanwezig, verbonden ondernemingen beschouwd. De treasuryfunctie is dan ook geen winstgerichte functie (cost reduction center). We hebben de volgende doelstellingen ten aanzien van de treasuryfunctie geformuleerd:

- Gericht op het waarborgen van de financiële continuïteit. Bepalend daarbij zijn het voldoen aan de minimum ratio's (solvabiliteit, LTV, dekkingsratio, ICR en DSCR).
- Het verzekeren van een duurzame toegang tot financiële markten (zowel geld-als kapitaalmarkt) tegen acceptabele condities.
- Het optimaliseren van renteresultaten (baten en lasten) rekening houdend met de wettelijke kaders.
- Voldoende liquide zijn en daardoor in staat zijn liquiditeitsrisico's op te kunnen vangen.
- Het beschermen van het vermogen en resultaten tegen ongewenste financiële risico's.
- Zorgdragen voor (kosten-)effectief en efficiënt betalingsverkeer.
- Voldoen aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

Het treasurystatuut is op 15 december 2016 door het Bestuur vastgesteld en door de Raad van Toezicht goedgekeurd.

Naast het financieel reglement en het treasurystatuut zijn ook nog twee belangrijke reglementen op de treasuryfunctie van toepassing:

- de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting;
- de Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Bij inwerkingtreding van het reglement financieel beleid en beheer worden de beleidsregels buiten werking gesteld.

In 2016 is voor de operationele treasuryactiviteiten een jaarplan opgesteld. Een van de actiepunten daaruit was het aflossen van een aantal kleine gemeentelijke leningen. Deze zijn daadwerkelijk medio 2016 terugbetaald. De toezichthouders kijken bij de treasuryactiviteiten naar twee kengetallen: loan to value en dekkingsgraad.

Liquiditeitsontwikkeling

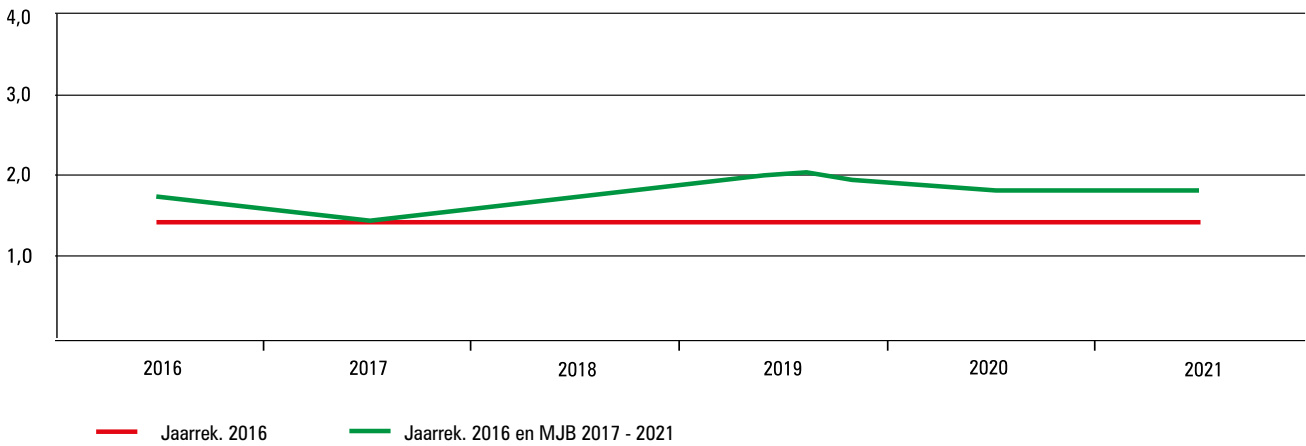
Wij bewaken dagelijks onze liquiditeitspositie en toetsen maandelijks de uitkomsten met de begroting. Ook sturen we intensief op onze kasstromen en stellen per kwartaal nieuwe prognoses op. De kasstroomrealisatie en -prognose voor 2016 tot en met 2021 zien er als volgt uit.

Kasstroomprognose	Werkelijk 2016	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021
Beginstand liquide middelen	1.827	5.301	7.453	6.861	237	361
Operationele kasstroom	2.053	1.309	2.300	2.912	2.259	2.159
(Des)investeringskasstroom	2.440	1.706	-2.183	-3.782	-1.520	-547
Financieringskasstroom	-1.019	-863	-709	-5.754	-615	-624
Netto kasstroom	3.474	2.152	-592	376	124	988
Eindstand liquide middelen	5.301	7.453	6.861	237	361	349

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

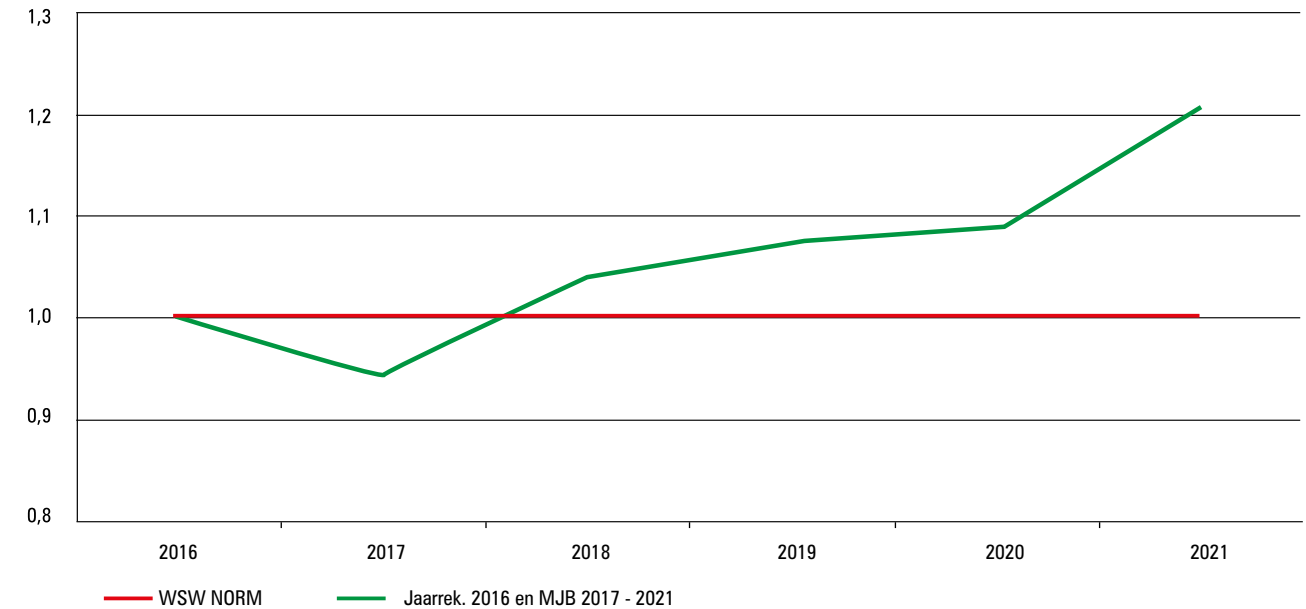
De rentedekkingsgraad (Interest Coverage Ratio) is de verhouding tussen enerzijds de operationele kasstromen exclusief betaalde rente en anderzijds de betaalde rente. Dit cijfer geeft aan in hoeverre wij aan onze renteverplichting kan voldoen. Daarmee kan een oordeel worden gevormd over onze financiële gezondheid. Over 2016 bedraagt dit cijfer 1,7. De kritische grens bedraagt 1,4 en wordt door relatief hoge onderhoudsuitgaven in 2017 bereikt. De ontwikkeling is grafisch als volgt:

Ontwikkelingen ICR



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. Onze Woning zakt in 2017 onder deze grens door de eerder genoemde relatief hoge onderhoudsuitgaven. Na 2017 stijgt het verhoudingscijfer.

Ontwikkelingen DSCR



Rendement

Het directe rendement op de exploitatie van het woningbezit bedraagt over 2016 3,56% (in 2015 was dit 4,34%). Het indirecte rendement bedraagt over 2016 bedraagt 11,2% (in 2015 bedroeg dit 2,8%). Gemiddeld wordt een direct rendement voorzien van 3,90% in de komende 5 jaren.

EBITDA (resultaat zonder rente, belastingen en waardeveranderingen)

De EBITDA is bedraagt over 2016 € 4,1 miljoen (in 2015 was dit € 6,4 miljoen). Als percentage van de totale inkomsten is de EBITDA in 2016 33,5% (in 2015 was dit percentage 46,8%). In 2015 is een incidentele bate opgenomen van € 1,5 miljoen. Dat beïnvloedt het percentage met 11,0%.

Fiscaliteiten

Wij hebben in 2016 de verschuldigde loonheffing en btw afgedragen. Voor de btw-aangiftes over 2015 en 2016 dienen we in 2017 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 en definitief vastgesteld. De compensabele verliezen over de periode 2012 tot en met 2014 bedragen € 1,7 miljoen.

Voor 2015 bedraagt het voorlopige fiscale resultaat € 2,4 miljoen negatief. Voor 2016 is het fiscale resultaat voorlopig bepaald op € 3,0 miljoen negatief.

Op grond van de fiscale meerjarenbegroting 2017-2026 verwachten wij in genoemde periode fiscale winsten te behalen. Voor het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van toekomstige verkopen (2017 t/m 2021), leningen (2017), afschrijvingspotentieel, alsmede fiscale verliezen zijn latenties gevormd. Deze zijn tegen contante waarde in de jaarrekening opgenomen.

Verbindingen

Wij hebben geen kapitaalbelangen in andere rechtspersonen. Wij zijn betrokken bij twee Vereniging van Eigenaars en twee mandelige verenigingen. Daarin hebben wij een aandeel in de onderhoudsfondsen (op basis van contractuele verdeelsleutels). De administratie van de verenigingen worden gevoerd door professionele partijen. Er zijn ultimo 2016 geen noemenswaarde vorderingen op of schulden aan deze verenigingen.

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



10 Risicoparagraaf



Algemeen

Om onze doelstellingen te realiseren, 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 volatiliteit in de omgeving (nieuwe wet- en regelgeving, invoering van de verhuurdersheffing, verduurzaming en betaalbaarheid), maken dat wij ons nog meer bewust zijn van risico's en meer focus willen hebben op onze kerheden, risico's en de beheersing ervan.

Onze Woning onderkent het belang van risicobeheersing. Het heel concreet maken van risico's, de beheersing hiervan en het bepalen van de risicobereidheid op verschillende niveaus en het inbedden op een praktische wijze binnen de organisatie is de volgende stappen. De structuur maakt hierbij duidelijk 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 verder aan te passen gaan we uit van de contouren van het 'Three Lines of Defence' model. Hier gaan we verderop op in.

Risicobereidheid en belangrijke risico's

Onze Woning is in 2013 onder verscherpt toezicht gesteld. Oorzaak was een te hoog opgelopen schuld door uitvoering van het toenmalige masterplan 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 eind 2013 ingezet met het Financieel Herstelplan en wordt nauwlettend bewaakt. Begin 2016 is er wel een aanpassing geweest op dit Financieel Herstelplan door de nieuwe portefeuillestrategie. In deze strategie is

duidelijk gemaakt voor welke volkshuisvestelijke opgave we staan, waarbij de financiële continuïteit is gewaarborgd. Per 1 december 2016 is het verscherpt toezicht daarom opgeheven. Onze Woning is niet bereid grote risico's te nemen, los van de vraag of deze draagbaar zouden zijn. Dit past bij onze doelstelling en cultuur. De krappe financiële positie is een extra reden om weinig risico's te nemen.

Onze maatschappelijke functie 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. We schatten de effecten van veranderingen door middel van scenario-analyse in, brengen de impact (risico's) ervan in kaart en willen zo snel anticiperen op veranderingen. Hiermee is adequate bedrijfsvoering en voldoen aan genoemde wetgeving mogelijk en worden afdoende maatregelen genomen om deze risico's te beheersen.

In onze meerjarenbegroting 2017-2026 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 die 2 jaar is. We hebben overeenstemming met de gemeente Rotterdam en het Huurdersplatform over invulling van onze bijdrage aan de Woonvisie via onze prestatieafspraken. 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. Ook hebben we een kleine herontwikkelings-opgave. Na uitvoering in najaar 2015 van de technische schouw van het bezit en de nieuwe portefeuillestrategie is duidelijk geworden dat door beëindiging van het Masterplan de komende jaren meer aandacht nodig is voor onderhoud van het vroeg naoorlogs bezit.

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. We hebben bij de toezichthouder een concept-scheidingsplan van het DAEB- en niet-DAEB-bezit ingediend. Financiering van nieuwe niet-DAEB activiteiten mag niet meer met borging door het WSW maar dient te geschieden op marktconforme voorwaarden door marktpartijen, die anders en hoger zullen liggen. Het merendeel van de ratio's zijn bij indiening positief en in een stijgende lijn. Uit het ingediende concept-scheidingsplan blijkt dat zowel het DAEB- als het niet-DAEB-bezit (hetgeen bij Onze Woning groot is) zelfstandig levensvatbaar is om de financierbaarheid op lange termijn te waarborgen.

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 leningenportefeuille, rekening houdend met conversies, nieuw aan te trekken leningen én inzet van liquiditeitsoverschotten varieert op basis van de huidige meerjarenbegroting van 2,1% tot 12,4% (percentage van saldo leningenportefeuille voorgaand jaar). De duur van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2016 8,2 jaar. Het renterisico is hierdoor over de periode 2017-2026 beperkt.

De beheersmaatregelen

De belangrijkste risico's in combinatie met de huidige kwaliteit van de beheersmaatregelen vormen voor Onze Woning het huidige risicoprofiel. Daarnaast is een doorkijk gegeven naar het gewenste risicoprofiel op termijn. Om dit te bereiken zijn maatregelen genomen of worden plannen opgesteld voor verdere beheersing. In de management-rapportage geven we hier aandacht aan 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. Sturen op 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 versterken	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 persoonlijk contact met huurder komen	Laag	Laag
	Gebruik en betrouwbaarheid IT	1. IT is sleutel voor effectieve en efficiënte bedrijfsvoering 2. Prioritering wensen t.o.v. capaciteit 3. Risico's m.b.t. continuïteit en datalekken	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
Financiële	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 de nieuwe portefeuillestrategie portefeuilleplan en de woonvisie, 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 woningcorporatie een strategisch risico dat op lange termijn doorwerkt. Het aanbod aan woningen voor onze doelgroepen is een gegeven 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, los van 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 2017 en 2018 meer aandacht besteed aan interne beheersing en optimalisatie van processen. Hierdoor zijn we in staat om proactief te reageren en bij te sturen op nieuwe ontwikkelingen.

