



Jaarrapport





Inhoud

Leeswijzer	6
Voorwoord	7
1 Verslag van het Bestuur	8
Prestatieafspraken	9
Organisatie	9
Governance	10
Algemene ledenvergadering	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	18
Onafhankelijkheid	18
Deskundigheid en samenstelling	18
Werkgeversrol	20
Verklaring van de Raad van Toezicht	21
3 Volkshuisvestingsverslag	22
Invloed van de Woningwet	23
Veegwet	23
Prestatieafspraken	23
4 Bereikbare woningvoorraad.....	24
Huurbeleid	24
Wettelijke grenzen	24
Passend toewijzen	25
Woonruimtebemiddeling	26
Woonnet Rijnmond	26
Urgentiebepaling	26
Huisvesting bijzondere doelgroepen	26
Regionaal vangnet	26
5 Verhuur	28
Verhuringen	28
Weigeringen	29
Huurverhoging 2017	29
Bezwaar tegen de huurverhoging	30
Ontruimingen	30
Huurderving	31
Verkoop	31
6 Leefbaarheid en participatie	32
Inleiding	32
Wonen, zorg en welzijn	32
Langer Thuis	33
Voorkomen van overlast	33
Woonfraude	33
Huurdersparticipatie	34
Bewonerscommissies	34
Geschillen Advies Commissie	35

7	Service en Dienstverlening	36
	Verbeteringen	36
	Kwaliteitsmetingen	36
8	Onderhoud	38
	Reparatieonderhoud	38
	Serviceabonnement	38
	Mutatieonderhoud	39
	Contractonderhoud	39
	Planmatig onderhoud	39
	Samenvatting	39
9	Personeel en organisatie	40
	Structuur en Organogram	40
	Personele opbouw	41
	Leeftijdsopbouw	41
	Ontwikkeling en opleiding	42
	Medezeggenschap	42
10	Financiële continuïteit	44
	Verkopen van woningen	45
	Marktwaaarde in verhuurde staat	45
	Vermogensontwikkeling 2018-2022	48
11	Risicoparaagraaf	56
	Algemeen	56
	Risicobereidheid en belangrijke risico's	57
	De beheersmaatregelen	58
	Beschrijving van de impact van mogelijke risico's op het resultaat en de financiële positie	60
	Beheersingssysteem	61
12	Kengetallen	62

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2017	66
2	Winst-en-verliesrekening over 2017 (functioneel model)	68
3	Kasstroomoverzicht 2017 (volgens directe methode).....	69
4	Algemeen	71
4.1	Inleiding	71
4.2	Financiële continuïteit.....	71
5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva.....	72
5.1	Algemeen	72
5.2	Verwerking verplichtingen.....	72
5.3	Vergelijking met voorgaand jaar	72
5.4	Stelselwijzigingen	72
5.5	Schattingswijzigingen	72
5.6	Schattingen	73
5.7	Vastgoedbeleggingen.....	73
5.8	Materiële vaste activa	74
5.9	Financiële vaste activa	75
5.10	Vorraden.....	75
5.11	Vorderingen.....	75

5.12	Liquide middelen	75
5.13	Eigen vermogen.....	76
5.14	Voorzieningen	76
5.15	Langlopende schulden.....	77
5.16	Kortlopende schulden.....	77
6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	78
6.1	Algemeen	78
6.2	Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille.....	78
6.3	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.....	79
6.4	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	80
6.5	Netto resultaat overige activiteiten	80
6.6	Leefbaarheid.....	80
6.7	Financiële baten en lasten	80
6.8	Belastingen.....	81
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	82
8	Financiële instrumenten en risicobeheersing	83
9	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaat bepaling.....	84
10	Toelichting op de balans (na resultaatbestemming) per 31 december 2017	86
10.1	Vastgoedbeleggingen.....	86
10.2	Materiële vaste activa	93
10.3	Financiële vaste activa	93
10.4	Vorraden.....	94
10.5	Vorderingen.....	94
10.6	Liquide middelen	95
10.7	Eigen vermogen.....	96
10.8	Voorzieningen	97
10.9	Langlopende schulden.....	97
10.10	Kortlopende schulden.....	100
10.11	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	101
10.12	Gebeurtenissen na balansdatum.....	102
11	Toelichting en specificatie winst-en-verliesrekening.....	103
11.1	Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille.....	103
11.2	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.....	107
11.3	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	107
11.4	Netto resultaat overige activiteiten	108
11.5	Leefbaarheid.....	108
11.6	Financiële baten en lasten	109
11.7	Belastingen.....	109
12	Toelichting op het kasstroomoverzicht.....	111
13	Wet Normering Topinkomens	112
14	Vaststelling en goedkeuring jaarrapport 2017	114
15	Overige gegevens	115
15.1	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	115
15.2	Statutaire resultaatbestemming	115
15.3	Balans per 1 januari 2018 (DAEB en niet-DAEB).....	116
	Controleverklaring van onafhankelijke accountant	121