De financiële risico's worden als gemiddeld ingeschat. Tot 2019 respectievelijk 2021 wordt er (DAEB en niet-DAEB- gefinancierde leningen samen) in totaal € 30 miljoen afgelost en € 28 miljoen geherfinancierd, waarbij de kaspositie toeneemt door een grotere vrije jaarlijkse kasstroom tot € 9 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 mogelijke 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. Door de nieuwe portefeuillestrategie kunnen wij deze risico's beter beheersen.

2.Operationele risico's

De grote financiële risico's doen zich met name voor bij groot onderhoud en renovatie. Onvoorziene gebeurtenissen hebben altijd financiële impact. Beheersbaarheid van kosten, stijging van bouwkosten en faalkosten tellen zwaar. De schouw van het bezit in 2015 heeft tot een gewijzigd en beter beeld van het bezit geleid met als consequentie een hoger niveau aan onderhoud. In de periode 2017 - 2026 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 van circa € 1,4 miljoen. Huurverhoging door inflatiecorrectie compenseert dit effect.

Financiële risico's

Voor de periode 2017-2026 is de financieringsbehoefte € 28 miljoen, inclusief herfinancieringen. Tot en met 2019 is de behoefte € 12 miljoen. Een toename van de rente met 1% bij renteherziening betekent € 1,9 miljoen toename van de rentelasten in de periode 2017-2026.

Compliance risico's

Indien niet wordt voldaan aan naleving van de 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, zullen de vergoeding en de voorwaarden hoger en anders zijn dan bij borging.

Beheersingssysteem

Om risico's op te merken en te beheersen zijn allerlei maatregelen getroffen in de dagelijkse procesgang. Zo is er een Planning & Controlcyclus, zijn beleidsstukken, richtlijnen en instructies opgesteld, vindt interne controle plaats, zijn functie- en taakomschrijvingen opgesteld en zijn werkprocessen beschreven. Al deze maatregelen moeten leiden tot een juiste procesgang op allerlei werkterreinen, een tijdige onderkenning van risico's en het beheersen van risico's.

Beschrijving van de impact van de risico's en onzekerheden op het resultaat en de financiële positie in boekjaar 2016

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

De in de jaarrekening 2015 gemelde risicodossiers zijn afgewikkeld zonder significante impact op het resultaat en vermogen. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting elders in het jaarverslag. Door de stelselwijziging met waardering van het woningbezit op marktwaarde, is met terugwerkende kracht tot 1 januari 2015 het eigen vermogen aangepast met € 68,3 miljoen. Het resultaat over 2015 is voor € 10,9 miljoen aangepast. Er zijn geen grote eenmalige afwaarderingen van het bedrijfs- en maatschappelijk vastgoed. In boekjaar 2015 leidde dit nog 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 dat 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 per ultimo 2015 was € 12 miljoen. Begin februari 2016 heeft de Tweede 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 2017-2026 en het effect ervan is minimaal.

Verbeteringen in het systeem van risicomanagement die worden aangebracht

Versterking van risicomanagement in een groter geheel van een "management control framework" in de organisatie is één van de operationele doelstellingen voor 2017 en daarna. 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 en direct valt onder de Bestuurder met een directe lijn naar de Raad van Toezicht, bewaakt de afstemming tussen de 1e en 2e lijn en of het management haar verantwoordelijkheden neemt en geeft een onafhankelijk oordeel met adviezen tot verbetering. Nu de nieuwe Woningwet goeddeels is ingevoerd en de organisatie is versterkt, wordt in 2017 een verdiepingsslag aangebracht in de verdeling van de rollen en verantwoordelijkheden alsmede van het functioneren in de 1e en 2e lijn.

11 Kengetallen

	2016	2015
Aantal verhuureenheden in eigendom		
Zelfstandige woningen	1.344	1.351
Onzelfstandige woningen	5	5
Garages/parkeerplaatsen	220	223
Bedrijfsonroerend goed	32	32
Maatschappelijk onroerend goed	4	4
Subtotaal	1.605	1.615
Aantal verkoopvoorraad		
Zelfstandige woningen	0	6
Parkeerplaatsen	0	2
Totaal	1.605	1.623
Mutaties verhuureenheden in eigendom		
Oplevering	0	0
Verkopen vanuit beginvoorraad	8	14
Verkopen	-10	-41
Herbestemming	0	-8
Totaal	-18	-63
Gewogen aantal eenheden	1.433	1.441

Verhuur

Prijs/kwaliteitsverhouding

Gemiddeld aantal punten WWS	146,54	142,64
Gemiddelde netto-huurprijs per woning	€ 564	€ 546

Aantal woningen naar huurprijsklasse

Goedkoop < € 409,92 (2015: < € 403,06)	155	163
Betaalbaar € 409,92 - < € 628,76 (2015: € 403,06 - < € 618,24)	787	896
Duur tot huurtoeslaggrens € 628,76 - < € 710,69 (2015: € 618,24 - < € 710,69)	228	133
Duur boven huurtoeslaggrens > € 710,68	179	164
Totaal	1.349	1.356

Mutatiegraad

	6,83%	6,57%
Huurachterstand in % van jaarhuur woningen (actief)	0,98%	1,28%
Huurachterstand in % van jaarhuur BOG/MOG (actief)	1,01%	3,44%
Huurderving leegstand in % van jaarhuur	1,13%	2,45%
Huurderving oninbaarheid in % van jaarhuur	0,07%	0,43%

Onderhoud

Kosten niet-planmatig onderhoud per eenheid	1.519	642
Kosten planmatig onderhoud per eenheid	690	570

Personeel

Aantal FTE (BVOW)	12,8	13,4
Aantal personeelsleden ultimo boekjaar (BVOW)	14	18

Financieel

Solvabiliteit (marktwaarde)	53,4%	47,8%
Solvabiliteit (bedrijfswaarde)	33,8%	32,0%
Loan to Value	69,8%	69,4%
Dekkingsratio	47,7%	53,2%
Intrest Coverage Ratio	1,7	1,7
Debt Service Coverage Ratio	1,0	1,2

Jaarrekening 2016



1 Balans per 31 december 2016

Ref	Balans na resultaatbestemming	31-12-2016	31-12-2015*
		€ x 1.000	€ x 1.000
	ACTIEF		
	VASTE ACTIVA		
10.1	Materiële vaste activa		
10.1.1	DAEB vastgoed in exploitatie	121.645	110.587
10.1.2	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	36.031	32.390
10.1.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	850	390
10.1.4	Onroerende en roerende zaken ten dienste van eigen exploitatie	734	747
	<i>Subtotaal vastgoedbeleggingen</i>	159.260	144.114
10.2	Financiële vaste activa		
10.2.1	Latente belastingvorderingen	4.038	3.749
10.2.2	Overige vorderingen	0	191
	<i>Subtotaal financiële vaste activa</i>	4.038	3.940
	VLOTTENDE ACTIVA		
10.3	Vorraden		
10.3.1	Vastgoed bestemd voor verkoop	0	1.140
	<i>Subtotaal voorraden</i>	0	1.140
10.4	Vorderingen		
10.4.1	Huurdebiteuren	89	120
10.4.2	Overige vorderingen	70	152
10.4.3	Overlopende activa	157	454
	<i>Subtotaal vorderingen</i>	316	726
10.5	Liquide middelen	5.301	1.827
	TOTAAL	168.915	151.747

* voor vergelijkingsdoeleinden aangepast

Ref		31-12-2016	31-12-2015*
		€ x 1.000	€ x 1.000
	PASSIEF		
10.6	Eigen vermogen		
10.6.1	Overige reserves	26.464	21.339
10.6.2	Herwaarderingsreserve	63.765	51.242
	<i>Subtotaal eigen vermogen</i>	90.229	72.581
10.7	Voorzieningen		
10.7.1	Voorziening latente belastingen	124	0
10.8	Langlopende schulden		
10.8.1	Leningen overheid	1.054	1.306
10.8.2	Leningen kredietinstellingen	73.219	73.880
10.8.3	Waarborgsommen	155	147
	<i>Subtotaal langlopende schulden</i>	74.428	75.333
10.9	Kortlopende schulden		
10.9.1	Aflossingsverplichting langlopende leningen	797	496
10.9.2	Schulden aan leveranciers	339	205
10.9.3	Belastingen en premies sociale verzekering	1	8
10.9.4	Schulden ter zake van pensioenen	142	171
10.9.5	Overige schulden	1.992	1.976
10.9.6	Overlopende passiva	4.134	3.833
	<i>Subtotaal kortlopende schulden</i>		
	TOTAAL	168.915	151.747

* voor vergelijkingsdoeleinden aangepast

2 Winst-en-verliesrekening

WINST- EN VERLIESREKENING			
	2016	2015*	
	€ x 1.000	€ x 1.000	
11.1 RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE			
11.1.1 Huuropbrengsten	10.612	10.408	
11.1.2 Opbrengsten servicecontracten	781	496	
11.1.3 Lasten servicecontracten	-782	-513	
11.1.4 Lasten beheer en verhuuractiviteiten	-1.886	-3.532	
11.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.112	-2.671	
11.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-623	-630	
<i>Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	3.990	3.558	
11.1 NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE			
11.1.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.505	7.332	
11.1.2 Toegerekende organisatiekosten	-13	-53	
11.1.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.417	-7.106	
<i>Nettoresultaat gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	75	173	
11.3 WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE			
11.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	460	-6	
11.3.2 Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	15.964	3.974	
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	16.424	3.968	
11.4 NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN			
11.4.1 Opbrengst overige activiteiten	708	2.483	
11.4.2 Kosten overige activiteiten	-547	-2.021	
<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	161	462	
11.5 LEEFBAARHEID			
11.5.1 Leefbaarheid	-132	-133	
11.6 FINANCIËLE BATEN EN LASTEN			
11.6.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	21	40	
11.6.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.056	-3.582	
<i>Subtotaal financiële baten en lasten</i>	-3.035	-3.542	
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTING	17.483	4.486	
11.7 Belastingen	165	3.749	
JAARRESULTAAT NA BELASTING	17.648	8.235	

* voor vergelijkingsdoeleinden aangepast

3 Kasstroomoverzicht

KASSTROOMOVERZICHT			
Ref. 12	2016	2015	
	€ x 1.000	€ x 1.000	
OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
Ontvangsten			
Huren	10.631	10.409	
- Zelfstandige huurwoningen	8.988	8.709	
- Onzelfstandige wooneenheden	33	33	
- Maatschappelijk onroerend goed	241	658	
- Bedrijfsmatig onroerend goed	1.252	896	
- Parkeervoorzieningen	117	113	
Vergoedingen	782	447	
Overige bedrijfsontvangsten	1.362	2.538	
Rente-ontvangsten	21	40	
Saldo ingaande kasstromen	12.796	13.434	
Uitgaven			
Personeelsuitgaven	1.277	1.211	
- Lonen en salarissen	-973	-822	
- Sociale lasten	-139	-200	
- Pensioenlasten	-165	-189	
Onderhoudsuitgaven	-2.746	-1.814	
Overige bedrijfsuitgaven	-2.949	-3.458	
<i>Rente uitgaven</i>	-3.071	-3.625	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-7	-4	
Verhuurderheffing	-595	-595	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-98	-82	
Saldo uitgaande kasstromen	-10.743	-10.789	
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	2.053	2.645	

Vervolg tabel z.o.z.

3 Kasstroomoverzicht

KASSTROOMOVERZICHT		
	2016	2015
	€ x 1.000	€ x 1.000
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden	2.581	7.473
MVA uitgaande kasstroom		
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	-59	-84
Investeringen overig	-6	-20
Externe kosten bij verkoop	-76	-141
KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGEN	2.440	7.228
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuw geborgde leningen	0	7.000
Mutatie waarborgsommen	8	-22
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	-1.027	-8.249
Aflossingen ongeborgde leningen	0	-8.650
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-1.019	-9.921
MUTATIE GELDMIDDELEN/KREDIETINSTELLINGEN	3.474	-48
LIQUIDE MIDDELEN *		
1 januari	1.827	1.875
31 december	5.301	1.827
MUTATIE GELDMIDDELEN/KREDIETINSTELLINGEN	3.474	-48

* inclusief schulden aan kredietinstellingen en kortgeldmutaties

4 Algemeen

4.1 Inleiding

Onze Woning is een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Deze status is verkregen op grond van artikel 19 van de Woningwet. De corporatie is werkzaam binnen de juridische wetgeving van de Woningwet, het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV) en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (RTIV). Onze Woning heeft op 25 augustus 2016 toelating verkregen in de regio Haaglanden, Midden Holland en Rotterdam (besluit op grond van artikel 41b van de Woningwet en artikel 35 van het BTIV).

De statutaire en feitelijk vestigingsplaats is Rotterdam. Het kantoor bevindt zich aan het Minervaplein 1, 3054 SK. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit de exploitatie en verhuur van woningen, maar ook uit de verhuur van maatschappelijk en bedrijfsonroerend goed en parkeervoorzieningen. Ook ontwikkelt zij onroerende zaken. Bij dit laatste gaat het om woningen beneden de liberalisatiegrens.

De corporatie is opgericht op 28 november 1919. De statuten zijn voor het laatst gewijzigd op 6 oktober 2016.

Het KvK-nummer van Onze Woning is 24107608. Het RSIN nummer is 002534988.

Onze Woning heeft geen verbindingen. Derhalve kan worden volstaan met een enkelvoudige jaarrekening.

4.2 Voortgang verbeterplan en financiële continuïteit

In augustus 2013 is Onze Woning, onder andere door verslechtering van de financiële situatie, onder verscherpt toezicht geplaatst. Dat heeft geleid tot het opstellen van een herstelplan. Dit plan is in 2014 goedgekeurd en is ook in 2016 voor een groot deel leidend geweest voor de bedrijfsvoering. Het herstelplan kent de volgende verbeterpunten:

- verbetering van de governance;
- professionalisering van de organisatie
- herijking van de portefeuillestrategie
- aanpassing van het huurbeleid
- afbouw van de leningportefeuille
- reductie van de bedrijfskosten
- beperking van de risico's uit de juridische dossiers

Al de genoemde verbeterpunten zijn in de afgelopen jaren gerealiseerd. Ook voldoet Onze Woning weer aan de ratio's. Het Aw heeft daarom besloten om op 1 december 2016 het verscherpt toezicht op te heffen. Door verbetering van ons risicoprofiel heeft het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) ons laten weten dat wij met ingang van 16 januari 2017 weer zijn ondergebracht bij de afdeling Regulier Beheer.