Leeswijzer

Het jaarrapport van Bouwvereniging Onze Woning bestaat uit twee delen. Het eerste deel is het jaarverslag, de inhoudelijke verantwoording. Het tweede deel is de jaarrekening die onze financiële verantwoording is. Wat leest u allemaal in deel 1?

- 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 hoofdstuk 6 Leefbaarheid en participatie vindt u onze visie op leefbaarheid en wijkbeheer en worden de activiteiten op het gebied van participatie benoemd.
- In hoofdstuk 7 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 8.
- In het daaropvolgende hoofdstuk 9 zijn alle relevante gegevens over ons personeel opgenomen.
- Over onze financiële continuïteit leest u in hoofdstuk 10.
- Hoofdstuk 11 vormt de risicoparaagraaf.
- In hoofdstuk 12 vindt u de kengetallen.

In deel 2 is de jaarrekening en de toelichting daarop opgenomen.
Heeft u opmerkingen of vragen over dit jaarrapport? Uw reactie is welkom op info@bvow.nl.

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 2017. In 2017 hebben we de eerste stappen gezet voor een nieuw ondernemingsplan 2018-2022 als opvolging van het koersplan 2015-2018. Met betrekking tot onze huidige bedrijfsvoering zijn de doelstellingen uit de portefeuillestrategie uit 2016 leidend. Hierin laten wij zien op welke wijze wij invulling geven aan onze maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgave. Deze opgaven worden echter behoorlijk ingeperkt door de Verhuurderheffing. In 2017 is dit voor het eerst een aanzienlijk bedrag. Liever zetten we dit bedrag in voor het betaalbaar houden van of het verduurzamen van onze woningvoorraad.

Op dit moment zijn we in gesprek met onze huurders over het ondernemingsplan. Opvallend is hoe prettig zij het wonen en leven in 110-Morgen ervaren. De rust, de ruimte, het groen en ook onze dienstverlening, waarderen zij zeer.

In 2017 hebben we verder gewerkt aan:

- de prestatieafspraken met de gemeente Rotterdam en ons Huurdersplatform;
- de inrichting van administratieve scheiding binnen ons primaire systeem van DAEB en niet-DAEB;
- het implementeren van de Veegwet per 1 juli;
- het verbeteren van de dienstverlening en stimuleren van huurdersparticipatie;
- het maken van afspraken met de gemeente en andere partners op het gebied van woonoverlast, hennepkwekerijen en huisuitzettingen;
- het aanpassen van de organisatie;
- het aanpassen van ons reglement Financieel beleid en beheer.

In dit verslag leest u over onze werkzaamheden in 2017. Het bestaat uit twee onderdelen: de inhoudelijke en de financiële verantwoording. U krijgt hierdoor een compleet beeld van wat Bouwvereniging Onze Woning in 2017 heeft bereikt.

Heeft u nog vragen of opmerkingen over onze jaarstukken? Mailt u dan naar info@bvow.nl. Wij gaan graag het gesprek met u aan!

Evert Remmerswaal
Directeur-Bestuurder

1 Verslag van het Bestuur



Ondernemingsplan

Na het beëindigen van het verscherpt toezicht, hebben we in 2017 de eerste stappen gezet voor een nieuw ondernemingsplan 2018-2022 als opvolging van het koersplan 2015-2018. In het ondernemingsplan maken we duidelijk welke ambities we hebben en welke realiseerbaar zijn in relatie tot onze financiële mogelijkheden. In 2018 gaan we met onze huurders en stakeholders hierover in gesprek. In onze huidige bedrijfsvoering zijn de doelstellingen uit onze portefeuillestrategie uit 2016 het belangrijkste.

Portefeuillestrategie

Begin 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 en niet-DAEB

In december 2016 hebben wij een ontwerpvoorstel ingediend bij de Autoriteit wonen (Aw) voor de scheiding van de DAEB en niet-DAEB activiteiten. De basis hiervan ligt in ons Koersdocument 2015- 2018 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 hebben we 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 niet gereageerd. Na beoordeling door de Aw hebben wij voor 1 juli 2017 een definitief scheidingsplan ingediend. Deze is door de Aw goedgekeurd.