Deze ontwikkeling betekent dat wij verder kunnen bouwen aan de professionalisering van de organisatie en de versterking van de financiële positie.

5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1 Algemeen

De jaarrekening en het jaarverslag zijn opgesteld overeenkomstig de bepalingen van:

- Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek
- Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen van de jaarverslaglegging en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de jaarverslaglegging
- De Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015
- De Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting
- De Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting
- De Governancecode Woningcorporaties
- De Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's. Alle cijfermatige opstellingen luiden in duizendtallen tenzij anders vermeld.

In de nieuwe Woningwet is opgenomen dat de jaarrekening, het jaarverslag en de DVI vanaf 1 januari 2017 voor 1 mei moeten zijn vastgesteld en verspreid onder de stakeholders. Hiervoor is eenmalig uitstel verleend, derhalve geldt nu nog de datum van 1 juli.

De jaarrekening is opgesteld in de veronderstelling van continuïteit van de bedrijfsactiviteiten. De grondslagen hiervan zijn vastgelegd in een position paper, die is ondertekend door de Bestuurder.

5.2 Verwerking verplichtingen

Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord die 'intern geformaliseerd' en 'extern gecommuniceerd' zijn. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormings- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en herstructurering. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige voordelen en alle of nagenoeg alle risico's van een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip dat niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

5.3 Presentatiewijziging

Voor de winst-en-verliesrekening geldt met ingang van het boekjaar 2016 het functionele model. Anders dan het categorale model geeft het functionele model inzicht in de opbouw van het jaarresultaat van een woningcorporatie, waarbij het jaarresultaat naar de verschillende activiteiten van de corporatie wordt uitgesplitst en de omvang van de niet aan de vastgoedportefeuille toe te rekenen baten en lasten, separaat worden weergegeven als overhead.

In het functionele model wordt het 'resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen' uitgesplitst naar een functionele indeling. Hierbij worden de opbrengsten en kosten weergegeven naar de verschillende bedrijfsfuncties:

- Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille
- Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille
- Nettoresultaat overige activiteiten
- Leefbaarheid
- Financiële baten en lasten

In de toelichting wordt additionele informatie verstrekt over de categoriale kostensoorten, waaronder het totaalbedrag van de in de winst-en-verliesrekening verwerkte lonen en salarissen (RJ 270.504).

Het totaal van de personeelskosten afzonderlijk in de toelichting wordt als volgt vermeld:

- Lonen en salarissen
- Pensioenlasten
- Overige sociale lasten
- Totaal personeelskosten

Ook wordt het totaalbedrag van de in de winst-en-verliesrekening verwerkte afschrijvingen in de toelichting vermeld (RJ 270.504).

In de jaarrekening 2016 worden nieuwe modellen voor de balans, resultatenrekening en kasstroomoverzicht gebruikt. Deze modellen maken niet langer onderdeel uit van de (nieuwe) Richtlijn 645, maar worden opgenomen in de bijlagen bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting ('RTIV').

Voor 2016 is een splitsing DAEB en niet-DAEB niet vereist. Echter dit verandert in 2017 zodat bij de post vastgoed in exploitatie wel rekening is gehouden met deze verdeling.

5.4 Stelselwijziging

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 het vastgoed in exploitatie tegen de reële waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat moeten waarderen conform het door de Minister voorgeschreven waarderingshandboek.

Het bepalen of sprake is van een stelsel- of schattingswijziging is van belang omdat de verwerking van de wijzigingen nogal verschillend is. Een stelselwijziging betekent dat er gewaardeerd wordt volgens een ander stelsel dan in het voorgaand boekjaar. In de jaarrekening 2015 zijn onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen historische kostprijs verminderd met afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen op basis van bedrijfs-waarde (sociaal vastgoed) of marktwaarde (commercieel vastgoed). Er is dus sprake van een stelselwijziging.

Het gehele effect van de wijziging wordt in boekjaar 2016 expliciet tot uitdrukking gebracht in de winst-en-verliesrekening (RJ 145). De verwerking hiervan vindt plaats met terugwerkende kracht. Dit betekent dat een herrekening dient plaats te vinden van het eigen vermogen aan het eind van het voorgaande boekjaar op basis van de gewijzigde grondslagen en het verschil tussen het eigen vermogen aan het eind van het voorgaande boekjaar vóór en na herrekening (het cumulatieve effect) verwerkt dient te worden als een rechtstreekse mutatie van het eigen vermogen (in de overige reserves, tenzij de wet of een Richtlijn een andere post van het eigen vermogen voorschrijft) aan het begin van het boekjaar waarin de stelselwijziging is doorgevoerd, met inachtneming van de belastingen naar de winst.

De waardering van de onroerende zaken in exploitatie (en de waardering van de hiermee samenhangende latente belastingen) per 1 januari 2015 respectievelijk per 31 december 2015 dient te worden herzien. Om de stelselwijziging door te kunnen voeren is het noodzakelijk inzicht te hebben in de marktwaarde in verhuurde staat op 1 januari 2015 en 31 december 2015. Immers, in de jaarrekening 2016 zullen de vergelijkende cijfers 2015 betreffende de waarde mutatie over het boekjaar 2015 (waardeverschil tussen 1 januari 2015 en 31 december 2015) moeten worden opgenomen. Derhalve wordt ook de marktwaarde per 1 januari 2015 bepaald. De marktwaarde in verhuurde staat per 1 januari 2015 wordt bepaald/afgeleid aan de hand van de voorschriften uit het handboek 2015, door een zogenaamde 'terugrekening'. Hierbij is rekening gehouden met de WOZ-waarde 2014 (waarderingsmoment 1 januari 2013), de kale huren per 31 december 2014 en de WWS punten per 31 december 2014.

De vereisten voor het opnemen van vergelijkende cijfers in de toelichting van de jaarrekening zijn niet specifiek geduid in RJ 645. Hiervoor is in artikel 2:363 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen dat waar mogelijk voor de posten in de jaarrekening de vergelijkende cijfers van het vorig boekjaar worden verwerkt. Dat geldt ook voor vergelijkende cijfers in de toelichting (RJ 110.127 / RJ 300.107).

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals opgenomen in de navolgende paragraaf.

De voor Onze Woning belangrijkste wijzigingen voortvloeiend uit het implementeren van de nieuwe RJ 645, de Woningwet 2015, respectievelijk de RTIV en BTIV zijn:

- de classificatie van onroerende zaken in exploitatie;
- de waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangend niet langer afschrijven van onroerende zaken in exploitatie;
- de waardering van het vastgoed bestemd voor verkoop;
- het opnemen van aangepaste modellen voor de balans, de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht.

De hiervoor genoemde wijzigingen en keuzemogelijkheden hebben ertoe geleid dat Onze Woning haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed, op basis van onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per contractdatum van de huidige bewoner(s) - (t/m 2015 onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per balansdatum);
- de tot en met 2015 voor sociaal vastgoed gevolgde waardering tegen de historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen op basis van bedrijfswaarde is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie;
- de tot en met 2015 voor commercieel vastgoed gevolgde waardering tegen de historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen op basis van marktwaarde RJ 213 is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

De waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat draagt bij aan een beter inzicht in het resultaat, de (markt)waarde van de onroerende zaken in exploitatie en de vermogenspositie van de corporatie. De realisatie van de marktwaarde in verhuurde staat en de daarmee samenhangende ongerealiseerde herwaardering is evenwel sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Onze Woning.

Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie is een eventuele afwaardering van vastgoedontwikkelingsprojecten naar lagere bedrijfswaarde herrekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat als toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen. De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 31 december 2015 herrekend. Het eigen vermogen is toegenomen met een bedrag van € 79,2 miljoen, van € -6,6 miljoen naar € 72,6 miljoen. Het resultaat over 2015 bedraagt op basis van de nieuwe grondslagen € 8,2 miljoen. Indien op de oude grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat € -2,7 miljoen hebben bedragen. Het effect van de stelselwijziging kan worden uitgesplitst naar de individuele posten.

Voor de individuele balansposten zijn de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld. Bij de herwaardering van onroerende zaken in exploitatie naar marktwaarde in verhuurde staat is waar nodig rekening gehouden met de invloed van latente belastingen op het vermogen en resultaat, met name voor de waarderingscomplexen waar de herwaardering leidt tot een boekwaarde in de jaarrekening die hoger is dan de fiscale boekwaarde: voor dit (tijdelijk) waarderingsverschil is een latente belastingverplichting gevormd, bepaald overeenkomstig de waarderingsgrondslag voor latente belastingen.

Balanspost (x € 1.000)	01-01-2015 na stelselwijziging	01-01-2015 voor stelselwijziging	Effect stelselwijziging
Materiele vaste activa	146.954	78.914	68.040
Vorraden	3.692	3.412	280
Vorderingen	852	852	0
Liquide middelen	1.875	1.875	0
Totaal activa	153.373	85.053	68.320
Eigen vermogen	64.346	-3.974	68.320
Voorzieningen	0	0	0
Langlopende schulden	86.231	86.231	0
Kortlopende schulden	2.796	2.796	0
Totaal passiva	153.373	85.053	68.320

Balanspost (x € 1.000)	31-12-2015 na stelselwijziging	31-12-2015 voor stelselwijziging	Effect stelselwijziging
Materiele vaste activa	144.114	67.285	76.829
Financieel vaste activa	3.940	1.565	2.375
Vorraden	1.140	1.128	12
Vorderingen	726	726	0
Liquide middelen	1.827	1.827	0
Totaal activa	151.747	72.531	79.216
Eigen vermogen	72.581	-6.635	79.216
Voorzieningen	0	0	0
Langlopende schulden	75.333	75.333	0
Kortlopende schulden	3.833	3.833	0
Totaal passiva	151.747	72.531	79.216

Het eigen vermogen is op 1 januari 2015 met € 68,3 miljoen toegenomen. Dit bedrag bestaat voor € 17,6 miljoen uit een mutatie van de algemene reserve en een uit een mutatie van € 50,7 miljoen van de herwaarderingsreserve. Ultimo 2015 bedraagt de toename van het eigen vermogen € 79,2 miljoen na de stelselwijziging. De algemene reserve is met € 28,0 miljoen toegenomen en de herwaarderingsreserve met € 51,2 miljoen.

Balanspost (x € 1.000)	2015 na stelselwijziging	2015 voor stelselwijziging
Eigen vermogen 1 januari 2015	-3.974	-3.974
Hogere waardering vastgoed 1 januari 2015	68.040	0
Hogere waardering verkoopvoorraad 1 januari	280	0
Eigen vermogen 1 januari 2015	64.346	0
Resultaat 2015	8.235	-2.661
Eigen vermogen 31-12-2015	72.581	-6.635

Het totale cumulatieve effect van de stelselwijziging bedraagt € 79,2 miljoen.

V en W post (x € 1.000)	2015 na stelselwijziging	2015 voor stelselwijziging	Effect stelselwijziging
Huuropbrengsten	10.408	10.408	0
Opbrengsten servicecontracten	447	447	0
Netto verkoopresultaat	226	2.029	-1.803
Overige bedrijfsopbrengsten	2.590	2.590	0
Totaal bedrijfsopbrengsten	13.671	15.474	-1.803
Afschrijvingen	390	3.164	2.774
Overige waardeveranderingen	1.962	7.798	5.836
Lonen en salarissen	1.127	1.127	0
Onderhoudskosten	1.813	1.813	0
Leefbaarheid	82	82	0
Lasten servicecontracten	513	513	0
Overige bedrijfslasten	3.729	3.729	0
Totaal bedrijfslasten	9.617	18.226	8.610
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	3.974	2.262	1.714
Rentebaten	40	40	0
Rentelasten	-3.582	-3.582	0
Belastingen	3.749	1.374	2.375
Jaarresultaat	8.235	-2.661	10.896

Verlies-en-winstrekeningpost (x € 1.000)	2015
Resultaat voor stelselwijziging 2015	-2.661
Wijziging verkoopresultaat	-1.803
Lagere afschrijvingen en waardeveranderingen	8.610
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	1.714
Wijziging latente belastingen	2.375
Resultaat na stelselwijziging 2015	8.235

5.5 Schattingswijzigingen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 het vastgoed in exploitatie tegen de reële waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat moeten waarderen conform het door de Minister voorgeschreven waarderingshandboek. Onze Woning past de basisversie van het waarderingshandboek toe voor woningen en parkeervoorzieningen. Voor bedrijfsonroerend en maatschappelijk onroerend goed wordt de full versie gehanteerd (overeenkomstig de 5% omzeteis). Voorheen werd het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen historische kostprijs, waarbij bij het sociaal vastgoed (DAEB) de uitkomst werd getoetst (minimum waarderingsregel) aan de bedrijfswaarde en bij het commercieel vastgoed (niet-DAEB) aan de marktwaarde conform RJ 213. Bij deze laatste categorie was de marktwaarde conform RJ 213 de waarde die in de jaarrekening werd opgenomen (in verband met een relatief hoge boekwaarde op basis van historische kostprijs). Aannemelijk zou kunnen zijn dat bij deze laatste categorie sprake is van een schattingswijziging. In verband met de complexiteit is echter gekozen voor een integrale toepassing van de stelselwijziging. Een verdere uiteenzetting van de nieuwe grondslag voor de waardering van het vastgoed in exploitatie wordt gegeven onder de grondslagen voor materiële vaste activa.

5.6 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.

5.7 Materiële vaste activa

5.7.1 Onroerende zaken in exploitatie DAEB en
5.7.2 Onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen);
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen, parkeerboxen en een parkeergarage).

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de wonin- gen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en parkeergelenheden.

Onze Woning hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woon- en parkeergelegenheden. Omdat de waardering van de parkeervoorzieningen gebaseerd op het Handboek een onrealistische hoge waarde hebben, is teruggegrepen op de waardering op basis van RJ 213 uit 2015 en is deze vervolgens geëxtrapoleerd.

Onze Woning hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de DAEB- tak / de huursom van de niet-DAEB tak.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investe- ringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeen- komstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet en artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instel- lingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2016, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode). Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeer- dering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als ‘Niet-gerealiseerde waardeveran- deringen vastgoedportefeuille’.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of - vermeerdering en in het resultaat verantwoord als ‘Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’. Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij leiden tot een stijging van de opbrengsten of de gebruiksduur van het object verlengen. De overige onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waarde- verminderingen).

5.7.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe commu- nicatie terzake het project heeft plaatsgevonden. Rente tijdens de bouw wordt toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikke- ling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

5.7.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de aanschafwaarde onder aftrek van lineaire afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen gedurende de verwachte toekom- stige gebruiksduur. Op basis van Richtlijnen Jaarverslaggeving (RJ) 212 dient de boekwaarde van eigen kantoor- panden jaarlijks afgezet te worden tegen de waarde in het economisch verkeer (taxatiewaarde). De afschrijvingstermijnen zijn als volgt:

Kantoorgebouwen	50 jaar
Investerings in kantoorgebouwen	10 jaar
Kantoorinventaris	10 jaar
ICT – hardware en software	5 jaar
(Kantoor)machines	5 jaar

Kosten van herstel en groot-onderhoud worden rechtstreeks ten laste van het resultaat gebracht, tenzij groot onderhoud van kantoorgebouwen leidt tot levensduurverlenging. In dat geval worden de kosten van het groot onderhoud geactiveerd.

5.8 Financiële vaste activa

5.8.1 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd kan plaatsvinden. Deze actieve latenties 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.

Het beleid van Onze Woning is erop gericht om in continuïteit woningen aan de doelgroep aan te bieden. Aan het einde van de exploitatieduur van een onroerende zaak zal over het algemeen sloop en vervangende nieuwbouw van de verhuurobjecten plaatsvinden. Fiscaal gezien is er geen sprake van een wijziging van de (gemeentelijke) bestemming van de grond van bouw naar openbaar groen en vindt er derhalve geen fiscale afwikkeling plaats, aangezien de gehele geactiveerde waarde ‘doorschuift’ naar de volgende exploitatie. Onze Woning is voornemens om aan het einde van de exploitatieduur de woningen te slopen om voorts nieuwbouw te plegen. De fiscale boekwaarde op dat moment zal worden ingebracht als onderdeel van de vervaardigingsprijs van het nieuw te ontwikkelen vastgoed. Hierdoor wordt de boekwaarde niet ten laste van het fiscale resultaat afgewaardeerd en vindt geen fiscale afwikkeling plaats. Deze cyclus doet zich in continuïteit voor, gebaseerd op het op balansdatum bestaande beleidsvoornemen, waardoor de situatie ontstaat dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt en daarom de latentie voor het vastgoed in exploitatie op contante waarde nihil bedraagt. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 17,6 miljoen. Voor het verschil tussen de fiscale waarde van het onroerend goed en de marktwaarde in verhuurde staat is een latentie gevormd voor zover de bodemwaarde (WOZ-waarde) niet is bereikt (afschrijvingspotentieel).

5.8.2 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.

5.9 Voorraden

5.9.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad bestaande woningen die niet meer in verhuurexploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat of lagere opbrengstwaarde.

5.10 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering. De vorderingen hebben alle een looptijd korter dan een jaar.

5.10.1 Overlopende activa

Overlopende activa worden gewaardeerd op de nominale waarde.

5.11 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder kasgeldleningen en rekeningcourantkrediet onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde en staan ter vrije beschikking van de vereniging, voor zover niet anders vermeld.

5.12 Eigen vermogen

5.12.1 Overige reserves

De overige reserves bestaan uit de somming van de resultaten. Het saldo van de winst-en-verliesrekening is aan deze reserve toegevoegd, nadat is bepaald welk deel naar de herwaarderingsreserve wordt overgeboekt. Bij sloop of verkoop wordt het saldo van het complex of de individuele eenheden rechtstreeks naar deze reserve overgeboekt.

5.12.2 Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt gevormd wanneer de actuele waarde van het bezit op balansdatum hoger is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het bezit. De jaarlijkse aanpassing van de waarde van het bezit wordt via het resultaat toegevoegd of onttrokken aan deze reserve. Bij sloop of verkoop wordt de individuele waarde van het complex of de eenheid rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves. Indien de herwaarderingsreserve per complex negatief wordt, vindt onttrekking aan de overige reserves plaats.

5.13 Voorzieningen

5.13.1 Voorziening latente belastingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief.

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Onze Woning geldende rente voor langlopende leningen (4%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop.

5.14 Langlopende schulden

Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

5.14.1 Leningen, overheid en kredietinstellingen

Leningen, zowel van de overheid als van kredietinstellingen, worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde; doorgaans is dat gelijk aan de kostprijs. Na eerste verwerking is sprake van waardering tegen de geamortiseerde kostprijs; eventueel agio of disagio is in de waardering betrokken. De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

5.14.2 Waarborgsommen

Waarborgsommen hebben voornamelijk betrekking op geliberaliseerde huurwoningen en bedrijfsmatig onroerend goed. Terugbetaling geschiedt eerst bij beëindiging van het huurcontract, na verrekening van eventuele huurachterstanden en/of herstelkosten. Er wordt geen rente aan toegekend. Waarborgsommen worden gewaardeerd op de nominale waarde.

5.15 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, die gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

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

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van de op actuele waarde gewaardeerde onroerende zaken.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Baten en lasten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Baten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's van de transactie zijn overgedragen aan de koper.

6.1.1 Opbrengstverantwoording

Opbrengsten voortvloeiend uit de verkoop van zelf vervaardigde of van derden verkregen goederen worden in het verslagjaar verwerkt indien aan alle volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a** Alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de goederen zijn overgedragen aan de koper;
- b** De voortgezette betrokkenheid bij de verkochte goederen is niet zodanig dat Onze Woning feitelijk kan beschikken over die goederen en daarmee kan besluiten over de aanwending van die goederen;
- c** Het bedrag van de opbrengst kan op betrouwbare wijze worden bepaald;
- d** Het is waarschijnlijk dat de economische voordelen met betrekking tot de transactie Onze Woning zullen toevloeien;
- e** De reeds gemaakte kosten en de kosten die (mogelijk) nog moeten worden gemaakt met betrekking tot de transactie kunnen op betrouwbare wijze worden bepaald.

Opbrengsten met betrekking tot het verlenen van diensten worden verwerkt naar rato van de verrichte prestaties.

Het resultaat kan betrouwbaar worden geschat indien aan alle volgende voorwaarden is voldaan:

- a** Het bedrag van de opbrengst kan op betrouwbare wijze worden bepaald;
- b** Het is waarschijnlijk dat de economische voordelen met betrekking tot de transactie Onze Woning zullen toevloeien;
- c** Op betrouwbare wijze kan de mate waarin de dienstverlening op de balansdatum is verricht worden bepaald;
- d** De reeds gemaakte kosten en de kosten die (mogelijk) nog moeten worden gemaakt om de dienstverlening te voltooien kunnen op betrouwbare wijze worden bepaald.

6.2 Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

6.2.1 Huuropbrengsten

Betreft de uit overeenkomsten (te) ontvangen netto huren, exclusief de vergoeding voor servicecontracten (leveringen en diensten zoals energie, groenvoorziening e.d.). De jaarlijkse huurverhoging is gebaseerd op het wettelijk kader en het huurbeleid van Onze Woning. Voor 2016 bedraagt de reguliere huurverhoging 1,36% (2015: 4,0%) waarvan 0,26% als gevolg van inkomensafhankelijke huurverhoging is gerealiseerd.

6.2.2 Opbrengsten service contracten

Dit betreft van huurders (te) ontvangen vergoeding voor leveringen en diensten zoals energie, groenvoorziening et cetera. De vergoedingen worden, op voorschotbasis, gelijktijdig met de huursom geïnd. Jaarlijks worden de daadwerkelijk gemaakte kosten met huurders afgerekend. De opbrengsten van de exploitatie van geisers/boilers, zonneschermen, videofonie en het serviceabonnement worden ook hier verantwoord.

6.2.3 Lasten servicecontracten

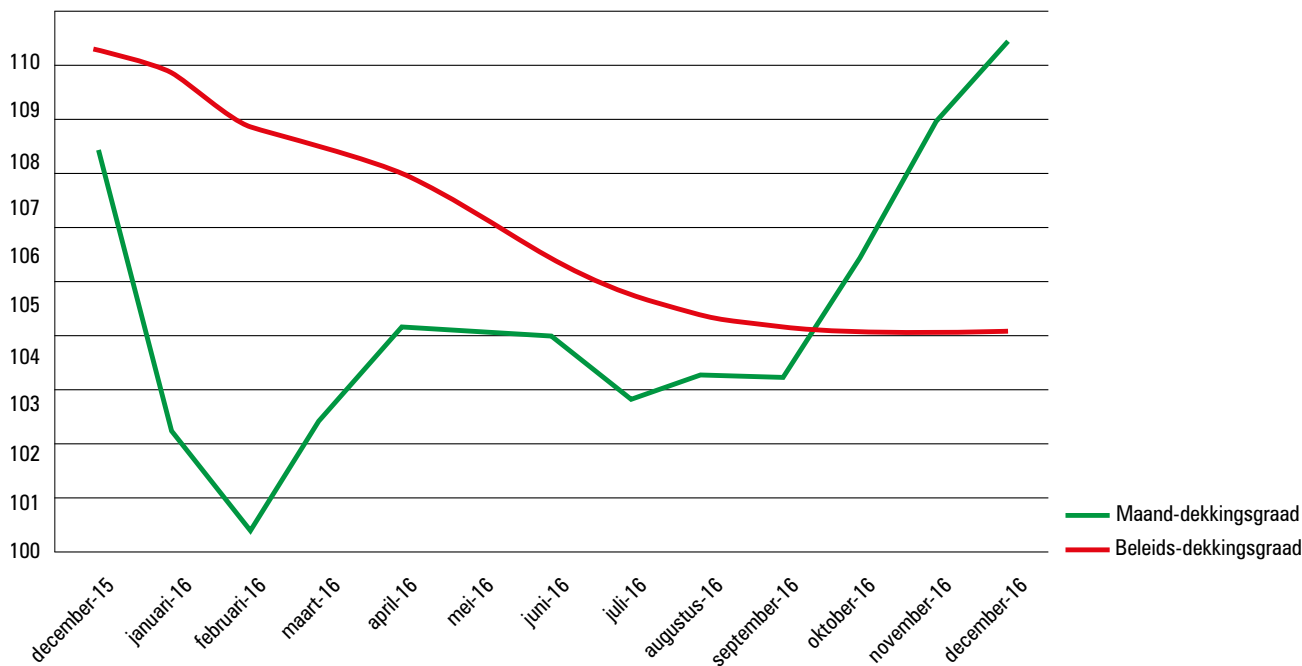
Dit betreffen de kosten van leveringen en diensten zoals energie, groenvoorziening et cetera. Deze kosten worden jaarlijks verrekend met de bij de huurders in rekening gebrachte vergoedingen. De afrekening met huurders dient uiterlijk binnen 6 maanden van het volgende afrekenjaar plaats te vinden. De exploitatie van geisers/boilers, zonneschermen, videofonie en serviceabonnement worden niet afgerekend.

6.2.4 Personeelskosten

Lonen, salarissen en sociale lasten vinden grond in de arbeidsvoorwaarden en de daarop gebaseerde arbeids-overeenkomsten. (Te) ontvangen ziekengelden worden op de lasten in mindering gebracht. Voor de uitvoering van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen in de (semi)publieke sector (WNT) zijn de Beleidsregels toepassing WNT als normenkader bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerd.

Werknemers hebben een recht op pensioen welke is gebaseerd op het gemiddeld verdiende loon afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. De vereniging heeft de verplichtingen welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties en betaalt hiervoor pensioenpremies. 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 2016 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 104,0% (berekend als gemiddelde over de afgelopen 12 maanden). Ultimo 2015 bedroeg de beleidsdekkingsgraad 109,0%. Het pensioenfonds verwacht vooralsnog geen nadere verplichtingen voor haar deelnemers.

Dekkingsgraad in procenten



De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Voor het overige is sprake van de voor woningcorporaties gebruikelijke pensioenregeling.

Voor pensioenen is RJ 271.3 van kracht. Uitgangspunt is dat voor alle pensioenregelingen de te verwerken pensioenlast in principe gelijk is aan de verschuldigde pensioenpremie, tenzij sprake is van additionele verplichtingen op balansdatum. Uitgangspunt is ook dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan het pensioenfonds verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum al betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies. Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciet of impliciet) toezeggingen aan de werknemers.

De personeelskosten worden toegerekend aan de volgende bedrijfsfuncties: exploitatie vastgoedportefeuille (via lasten verhuur- en beheeractiviteiten en lasten onderhoudsactiviteiten), organisatiekosten bij verkoop, overige activiteiten en leefbaarheid). De personele kosten die drukken op Bestuur, Raad van Toezicht, staf en bedrijfsvoering worden als overhead aan de bedrijfsfuncties toegerekend.

6.2.5 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

Afschrijvingen hebben alleen betrekking op immateriële vaste activa en (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie (eigen gebruik). Over de activa wordt volgens de lineaire methode afgeschreven op basis van de te verwachten economische gebruiksduur. Er wordt geen rekening gehouden met een restwaarde. Over terreinen wordt niet afgeschreven. Jaarlijks wordt het kantoorpand getaxeerd en wordt de boekwaarde op basis van historische kostprijs getoetst aan de taxatiewaarde. Eventuele waardeveranderingen of terugname daarvan worden ook onder deze post verantwoord.

De afschrijvingskosten en waardeveranderingen op activa ten dienste van de exploitatie worden als overheadkosten toegerekend aan de bedrijfsfuncties.

6.2.6 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Onder deze post vallen de lasten die betrekking hebben op de verhuur en beheer van het eigen onroerend goed bezit. De (directe) kosten die hier worden verantwoord zijn: lonen en salarissen afdeling wonen, overige personeelskosten die worden gerelateerd aan deze afdeling, verhuurderheffing en overige exploitatiebaten en -lasten. Daarnaast worden indirecte toegerekend aan deze bedrijfsactiviteit: huisvesting, automatisering, facilitaire kosten en kosten overhead (Bestuur, Raad van Toezicht, staf en bedrijfsvoering).

6.2.7 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake indien de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar zijn verricht. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Onder deze post vallen ook de lasten die betrekking hebben op het onderhoud van het eigen onroerend goed

bezit. De (directe) kosten die hier worden verantwoord zijn: onderhoud inclusief vergoeding derden lonen en salarissen afdeling wonen (onderhoud valt onder wonen), overige personeelskosten die worden gerelateerd aan deze afdeling. Daarnaast worden indirecte toegerekend aan deze bedrijfsactiviteit: huisvesting, automatisering, facilitaire kosten en kosten overhead (Bestuur, Raad van Toezicht, staf en bedrijfsvoering).

6.2.8 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De belastingen en verzekeringen die gerelateerd van de individuele eenheden worden hier opgenomen. Het gaat hier om onroerende zaak belasting, rioolrecht, waterschapsheffing en opstalverzekering.

6.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het netto verkoopresultaat van de vastgoedportefeuille onderscheidt zich naar onroerende zaken die uit de verhuur beschikbaar is gekomen (bestaand bezit) of is opgenomen onder voorraad. Het resultaat op bestaand bezit is het verschil tussen de verkoopprijs en de boekwaarde (op basis van marktwaarde in verhuurde staat) vermeerderd met de verkoopkosten. Winsten worden verantwoord op het moment van juridische levering (passeren transportakte); eventuele verliezen worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

6.3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder de verkoopopbrengst wordt verstaan de in de koopovereenkomst (en akte van levering) vastgelegde verkoopprijs minus de op deze verkoop direct drukkende kosten zoals makelaars-, taxatie-, notaris- en leegstandskosten.

6.3.2 Toegerekende organisatiekosten

De aan de verkopen toe te rekenen organisatiekosten worden onder deze post verantwoord. Het betreft hier lonen en salarissen van de afdeling wonen (=verkopende afdeling), overige personeelskosten die worden gerelateerd aan deze afdeling. Daarnaast worden indirecte toegerekend aan deze bedrijfsactiviteit: huisvesting, automatisering, facilitaire kosten en kosten overhead (Bestuur, Raad van Toezicht, staf en bedrijfsvoering).

6.3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Dit betreft de marktwaarde in verhuurde staat per 1 januari van het betreffende boekjaar. Tussentijdse waardeveranderingen worden niet meegenomen.

6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

6.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardemutaties die zijn ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering alsmede de waardeverandering van reeds gemaakte kosten.

6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.5 Netto resultaat overige activiteiten

6.5.1 Opbrengst overige activiteiten

Onder deze post valt de vergoeding voor het ter beschikking stellen van kantoorruimte aan een collega corporatie alsmede de doorbelaste facilitaire kosten en kosten gedetacheerde medewerkers.

6.5.2 Kosten overige activiteiten

Dit betreft de kosten die zijn gerelateerd aan de opbrengst van de overige activiteiten. Het betreft hier lonen en salarissen en overige personeelskosten. Daarnaast worden indirecte kosten toegerekend aan deze bedrijfsactiviteit: huisvesting, automatisering, facilitaire kosten en kosten overhead (Bestuur, Raad van Toezicht, staf en bedrijfsvoering).

6.6 Leefbaarheid

6.6.1 Leefbaarheid

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op uitgaven in de leefbaarheid van de woonomgeving in ruime zin. Het betreft uitgaven waar tegenover geen huurverhoging of levensduurverlenging staat en waar geen (gedeeltelijke) activering tegenover staat. Aan deze kosten worden organisatiekosten toegevoegd. Het betreft hier lonen en salarissen van de afdeling wonen, overige personeelskosten die worden gerelateerd aan deze afdeling. Daarnaast worden indirect toegerekend aan deze bedrijfsactiviteit: huisvesting, automatisering, facilitaire kosten en kosten overhead (Bestuur, Raad van Toezicht, staf en bedrijfsvoering).

6.7 Financiële baten en lasten

6.7.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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

6.7.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt. De rentelasten hangen voornamelijk samen met de leningenportefeuille onderscheiden naar overheid en kredietinstellingen.

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

6.8 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Onze Woning heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Onze Woning heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2016 en het fiscale resultaat 2016 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

7 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 en 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 leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

8 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 derhalve 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 renteconversies. 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. Onze Woning beschikt niet over rentederivaten.

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.

9 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaat bepaling

De jaarrekening wordt opgesteld overeenkomstig de regels uit BW2 Titel 9 en RJ 645 en de overige regels voortkomend uit de wetgeving voor woningcorporaties. 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 marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie
- De bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie (geen waarderingsgrondslag)
- De fiscaliteit
- Waardevermindering overige activa

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Onze Woning hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed bepaald op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

De bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie

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.

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.

10 Toelichting op de balans (na resultaatbestemming) per 31 december 2016

Alle bedragen in de tabellen x € 1.000, tenzij anders vermeld.

10.1 Materiële vaste activa

	DAEB vastgoed in exploi- tatie	Niet-DAEB vastgoed in exploi- tatie	Vastgoed in ont- wikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
2015				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs per 1 januari 2015 (HKP)	74.272	51.538	1.249	127.059
- Investerings	17	55	0	72
- Desinvesteringen verkopen	-1.080	-3.070	0	-4.150
- Naar voorraad verkopen	-148	-725	0	-873
- Van voorraad verkopen	0	927	0	927
- Herrubricering	-199	199	0	0
Totaal mutaties 2015	-1.410	-2.614	0	-4.024
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs per 31 dec 2015 (HKP)	72.862	48.924	1.249	123.035
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs per 1 januari 2015 (HKP)	74.272	51.538	1.249	127.059
Cumulatieve afschrijvingen	-12.514	-2.111	0	-14.625
Cumulatieve waardeveranderingen	-17.003	-18.737	-853	-36.593
Boekwaarde per 1 januari 2015 (HKP)	44.755	30.690	396	75.841
Boekwaarde per 1 januari 2015 (HKP)	44.755	30.690	396	75.841
Effect stelselwijziging op overige reserves per 1 januari 2015	29.517	20.848	0	50.365
Effect stelselwijziging op herwaarderingen per 1 januari 2015	34.057	-16.382	0	17.675
Boekwaarde per 1 januari 2015 (MW)	108.329	35.156	396	143.881
Boekwaarde per 1 januari 2015 (MW)	108.329	35.156	396	143.881
- Investerings	16	54	0	70
- Desinvesteringen verkopen	-637	-3.973	0	-4.610
- Naar voorraad verkopen	-100	-1.016	0	-1.116
- Van voorraad verkopen	0	1.198	0	1.198
- Herrubriceringen	-168	168	0	0
- Waardeveranderingen	3.147	803	-6	3.944
Totaal mutaties 2015	2.258	-2.766	-6	-514
Boekwaarde per 31 december 2015 (MW)	110.587	32.390	390	143.367

	DAEB vastgoed in exploi- tatie	Niet-DAEB vastgoed in exploi- tatie	Vastgoed in ont- wikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
2015				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs per 31 dec 2015 (HKP)	72.862	48.924	1.249	123.035
Cumulatieve afschrijvingen	-14.252	-2.854	0	-17.106
Cumulatieve waardeveranderingen	-17.532	-21.000	-859	-39.391
Boekwaarde per 31 dec 2015 (HKP)	41.078	25.070	390	66.538
Boekwaarde per 31 dec 2015 (HKP)	41.078	25.070	390	66.538
Effect stelselwijziging op overige reserves per 31 december 2015	31.784	23.854	0	55.638
Effect stelselwijziging op herwaarderingen per 31 december 2015	37.725	-16.534	0	21.191
Boekwaarde per 1 januari 2015 (MW)	110.587	32.390	390	143.367
2016				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs per 1 januari 2016 (HKP)	72.862	48.924	1.249	123.035
Mutaties in het boekjaar 2016				
- Investerings	0	9	0	9
- Desinvesteringen verkopen	-273	-1.040	0	-1.313
- Van voorraad verkopen	0	138	0	138
- Herrubriceringen	121	-121	0	0
Totaal mutaties 2016	-152	-1.014	0	-1.166
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs per 31 dec 2016 (HKP)	72.710	47.910	1.249	121.869
Boekwaarde per 1 januari 2016 (MW)	110.587	32.390	390	143.367
- Investerings	0	11	0	11
- Desinvesteringen verkopen	-307	-1.174	0	-1.481
- Van voorraad verkopen	0	204	0	204
- Herrubriceringen	-2.279	2.279	0	0
- Waardeveranderingen	13.644	2.321	460	16.425
Totaal mutatie 2016	11.058	3.641	460	460
Boekwaarde per 31 december 2016 (MW)	121.645	36.031	850	158.526
Boekwaarde per 31 december 2016 (HKP)	72.710	47.910	1.249	121.869
Cumulatieve herwaardering ultimo 2016	48.935	-11.879	-399	36.657
Boekwaarde per 31 december 2016 (MW)	121.645	36.031	850	158.526

De niet-gerealiseerde waardeverandering in het vastgoed in exploitatie is de waardeverandering die de vastgoedportefeuille in exploitatie gedurende het boekjaar per saldo heeft ondergaan. Omdat het vastgoed in exploitatie in bezit is, is de waardeverandering nog niet geëffectueerd en daarom nog niet gerealiseerd. Realisatie vindt plaats op het moment dat er bezit verkocht wordt. De niet-gerealiseerde waardeverandering is onder meer het gevolg van marktontwikkelingen en kenmerken van de vastgoedportefeuille.

De correctie op het eigen vermogen en de herwaarderings per 1 januari 2015 vormen de effecten van de stelselwijziging op de materiele vaste activa ad € 68,0 miljoen Het effect van de stelselwijziging ultimo 2015 bedraagt € 76,8 miljoen.

Toegepaste waarderingsgrondslag

Zowel het DAEB als het niet-DAEB vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’ die als bijlage is opgenomen bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV).

Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd.

De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd.

Omdat de omzet van het bedrijfsonroerend goed groter is dan 5% van de totale is voor deze categorie een taxateur ingeschakeld. De vergelijking van de totale marktwaarde naar type bezit ten opzichte van vorig jaar is als volgt:

Totale marktwaarde	2016		2015	
	<i>aantal</i>	<i>marktwaarde</i>	<i>aantal</i>	<i>marktwaarde</i>
Woningen	1.349	147.382	1.362	132.092
BOG/MOG	36	9.660	36	10.170
Parkeervoorzieningen	220	634	225	715
Totaal	1.605	157.676	1.623	142.977

Het bedrag van de ongerealiseerde herwaardering (verschil tussen marktwaarde en historische vervaardigings- of aanschafprijs) bedraagt ultimo 2016 afgerond € 37,1 miljoen (2015: € 21,2 miljoen).

Waarderingscomplex

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB als niet-DAEB vastgoed. Onze woning heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 36 waarderingscomplexen geïdentificeerd. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Type	Bouwperiode	Waarderingscomplexen	Aantal eenheden
Eengezinswoningen	1920-1930	1	43
Eengezinswoningen	1950-1960	4	71
Eengezinswoningen	1990-2000	1	86
Eengezinswoningen	2000-2010	2	16
Meergezinswoningen	1950-1960	2	572
Meergezinswoningen	1980-1990	1	68
Meergezinswoningen	1990-2000	2	186
Meergezinswoningen	2000-2010	6	254
Meergezinswoningen	2010-2015	1	48
Onzelfstandige won	1990-2010	1	5
Garages	1950-1960	1	17
Parkeerplaatsen	2000-2009	1	69
Parkeergarage	2010-2015	1	134
Bedrijfsonroerend goed	1990-2000	2	2
Bedrijfsonroerend goed	2010-2015	7	30
Maatschappelijk onr goed	1990-2000	1	1
Maatschappelijk onr goed	2010-2015	3	3
Totaal		37	1.605

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow (DCF) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteerscenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingssysteem. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed en parkeergelegenheden is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing. Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

De gehanteerde methoden zijn als volgt:

Categorie onroerende zaken	Methoden
Woongelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (door-exploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Doorexploiteerscenario
Parkeergelegenheden	Afgeleide waarde van 2015

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening van 2016 te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters	2016	2017	2018	2019	2020 ev
Prijsinflatie	0,20	0,60	1,07	1,53	2,00
Loonstijging	1,60	1,70	1,57	2,03	2,50
Bouwkostenstijging	1,60	1,70	1,57	2,03	2,50
Leegwaardestijging	5,70	3,80	3,80	2,90	2,00

Deze parameters staan vermeld in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, actualisatie 31 december 2016, gepubliceerd op 16 december 2016 in de staatcourant nummer 67521. Het vormt bijlage 2 bij artikel 14 van het BTIV 2015.

De prijsinflatie wordt gehanteerd voor de jaarlijkse indexering van de volgende posten:

- De contractuur
- De maximale huur en liberalisatiegrens
- De markthuur
- De belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten

De loonstijgingsparameter vormt het uitgangspunt voor de stijging van de beheerkosten. De bouwkostenstijging bepaalt de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten. De leegwaardestijging bepaalt de stijging van de verkoopopbrengst.

Objectgegevens

Naast de 4 genoemde macro-economische parameters worden objectgebonden parameters gehanteerd bij de berekeningen. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen woningen, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en parkeergelegenheden.

Objectgebonden gegevens woningen

Deze gegevens zijn voor wat betreft de omschrijving terug te vinden in het handboek op de pagina's 17 tot en met 33 en vormen grootheden die onderdeel uitmaken van de berekeningsmethodiek.

Objectgebonden gegevens bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Op de pagina's 33 tot en met 39 van het handboek vinden we de gegevens van het bedrijfsmatig en maatschap-pelijk onroerend goed.

Objectgebonden gegevens parkeergelegenheden

De pagina 40 tot en met 45 van het handboek beschrijven de objectgegevens van de parkeergelegenheden.

Disconteringsvoet

Alle kasstromen worden contant gemaakt tegen een zogenaamde disconteringvoet. Deze disconteringsvoet is opgebouwd uit de volgende elementen:

- Een vast basisdeel dat bestaat uit het 24-maands gemiddelde van de 10-jaars Euro IRS ('Interest Rate Swap'). Voor 2016 is dit 0,46% (2015:1,76%). De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO area yield curve gebaseerd op triple AAA rated staatsobligaties zoals gepubliceerd door de ECB10. Doordat gebruik wordt gemaakt van het 24-maands gemiddelde, worden incidentele pieken van de rente op de peildatum van de waardering voorkomen.
- De vastgoedspecifieke opslag in 2016 is 5,50% (2015:4,90%). De vastgoed sectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente. Het percentage voor de vastgoedsector specifieke opslag is ontleend aan waarderingsgegevens van toegelaten instellingen.
- Een opslag, waarin de algemene risico's tot uitdrukking komen, die een relatie hebben met investeren in onroerend goed. In 2016 is dit 0,70% voor woningen (2015: 0,70%), 0,84% voor parkeergelegenheden (2015: 0,64%) en 2,88% voor maatschappelijke en bedrijfsonroerend goed (2015: 2,68%).De opslagen voor het markt- en objectrisico zijn gecombineerd. Deze gecombineerde opslag is afhankelijk gesteld van drie kenmerken van de verhuureenheden: bouwjaar, type en regio. Bij de schatting van de hoogte van de opslag voor het markt- en objectrisico is gebruik gemaakt van een referentieobject. De keuze voor het referentie-object heeft geen invloed op de hoogte van de disconteringsvoet van de andere verhuureenheden. De schatting van deze opslag is gebaseerd op waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd.

De volgende spreiding van de disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Categorie onroerende zaken	Spreiding disconteringsvoet
Woongelegenheden	6,2% - 6,8%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	8,3% - 17,0%
Parkeergelegenheden	6,8% - 6,9%

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur.

Onze Woning heeft de woningen gewaardeerd volgens de basisversie van het handboek. De parkeergelegenheden zijn ook volgens deze versie gewaardeerd. Echter de uitkomsten daarvan gaven aanleiding om deze waarde naar beneden bij te stellen (correctie € 3,3 miljoen). Het maatschappelijk en bedrijfsonroerend is getaxeerd volgens de full versie. In de full versie is het mogelijk om op basis van een toetsing door de externe taxateur tot een aanpassing van de op basis van dit handboek modelmatig vastgestelde waarde van het waarderingscomplex te komen. Een aanpassing van de waarde dient het resultaat te zijn van een aanpassing van de daaraan ten grondslag liggende normen en parameters (zogenaamde vrijheidsgraden). Daarbij dient de externe taxateur tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde te beoordelen, die daarvan het resultaat is. De volgende zaken zijn in de full-versie aanpast:

Vrijheidsgraad	Parameter basisversie handboek	Parameter taxateur
Exit yield	8,0% - 11,8%	8,5% - 11,5%
Disconteringsvoet	8,6% - 8,7%	8,3% - 17,0%
Onderhoud	Volgens handboek	Volgens vastgoedexploitatiewijzer 2016

De waardering volgens de fullversie komt € 3,5 miljoen lager uit dan de basisversie. Met name de disconteringsvoet bepaalt dit verschil.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het DAEB vastgoed (1.235 eenheden) en niet-DAEB vastgoed (370 eenheden) vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2016 afgerond € 107,6 miljoen (2015 afgerond € 110,0 miljoen). De daling van de bedrijfswaarde ten opzichte van 2015 bedraagt € 2,4 miljoen.

Mutatie bedrijfswaarde	(x 1 miljoen)
Toevoeging G. Spronkersflat	2,0
Daling huren	-4,2
Afname onderhoud	2,3
Stijging bedrijfslasten	-5,2
Toename verkopen	2,7
Totaal	-2,4

De grondslag voor de bedrijfswaarde komt overeen met die van de dVi zoals deze wordt gehanteerd door Copodata (ILT/Aw en WSW). Hierin is de verhuurderheffing, conform de geldende richtlijnen, gedurende de gehele looptijd van het bezit opgenomen. De contante waarde van de over de gehele looptijd ingerekende verhuurderheffing bedraagt 13,5 miljoen. De parameters luiden als volgt:

Parameters	2017	2018	2019	2020	2021	2012	2023 e.v.
Prijsinflatie (%)	0,60	1,07	1,53	2,00	2,00	2,00	2,00
Looninflatie (%)	0,00	1,90	2,20	2,50	2,50	2,50	2,50
Bouwindex (%)	0,00	0,00	0,00	2,50	2,50	2,50	2,50
Onderhoudsindex (%)	0,00	1,90	2,20	2,50	2,50	2,50	2,50
Marktindex (%)	3,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Disconteringsvoet (%)	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00

De levensduur van de complexen bedraagt minimaal 15 jaar en maximaal 50 jaar en is afhankelijk van marktomstandigheden. De bedragen die bij de bepaling van de bedrijfswaarde zijn ingerekend corresponderen met de begroting 2017-2026. De restwaarde is gebaseerd op € 5.000 per woning.

Tussen de waardering op basis van marktwaarde in verhuurde staat en berekening van de bedrijfswaarde is sprake van een verschil van € 50 miljoen. Het beleid van Onze Woning is er niet op gericht om voor het DAEB bezit marktconforme huurprijzen te vragen. Eveneens is grootschalige verkoop niet aan de orde. Het is daarom niet realistisch om te veronderstellen dat de herwaarderingsreserves toevloeit naar de overige reserves in de toekomst.

Verkopen

Onze Woning is voornemens om de komende 5 jaar 45 woningen te verkopen. Het komende jaar betreft dit 9 woningen. De begrote opbrengst bedraagt € 1.567.000, de marktwaarde in verhuurde staat € 1.297.000. De verkopen zijn voor de komende 5 jaar ingerekend in de bedrijfswaarde.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van het totale vastgoed in exploitatie op 31 december 2016 is afgerond € 193,3 miljoen. De aanslagen hiervoor zijn ontvangen in 2017, de waardebepalingsdatum hiervan is 1 januari 2016. Op 31 december 2015 bedroeg de WOZ-waarde afgerond € 184 miljoen (waardebepalingsdatum 1 januari 2015).

Bezwareng

Voor borging van de benodigde financiering verlangt het WSW onder meer onderpand. Daartoe dient de positieve hypotheekverklaring die bij elke borging wordt verstrekt. Ultimo 2013 is aan het WSW op nagenoeg al het bezit voor € 180 miljoen het recht van eerste hypotheek verstrekt.

10.1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2016	2015
Saldo per 1 januari:		
- aanschaffingswaarde	3.614	3.594
- cumulatieve afschrijving, inclusief waardeveranderingen	-2.867	-521
Boekwaarde per 1 januari	747	3.073
Mutaties in het boekjaar:		
- investeringen	6	20
- desinvesteringen	0	0
- afschrijvingen	-28	-390
- afwaardering	0	-1.956
- terugname afwaardering	9	0
- cumulatieve afschrijving desinvesteringen	0	0
Saldo	-13	-2.326
Saldo per 31 december:		
- aanschaffingswaarde	3.620	3.614
- cumulatieve afschrijvingen, inclusief waardeveranderingen	2.886	-2.867
Boekwaarde per 31 december	734	747

Dit betreft de per balansdatum in gebruik zijnde activa bestaande uit een kantoor inclusief inrichting, installaties, ICT-investeringen en inventarissen. In 2016 is het kantoorpand getaxeerd. Dit heeft geleid tot een forse afwaardering. Deze is voor een miniem deel in 2016 teruggenomen. Het kantoor maakt onderdeel uit van de VVE Minervaplein. Deze VVE bestaat uit 48 woningen, 2 bedrijfsgebouwen en een parkeergarage.

10.2 Financiële vaste activa**10.2.1 Latente belastingvorderingen**

	2016	2015
Saldo per 1 januari:	3.749	0
Mutaties in het boekjaar:		
- Compensabele verliezen	917	713
- Verkopen (naar voorziening)	-196	638
- Effect stelselwijziging latentie verkopen 2015	0	-442
- Leningen	-19	23
- Effect stelselwijziging afschrijvingspotentieel	0	2.817
- Afschrijvingspotentieel	-413	0
Boekwaarde per 31 december	4.038	3.749

Latente belastingvorderingen ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De latentie heeft voor € 1.630.000 betrekking op verliescompensatie voor € 4.000 op leningen en voor € 2.404.000 op het aanwezige afschrijvingspotentieel. Het betreft hier de contante waarde. De waarderingsverschillen zijn contant gemaakt tegen 3% (netto rente).

De realisatie van de compensabele verliezen vindt op grond van de taxplanning plaats in de periode 2017 t/m 2019. De nominale waarde van de vordering als gevolg van verliezen bedraagt € 1.645.000 en voor het afschrijvingspotentieel € 3.200.000. Een bedrag van € 403.000 vervalt binnen een jaar. De realisatie van het verschil tussen de marktwaarde (fiscale waarde) van de leningen en de boekwaarde vindt plaats in 2017. Voor de verkopen van vastgoed is een passieve latentie opgenomen. De latentie die betrekking heeft op het afschrijvingspotentieel heeft een looptijd van meer dan 10 jaar.

10.2.2 Overige vorderingen

	2016	2015
Saldo per 1 januari:	191	0
Opname vordering	0	191
Overboeking naar kortlopende vorderingen	-191	0
Saldo per 31 december	0	191

De vordering op de partij waarmee de future-overeenkomst is afgesloten, wordt naar verwachting in 2017 voldaan en is derhalve overgeboekt naar kortlopende vorderingen.

10.3 Voorraden

10.3.1 Vastgoed bestemd voor verkoop		
	2016	2015
Saldo per 1 januari:	1.140	3.412
Effect stelselwijziging 01-01-2015	0	584
Correctie waarde voorraad	0	-304
Saldo 1 januari na stelselwijziging	1.140	3.692
Mutaties in het boekjaar:		
- Verkopen	-936	-2.496
- Overboeking naar vastgoed in exploitatie	0	-1.198
- Overboeking van vastgoed in exploitatie	-204	1.116
- Herwaardering voorraad	0	26
Saldo per 31 december	0	1.140

Ultimo 2015 waren er 6 woningen en 2 parkeerplaatsen te koop. Dit betrof een DAEB woning en 5 niet-DAEB woningen. Deze woningen zijn in 2016 verkocht.

10.4 Vorderingen

10.4.1 Huurdebiteuren		
	2016	2015
Huurdebiteuren actieve contracten	106	151
Huurdebiteuren niet-actieve contracten	33	23
Overige vorderingen op huurders	14	25
Subtotaal	153	200
Af: voorziening	-64	-80
Saldo per 31 december	89	120

Alle vorderingen op (voormalige) huurders hebben een looptijd van korter dan een jaar. Eind 2016 bedroeg de huurachterstand bij actieve huurders van woningen 0,98% (2015: 1,28%) en actieve bij huurders van overige ruimten 1,01% (2015: 3,44%) van de ontvangen jaarhuur.

Het verloop van de voorziening is als volgt:		
	2016	2015
Boekwaarde per 1 januari	80	200
Afboekingen	-11	-175
Onttrekking (toevoeging)	-5	55
Saldo per 31 december	64	80

De onttrekking is het saldo van de dotatie aan de voorziening dubieuze huurdebiteuren (€ 6.000) en een onttrekking aan de voorziening dubieuze overige vorderingen op huurders (€ 11.000).

10.4.2 Overige vorderingen		
	2016	2015
Overige vorderingen	70	152
Af: voorziening		
Saldo per 31 december	70	152

Deze vorderingen hebben betrekking op doorberekening van schade, vergoedingen van een VVE en vergoedingen van een corporatie. Een voorziening voor oninbaarheid wordt niet noodzakelijk geacht.

10.4.3 Overlopende activa		
	2016	2015
Nog te ontvangen vergoeding	55	307
Vooruitbetaalde kosten	53	57
Overige overlopende activa	49	90
Saldo per 31 december	157	454

Onder de post nog te ontvangen vergoeding is het saldo opgenomen dat nog is te vorderen van de aanbieder van de future-overeenkomst.

10.5 Liquide middelen

Liquide middelen		
	2016	2015
Rekening-courant banken (direct opvraagbaar)	1.799	1.827
Spaarrekeningen	3.502	0
Saldo per 31 december	5.301	1.827

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.

10.6 Eigen vermogen

Het eigen vermogen van Onze Woning bestaat uit twee posten: herwaarderingsreserve en overige reserves.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd door het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de initiële vervaardigings- of verkrijgingsprijs. Bij verkoop valt deze reserve vrij ten gunste van de overige reserves. De overige reserves worden gevormd door de gecumuleerde resultaten en de eerder genoemde vrijval van de gerealiseerde herwaardering.

Eigen vermogen		
	2016	2015
Saldo eigen vermogen per 1 januari	72.581	-3.974
Effect stelselwijziging per 1 januari 2015	0	68.320
Resultaat 2016	17.648	-2.661
Effect stelselwijziging 2015	0	10.896
Saldo per 31 december	90.229	72.581

10.6.1 Overige reserves		
	2016	2015
Saldo per 1 januari:	21.339	-3.974
Effect stelselwijziging per 1 januari 2015	0	18.088
Effect stelselwijziging per 1 januari 2015 verkoopvoorraad	0	-457
Herrekende overige reserves per 1 januari	21.339	13.657
Resultaat 2015 voor stelselwijziging	0	- 2.661
Effect stelselwijziging op resultaat 2015	0	9.036
Realisatie uit hoofde van verkoop verkoopvoorraad 1 jan 2015	0	466
Realisatie uit hoofde van verkoop	280	841
Resultaat 2016	4.845	0
Saldo per 31 december	26.464	21.339

Het saldo bestaat uit de cumulatieve resultaten van Onze Woning. De jaarlijkse resultaten worden toegevoegd dan wel onttrokken aan de overige reserves. Gerealiseerde waardeveranderingen worden rechtstreeks vanuit de herwaarderingsreserve toegevoegd aan de overige reserves.

10.6.2. Herwaarderingsreserve	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2015	0	0	0
Effect stelselwijziging per 1 januari 2015	44.762	5.190	49.952
Effect stelselwijziging verkoopvoorraad op 1 jan 2015	0	737	737
Realisatie uit hoofde van verkoop beginvoorraad	0	-466	-466
Realisatie uit hoofde van verkoop 2015	0	-841	-841
Effect stelselwijziging 2015	1.739	121	1.860
Herrubriceringen	32	-32	0
Boekwaarde per 31 december 2015	46.533	4.709	51.242
Boekwaarde per 1 januari 2016	46.533	4.709	51.242
Realisatie uit hoofde van verkoop 2016	-64	-216	-280
Mutatie marktwaarde te exploiteren bezit 2016	11.099	1.704	12.803
Herrubriceringen	-2.400	2.400	0
Boekwaarde per 31 december 2016 (MW)	55.168	8.597	63.765

De herwaarderingsreserve wordt gevormd door het verschil tussen de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie minus de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De vorming vindt plaats op complexniveau. Jaarlijks worden de onroerende zaken getaxeerd en ontstaat een ongerealiseerde waardeverandering. Wanneer onroerende zaken worden vervreemd, vindt overboeking van deze reserve plaats naar de overige reserves (gerealiseerde waardeverandering).

10.6.3 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015

Conform artikel 25 lid 4 van de statuten wordt de jaarrekening goedgekeurd door de algemene ledenvergadering. Op 16 juni 2016 heeft de algemene ledenvergadering de jaarrekening 2015 goedgekeurd en de bestemming van het resultaat bepaald conform het daartoe gedane voorstel.

Bij het opstellen van de jaarrekening 2016 heeft een stelselwijziging plaatsgevonden. Het resultaat van 2015 is daardoor gewijzigd van € -2,7 miljoen naar € 8,2 miljoen. Het eigen vermogen is inclusief dit resultaat toegenomen van € -6,6 miljoen naar € 72,6 miljoen. Door de vaststelling en goedkeuring van de jaarrekening 2016 wordt deze mutatie eveneens vastgesteld en goedgekeurd.

10.6.4 Opgave resultaatverwerking 2016

Het Bestuur en de Raad van Toezicht stellen voor het resultaat over het boekjaar 2016 ad € 17,6 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2016 ad € 4,8 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 12,8 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Dit voorstel is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de algemene ledenvergadering al in de jaarrekening 2016 verwerkt.

10.7 Voorzieningen

10.7.1 Voorziening latente belastingen		
	2016	2015
Saldo per 1 januari	0	0
Mutaties in het boekjaar:		
- Verkopen	124	0
Saldo per 31 december	124	0

De voorziening latente belastingen is ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening van de geplande verkopen voor de komende 5 jaar. Het totaal bedraagt € 124.000. De nominale waarde bedraagt € 140.000. Een bedrag van € 9.000 vervalt binnen een jaar.

10.8 Langlopende schulden

Totaaloverzicht leningen overheid en kredietinstellingen		
	2016	2015
Saldo per 1 januari	76.163	85.767
Mutaties in het boekjaar:		
- Aangetrokken leningen	0	7.000
- Reguliere aflossingen	-977	-1.254
- Extra aflossingen	-50	-15.350
Saldo	75.136	-76.163
Waarvan onder kortlopend gepresenteerd	-863	-977
Saldo per 31 december	74.273	75.186

10.8.1 Leningen overheid		
	2016	2015
Saldo per 1 januari	1.634	1.949
Mutaties in het boekjaar:		
- Reguliere aflossingen	-328	-315
- Extra aflossingen	-50	0
Saldo	1.256	1.634
Waarvan onder kortlopend gepresenteerd	-202	-328
Saldo per 31 december	1.054	1.306

10.8.2 Leningen kredietinstellingen		
	2016	2015
Saldo per 1 januari	74.529	83.818
Mutaties in het boekjaar:		
- Aangetrokken leningen	0	7.000
- Reguliere aflossingen	-649	-939
- Extra aflossingen	0	-15.350
Saldo	73.880	74.529
Waarvan onder kortlopend gepresenteerd	-661	-649
Saldo per 31 december	73.219	73.880

Specificatie leningen		
	2016	2015
<i>Resterende looptijd leningen</i>		
< 1 jaar	863	977
van 1 tot 5 jaar	18.514	10.612
van 5 tot 10 jaar	15.123	23.055
van 10 tot 20 jaar	14.188	14.576
van 20 tot 30 jaar	12.259	12.575
> 30 jaar	14.189	14.368
	75.136	76.163
<i>Indeling naar soort lening</i>		
Vastrentende leningen	75.136	76.163
Variabel rentende leningen	0	0
Basisrenteleningen	0	0
Totaal	75.136	76.163
<i>Indeling naar rentepercentage leningen (vastrentend)</i>		
< 3%	7.663	7.909
van 3% tot 4%	43.282	43.855
van 4% tot 5%	24.191	24.239
van 5% tot 6%	0	0
van 6% tot 7%	0	130
Saldo per 31 december	75.136	76.163

Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 4,00% (2015: 4,00%). De leningportefeuille is volledig door het WSW geborgd met de gemeente Rotterdam en het Rijk als achtervangers.

De gemiddelde resterende looptijd bedraagt 20 jaar (21 jaar). De duration bedraagt 8,7 jaar (2015: 9,0).

De marktwaarde van de leningen ligt hoger dan het schuldrestant per 31 december 2016. 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 2016 bedraagt de marktwaarde van de huidige portefeuille € 109,0 miljoen (2015: € 107,7 miljoen). Beide bedragen zijn exclusief 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.

Renterisico bij herfinanciering voor de periode 2017 - 2021

Het rente- en looptijdenbeleid van Onze Woning is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico (saldo aflossing en renteconversie/saldo leningen 31-12 voorgaand jaar) bij herfinanciering te lopen. Het renterisico voor de komende jaren (2017-2021) bedraagt maximaal 12,4% (in 2015: 12,3%). Hiermee blijft het risico onder het gestelde maximum van 15% per jaar. Hierbij wordt opgemerkt dat dit volgens de vervalkalender van de leningen is en dat hierbij de meerjarenbegroting niet is betrokken.

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 op 13 december 2013 het 1e recht van hypotheek gevestigd op het (gehele) bezit tot een bedrag van € 180 miljoen inclusief rente en kosten.

10.8.3 Waarborgsommen		
	2016	2015
Saldo per 1 januari	147	169
- mutaties in het boekjaar	8	-22
Saldo per 31 december	155	147

De waarborgsommen 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.

10.9 Kortlopende schulden

10.9.1 Aflossingsverplichting langlopende leningen		
	2016	2015
In volgend boekjaar af te lossen leningen	863	977
Saldo per 31 december	863	977

Deze post betreft de te betalen contractuele aflossing op vervaldatum.

10.9.2 Schulden aan leveranciers		
	2016	2015
Saldo crediteuren	797	496
Saldo per 31 december	797	496

Dit betreft de nog te betalen facturen aan handelscrediteuren.

Ultimo maart 2017 is een bedrag van € 17.000 nog niet voldaan.

10.9.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
	2016	2015
Loonheffing en premies sociale lasten	51	42
Omzetbelasting	288	163
Saldo per 31 december	339	205

10.9.4 Schulden ter zake van pensioenen		
	2016	2015
Pensioenlasten	1	8
Saldo per 31 december	1	8

Dit betreft de op balansdatum nog verschuldigde pensioenpremie.

10.9.5 Overige schulden		
	2016	2015
Vooruit ontvangen huren	142	171
Saldo per 31 december	142	171

De vooruit ontvangen huren betreffen de huren die in 2016 zijn ontvangen maar betrekking hebben op (voornamelijk) januari 2017.

10.9.6 Overlopende passiva		
	2016	2015
Niet vervallende rente	1.544	1.559
Overige overlopende passiva	448	417
Saldo per 31 december	1.992	1.976

De post niet vervallen rente betreft de te betalen rente van geldleningen vanaf de vorige betaaldatum tot en met de balansdatum. De overige overlopende activa bestaan uit verplichtingen die voortvloeien uit de cao voor woningcorporaties (loopbaanontwikkelingsbudget, verlofdagen en reservering voor jubilea). Daarnaast zijn overige nog niet gefactureerde bedragen opgenomen.

10.10 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

- Per 31 december 2016 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 € 75,1 miljoen.
- Op een aantal complexen is door de Gemeente Rotterdam het recht van erfpacht gevestigd. De erfpacht-canon 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.
- Met een installateur is een geschil ontstaan over de uitvoering van contractueel onderhoud in de afgelopen jaren. Onze Woning stelt zich op het standpunt dat het onderhoud aan diverse installaties kwalitatief onvoldoende is uitgevoerd en claimt een vergoeding vanwege geleden schade.
- Ultimo 2016 is voor een bedrag van € 184.000 aan onderhoudswerken aanbesteed. Uitvoering daarvan vindt plaats in 2017.

10.11 Gebeurtenissen na balansdatum

Na 31 december 2016 hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die de risicopositie van Onze Woning hebben beïnvloed dan wel effect hebben op het gepresenteerde resultaat en eigen vermogen.

11 Toelichting en specificatie winst-en-verliesrekening

11.1 Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11.1.1 Huuropbrengsten		
	2016	2015
Te ontvangen huren woningen en woongebouwen	9.078	8.999
Te ontvangen huren onroerende zaken niet zijnde woningen	1.657	1.717
Af: huurderiving wegens leegstand	-117	-262
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	0	-46
Dotatie voorziening dubieuze (huur)debiteuren	-6	0
Totaal	10.612	10.408

De huurverhoging over 2016 bedroeg gemiddeld 1,13% inclusief de inkomensafhankelijke huurverhoging. (alleen woningen 1,36%). Voor een deel is de huurverhoging bij het bedrijfsnonroerend goed niet doorgevoerd in verband met de problematiek van de klimaatinstallatie. Alle woningen worden verhuurd in de gemeente Rotterdam, de wijken Hillegersberg en Schiebroek.

De verdeling in de DAEB en de niet-DAEB categorie is als volgt:		
	2016	2015
Huuropbrengst DAEB vastgoed in exploitatie	7.922	7.770
Huuropbrengst niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.690	2.638
Totaal	10.612	10.408

De verdeling van de huuropbrengst tussen DAEB / niet-DAEB is op basis van het oorspronkelijke huurcontract (huurprijs op datum aanvang huurcontract). Voor parkeervoorzieningen is de verdeling op basis van type gebruiker (huurder van woningen of bedrijfsruimte). De verdeling van de huuropbrengst van het bedrijfsnonroerend goed is op basis van type gebruiker.

11.1.2 Opbrengsten servicecontracten		
	2016	2015
Te ontvangen voorschotten inzake leveringen en diensten	692	562
Te ontvangen vergoedingen inzake goederen, leveringen en diensten	177	49
Af: vergoedingsderiving	-9	-13
Nog te verrekenen voorschotten	-68	-79
Verrekende voorschotten	-11	-23
Totaal	781	498

De te ontvangen voorschotten inzake leveringen en diensten betreffen de vergoedingen die huurders betalingen voor de servicekosten. Jaarlijks voor 1 juli worden de voorschotten van het afgelopen jaar afgerekend. Deze post is voorlopig bepaald en opgenomen onder 'nog te verrekenen voorschotten'.

Met ingang van 1 januari 2016 valt de exploitatie van de servicekosten van de Gerrit Spronkersflat ook onder Onze Woning. Naast voorschotten worden vergoedingen in rekening gebracht voor de exploitatie van geisers en boilers, zonneschermen, videofonie en serviceabonnement. Deze vergoedingen worden niet afgerekend.

11.1.3 Lasten servicecontracten

	2016	2015
Lasten leveringen en diensten	651	513
Lasten overige goederen, leveringen en diensten	131	0
Totaal	782	513

Onder bovenstaande post vallen de servicekosten inclusief administratiekosten. De onderhoudskosten van de overige goederen, leveringen en diensten (geisers en boilers, zonneschermen, videofonie en serviceabonnement vallen ook onder bovengenoemde post.

Salaris-, sociale en pensioenlasten

	2016	2015
Lonen en salarissen	1.017	822
Minus: ontvangen ziekengelden	-45	0
Sociale lasten	147	137
Pensioenlasten	157	168
Totaal	1.276	1.127

De lonen en salarissen zijn inclusief de vergoedingen aan de Raad van Toezicht. Ultimo 2016 bedroeg de formatie 16,7 fte inclusief de aan Stichting Humanitas Huisvesting gedetacheerde medewerkers (2015: 18,9). Het aantal medewerkers dat ultimo 2016 in dienst was bedroeg 19 (2015: 24) inclusief gedetacheerde medewerkers.

De salaris, sociale en pensioenlasten zijn verdeeld over lasten beheer en verhuuractiviteiten, onderhoudsactiviteiten, verkoop vastgoedportefeuille, exploitatie overige activiteiten en leefbaarheid.

Afdeling	Formatie 2016	Personen 2016
Staf	2,6	4
Wonen	5,6	5
Bedrijfsvoering	4,6	5
Detachering	3,9	5
Totaal	16,7	19

Wet Normering Topinkomens

De Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) stelt maxima aan de hoogte van bezoldiging en ontslagvergoedingen van topfunctionarissen en schrijft voor wat daarover openbaar gemaakt moet worden. Ook schrijft de wet voor wat openbaar gemaakt moet worden inzake bezoldigingen niet-topfunctionarissen en ontslaguitkeringen.

Bezoldiging Bestuurder(s)

Naam	Functie	In dienst-periode	Part-time %	Bruto loon	Voorziening toekomstig loon	Totaal
E. Remmerswaal	Directeur-Bestuurder	01/01 - 31/12	100%	95.398	17.591	112.989

De arbeidsovereenkomst van de Directeur-Bestuurder is voor onbepaalde tijd. De benoeming als Bestuurder geldt voor een periode van telkens 4 jaar. Eventuele herbenoeming is in 2019 aan de orde. De maximale bezoldigingsnorm is op basis van de staffel C met overgangsrecht. Het maximum bedraagt € 113.000. In de beloning is de FLOW premie niet meegenomen.

In 2015 bedroeg de bezoldiging:

Naam	Functie	In dienst-periode	Part-time %	Bruto loon	Voorziening toekomstig loon	Totaal
E. Remmerswaal	Bestuursvoorzitter	01/09 - 31/12	100%	31.013	6.473	37.486
M.J. van Blokland	Wnd. Directeur-Bestuurder	01/07 - 31/08	50%	17.376	0	17.376
W. Stribos	Directeur-Bestuurder	01/01 - 30/06	100%	54.175	10.796	64.971

Bezoldiging toezichthouders

Naam	Functie	In dienst-periode	Part-time %	Bruto loon	Voorziening toekomstig loon
H.W. van Heuven	Voorzitter	01/01 - 31/12	8,33%	12.000	2017
M. de Bruyn	Plv. Voorzitter	01/01 - 31/12	8,33%	8.000	2019
C.B. Nauta	Lid	01/01 - 31/12	8,33%	8.000	2018
J.A.Spencer	Lid	01/01 - 31/12	8,33%	8.000	2019
R.L. van der Post	Lid	01/01 - 31/12	8,33%	8.000	2018

De beloning van de leden van de Raad van Toezicht is gebaseerd op schaal C van de VTW-norm. De maximale bezoldigingsnormen (€ 12.000 voorzitter RvT, € 8.000 lid RvT) zijn in 2016 niet overschreden.

In 2015 bedroeg de bezoldiging:

Naam	Functie	In dienst-periode	Part-time %	Bruto loon
H.W. van Heuven	Voorzitter	01/01 - 31/12	8,33%	11.598
M. de Bruyn	Plv. Voorzitter	01/04 - 31/12	8,33%	6.000
C.B. Nauta	Lid	01/04 - 31/12	8,33%	6.000
J.A.Spencer	Lid	01/04 - 31/12	8,33%	6.000
R.L. van der Post	Lid	01/04 - 31/12	8,33%	6.000
A. Vijftigschild	Lid	01/01 - 31/03	8,33%	2.598
C. van Hellemond	Lid	01/01 - 31/03	8,33%	2.598
A.W.J. Kalkman	Lid	01/01 - 31/03	8,33%	2.598

De salarislasten inclusief overhead zijn als volgt verdeeld over de diverse bedrijfsfuncties

	2016	2015
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	417	457
Lasten onderhoudsactiviteiten	423	293
Verkoop vastgoedportefeuille	11	39
Exploitatie overige activiteiten	404	320
Leefbaarheid	21	18
Totaal	1.276	1.127

Afschrijving en waardeverandering materiele vaste activa ten dienste van de exploitatie

In de toerekening van kosten aan de verschillende bedrijfsfuncties zijn de afschrijvingskosten en waardeverandering van de materiele vaste activa ten dienste verwerkt. Het totaal van deze kosten is als volgt:

	2016	2015
Afschrijving gebouw en inrichting van het gebouw	14	377
Afschrijving inventaris	13	13
Waardeverandering kantoorpand	-9	1.956
Totaal	18	2.346

Ultimo 2016 heeft een taxatie van het kantoorgebouw plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot een terugname van een eerder afwaardering van € 9.000.

11.1.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2016	2015
Lasten beheer en verhuuractiviteiten	1.889	3.532
Totaal	1.889	3.532

De specificatie van deze post is als volgt:

	2016	2015
Salariskosten (inclusief overhead)	417	457
Overige overheadkosten	371	2.381
Overige exploitatiekosten	523	101
Verhuurderheffing	595	595
Bijdrage Aw	7	4
Af: overige baten	-24	-6
Totaal	1.889	3.532

Verhuurderheffing

Deze post betreft de kosten voor de heffing over de WOZ waarde van sociale huurwoningen.

De verhuurderheffing is een heffing die zich richt op verhuurders van huurwoningen in de gereguleerde sector. Met gereguleerd worden huurwoningen bedoeld waarvan de huur lager is dan de grens voor de huurtoeslag (voor 2016 € 710,68). De heffing wordt berekend over de waarde van gereguleerde ofwel sociale huurwoningen. Overigens geldt de heffing alleen voor verhuurders van meer dan tien huurwoningen. De belasting voor 2016 is 0,491% over € 122,4 miljoen. De belasting is in 2016 berekend over 1.107 woningen.

11.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2016	2015
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.112	2.671
Totaal	4.112	2.671

De specificatie van deze post is als volgt:

	2016	2015
Kosten onderhoud	3.167	1.813
Salariskosten (inclusief overhead)	423	293
Overige overheadkosten	522	565
Totaal	4.112	2.671

De directe kosten kunnen als volgt worden verdeeld

	2016	2015
Reparatieonderhoud	1.331	452
Installatieonderhoud	462	0
Mutatieonderhoud	385	215
Contractonderhoud	236	264
Planmatig- en cyclisch onderhoud	753	827
Onderhoudsabonnement (in 2016 bij lasten servicecontracten)	0	55
Totaal	3.167	1.813

De verdeling over DAEB en niet-DAEB is als volgt

	2016	2015
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	3.382	2.271
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	730	400
Totaal	4.112	2.671

11.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2016	2015
Totale lasten	623	630
Totaal	623	630

De specificatie van deze post is als volgt:

	2016	2015
Onroerend zaakbelasting	293	290
Rioolrecht	250	264
Waterschapsbelasting	49	51
Opstalverzekering	31	25
Totaal	623	630

11.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**11.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

	2016	2015
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.581	7.473
Verkoopkosten	-76	-141
Totaal	2.505	7.332

In 2016 zijn 13 woningen en 5 parkeerplaatsen verkocht (2015: 38 en 17) verkocht. In de verkochte woningen zijn 2 (2015: 7) overdrachten opgenomen die onder de future-overeenkomst vallen. In de verkoopkosten zijn naast makelaarskosten, notariskosten en taxatiekosten ook de kosten van leegstand opgenomen. De totale verkoop-leegstand bedroeg in 2016 € 20.000.

11.2.2 Toegerekende organisatiekosten

	2016	2015
Salariskosten (inclusief overhead)	10	39
Overige overheadkosten	3	14
Totaal	13	53

De verkoop van woningen wordt voornamelijk uitgevoerd door externe partijen.

11.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2016	2015
Boekwaarde verkochte woningen	2.417	7.106
Totaal	2.417	7.106

De boekwaarde verkochte woningen betreft de marktwaarde in verhuurde staat per 1 januari van het betreffende boekjaar. Er is geen rekening gehouden met de waardeontwikkeling vanaf 1 januari tot overdrachtsdatum.

Accountantskosten

Vanaf de jaarrekening 2014 wordt de controle uitgevoerd door Deloitte Accountants BV. Voor de controle van de jaarrekening 2016 is een reservering opgenomen van € 71.000. De werkzaamheden van de accountant bestaan onder andere uit een tussentijdse audit, de controle van de jaarrekening 2016 en de controle van de DVI over 2016. Ernst en Young Belastingadviseurs BV adviseert Onze Woning over de aangifte vennootschapsbelasting en stelt deze op. In 2016 is EY ook begonnen met een BTW scan. Dit advies volgt in 2017. Voor beide activiteiten is een passiefpost opgenomen van € 15.000. De kosten worden toegerekend aan de jaren waarop zij betrekking hebben.

	2016	2015
Fiscale adviezen EY (VPB/BTW)	18	13
Controle jaarrekening Deloitte 2015	15	76
Controle jaarrekening Deloitte 2016	111	0
Andere niet controlediensten Deloitte	0	4
Totaal	144	93

11.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**11.1.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

	2016	2015
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	460	-6
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkoopvoorraad	0	26
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen woningen	16.556	4.498
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen bedrijfsonroerend goed	-510	-455
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen parkeervoorzieningen	-82	-95
Totaal	16.424	3.968

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille heeft betrekking op de waardemutatie van het perceel grond aan de Apollostraat. Dit perceel is opnieuw getaxeerd.

De niet-gerealiseerde waardeverandering in het vastgoed in exploitatie is de waardeverandering die de vastgoedportefeuille in exploitatie per saldo in het boekjaar heeft ondergaan. Omdat dit deel van het vastgoed nog in bezit is van Onze Woning, is de waardeverandering nog niet daadwerkelijk gerealiseerd (als kasstroom), maar wel van invloed op het resultaat, omdat het vastgoed per saldo meer waard is geworden in 2016. De waardestijging van het vastgoed wordt met name veroorzaakt door hogere contracturen van woningen (zowel door reguliere huurverhoging als gerealiseerde harmonisatie), stijging van de leegwaarde en markthuurl (door verbeterde marktomstandigheden) en een lagere disconteringsvoet (met name als gevolg van de lagere basisrente op de geldmarkt). Daartegenover heeft de aanpassing van de diverse indexreeksen als gevolg van lagere inflatie een negatief effect op de marktwaarde.

11.4 Netto resultaat overige activiteiten

11.4.1 Opbrengst overige activiteiten		
	2016	2015
Vergoeding samenwerkingsovereenkomst	708	976
Vergoeding futureovereenkomst	0	1.507
Totaal	708	2.483

De vergoeding betreft de detachering van medewerkers en de vergoeding inzake verleende huisvestings- en facilitaire diensten aan Stichting Humanitas Huisvesting.

11.4.2 Toegerekende organisatiekosten		
	2016	2015
Salariskosten (inclusief overhead)	405	1.376
Overige overheadkosten	142	645
Totaal	547	2.021

De salariskosten betreffen de kosten van gedetacheerde medewerkers van Onze Woning aan Stichting Humanitas Huisvesting. Onder de overige overheadkosten vallen onder andere de huisvestingskosten alsmede andere facilitaire kosten.

11.5 Leefbaarheid

11.5.1 Leefbaarheid		
	2016	2015
Kosten leefbaarheid	95	82
Salariskosten (inclusief overhead)	21	18
Overhead	16	33
Totaal	132	133

De leefbaarheidskosten hebben voornamelijk betrekking op fysieke leefbaarheidsactiviteiten. Het betreft hier voornamelijk groenonderhoud. De gemiddelde kosten per eenheid (DAEB-woningen) bedragen in 2016 ruim € 109 (2015:€ 108).

11.6 Financiële baten en lasten

11.6.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
	2016	2015
Rente op liquide middelen	4	40
Rente op overige vorderingen	17	0
Totaal	21	40

De rentebaten vloeien voor een groot deel voort uit de vordering op de aanbieder van de future- overeenkomst. Daarnaast zijn overtollige middelen geplaatst op een spaarrekening. Hierop wordt een beperkte rente ontvangen.

11.6.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2016	2015
Langlopende schulden:		
- Rente leningen overheid	53	68
- Rente leningen kredietinstellingen	2.974	3.011
- Rente bij vervroegde aflossing	13	27
Totaal rentelasten langlopende schulden	3.040	3.106
Overige rentelasten:		
- Afkoopsom SWAP	0	454
- Borgstelling WSW	17	22
- Rente waarborgsommen	-1	0
Totaal overige rentelasten	16	476
Totaal	3.056	3.582

De rentelasten zijn vooral afgenomen door het terugdringen van de grootte van de leningenportefeuille en de afkoop van de SWAP in 2015.

11.7 Belastingen

	2016	2015
Acute vennootschapsbelasting	0	0
Mutatie latente belastingen	165	1.374
Stelselwijziging latente vennootschapsbelasting i.v.m. verkoop	0	-442
Stelselwijziging latente vpb. i.v.m. afschrijvingspotentieel	0	2.817
Totaal	165	3.749

Tot 2012 heeft Onze Woning het fiscale resultaat toegevoegd aan de herbestedingsreserve. Deze fiscale faciliteit is met ingang van 1 januari 2012 komen te vervallen. De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving, alsmede de vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2) voor woningcorporaties. De acute belastingpositie voor het jaar 2016 is bepaald op nihil.

Vanaf 2012 tot en met 2016 zijn fiscale verliezen geleden. Op grond van de fiscale meerjarenplanning 2017-2026 kunnen deze verliezen worden verrekend. Hiervoor is een actieve belastinglatentie opgenomen. De (tijdelijke) verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering van vastgoed en leningen leiden tot een actieve latente (leningen) en een passieve latente (verkoop). In 2015 is een latente gevormd voor het aanwezige afschrijvingspotentieel. De aanslagen over de jaren 2012 tot en met 2014 zijn inmiddels vastgesteld. De aangifte over 2015 is ingediend op 2 mei 2017.

Mutatie posten latente vennootschapsbelasting		
	2016	2015
Verkopen	-320	196
Leningen	-19	23
Verliezen	917	713
Afschrijvingspotentieel	-413	2.817
Totaal	165	3.749

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

	2016	2015
Commercieel resultaat voor belastingen	17.483	4.486
Fiscaal - commerciële verschillen:		
Verkopen	38	155
Afschrijvingen	-681	-2.890
Overige waardeveranderingen materiele vaste activa	-460	1.962
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-15.964	-3.974
Fiscale afwaardering grond	-3.358	0
Rentelasten	-79	-79
Overige	3	-1.503
Totaal verschillen	20.501	-6.329
Belastbaar bedrag	-3.018	-1.843

Specificatie compensabele verliezen

	2016	2015
2012 (vastgesteld 22 oktober 2016)	-561	-561
2013 (vastgesteld 29 oktober 2016)	-660	-558
2014 (vastgesteld 18 februari 2017)	-480	-524
2015 (ingediend 2 mei 2017)	-2.375	-1.843
2016	-3.018	0
Totaal	-7.094	-3.486

12 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutatie in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde intrest (opgenomen onder operationele activiteiten).

Ontvangsten uit hoofde van intrest zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De kasstroom uit operationele activiteiten is € 534.000 hoger dan het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening (exclusief niet-gerealiseerde waardeveranderingen). Dit heeft onder andere te maken met ontvangsten uit hoofde van de futureovereenkomst (€ 443.000), een lagere onderhoudskasstroom (€ -421.000) en de posten afschrijving en afwaardering (€ 442.000).

13 Vaststelling en goedkeuring jaarrapport 2016

De Directeur-Bestuurder heeft het jaarrapport 2016 opgesteld, de Raad van Toezicht heeft het jaarrapport goedgekeurd op 16 mei 2017 en de Algemene Ledenvergadering heeft het jaarverslag vastgesteld op 30 mei 2017. Tijdens de Algemene Ledenvergadering op 30 mei 2017 is zowel aan de Bestuurder decharge verleend voor het gevoerde beleid als aan de Raad van Toezicht voor het gehouden toezicht.

Rotterdam, 21 juni 2017

Rotterdam, 21 juni 2017

Directeur-Bestuurder (opstellen van de jaarrekening)

Raad van Toezicht
(vaststellen van de jaarrekening)

w.g. De heer E. Remmerswaal

w.g. De heer H.W. van Heuven
voorzitter Raad van Toezicht

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Deze verklaring is te vinden op de pagina’s 126 en verder.

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. Het Bestuur bepaalt met goedkeuring van de Raad van Toezicht dat het resultaat van een boekjaar aan het eigen vermogen wordt toegevoegd.

Deloitte Accountants B.V.
 Wilhelminakade 1
 3072 AP Rotterdam
 Postbus 2031
 3000 CA Rotterdam
 Nederland

Tel: 088 288 2888
 Fax: 088 288 9830
 www.deloitte.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van toezicht van Bouwvereniging Onze Woning

VERKLARING OVER DE IN HET JAARRAPPORT OPGENOMEN JAARREKENING 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Bouwvereniging Onze Woning te Rotterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarrapport opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Bouwvereniging Onze Woning op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- De balans per 31 december 2016.
- De winst-en-verliesrekening over 2016.
- De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 93 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Bouwvereniging Onze Woning een deel van haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet conform bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting na de eerste verwerking waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Bouwvereniging Onze Woning, zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

VERKLARING OVER DE IN HET JAARRAPPORT OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- Het bestuursverslag.
- De overige gegevens.

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.

- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van toezicht onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Rotterdam, 21 juni 2017

Deloitte Accountants B.V.

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

Colofon

Jaarrapport 2016 is een uitgave van
Bouwvereniging 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

Jantien van Driel

Drukwerk

Veenman+