Veegwet

Op 1 juli 2017 trad de veegwet in werking. Hierdoor is op een aantal punten de Woningwet gewijzigd en zijn fouten gerepareerd. Een belangrijke wijziging voor ons als vereniging is dat in deze veegwet is bepaald dat de Raad van Toezicht (RvT) geen goedkeuring mag verlenen aan besluiten, die zijn beschreven in de statuten, zonder dat de Algemene Ledenvergadering (ALV) binnen een redelijke termijn een eensluidend advies uitbrengt. Deze werkwijze brengt veel extra werk met zich mee.

Prestatieafspraken

Voor 2017 maakten we prestatieafspraken met het Huurdersplatform en de gemeente. Deze prestatieafspraken sluiten aan bij de thema's uit de gemeentelijke woonvisie. Op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid komen wij de afspraken na. We zetten wijkbeheer conform de afspraken in en we maken gebruik van buurtbemiddeling. Er is een aanvang gemaakt met een plan voor de inzet van duurzaamheidsmaatregelen.

De aanpak van de woningen in het kader van veiligheid en het verbeteren van de toegankelijkheid is achtergebleven bij de voornemens. Het maken van een visie op sociaal beheer en het ontwikkelen van alternatieve vormen van participatie zijn doorgeschoven naar 2018.

In 2017 hebben we prestatieafspraken opgesteld voor 2018. De thema's waarover we afspraken maakten zijn:

- het realiseren van aantrekkelijke woonmilieus door projecten (onderzoek nieuwbouw Apollo en renovatie Achilles), verkoop (9 woningen per jaar) en liberalisatie (conform portefeuillestrategie);
- het zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde (pilot duurzaamheid Nestorpad/Agamemnonstraat);
- het zorgen dat de basis op orde blijft / komt (aanbod betaalbare woningen bewaken, doorstroming bevorderen, inkomensafhankelijke huurverhoging en aantrekkelijk seniorenaanbod) en leefbaarheid (o.a. inzet wijkbeheer en samenwerking wijkteam).

Specifiek vragen we de inzet van de gemeente bij de toekomstige planontwikkeling en bij het realiseren van de fietsenbergingen in de Orionstraat en een scootmobielruimte bij de Gerrit Spronkersflat in het kader van het Arrangement Langer Thuis.

Organisatie

2017 stond in het teken van verdere aanpassing en professionalisering van de organisatie.

De volgende ontwikkelingen hebben zich voorgedaan:

- We hebben ingezet op verbetering van onze dienstverlening en onze interne processen. De belangrijkste processen zijn in kaart gebracht, zonodig verbeterd en opnieuw geïmplementeerd. Wij monitoren sinds de tweede helft van het jaar continu onze dienstverlening.
- Vanaf 1 augustus 2017 hebben wij aanpassingen doorgevoerd in de organisatiestructuur. Zo hebben wij de afdelingen Wonen en Vastgoed ondergebracht in één afdeling en hebben wij meer formatie toegevoegd aan Vastgoed.

- In 2016 heeft Stichting Humanitas Huisvesting (SHH) haar bedrijfsactiviteiten volledig verplaatst naar ons kantoor aan het Minervaplein. Deze bedrijfsactiviteiten zijn ook in 2017 aan het Minervaplein voortgezet. Hiervoor is een huurovereenkomst afgesloten. Op 1 januari 2018 heeft SHH ons kantoorpand verlaten.

Convenanten

In 2017 tekenden we drie convenanten:

1. Het convenant gezamenlijke aanpak woonoverlast, waarin gemeente, politie en corporatie met elkaar samenwerken om ernstige overlast te verminderen of wegnemen en in de toekomst te voorkomen.
2. Het convenant gezamenlijke aanpak van hennepkwekerijen waarin gemeente, politie, Stedin, OM, Sociale zaken, UWV en corporaties samenwerken.
3. Het convenant Meldpunt Preventie Huisuitzettingen, waarin we met de gemeente samenwerken op het gebied van het tegengaan van woningontruimingen op basis van huurachterstanden.

Naast deze convenanten werken we mee aan het Arrangement Langer Thuis. Hierin bespreken we met elkaar hoe we ouderen in Hillegersberg-Schiebroek die moeite hebben met het vinden van een passende woning, kunnen helpen. Dit Arrangement is bedoeld om vanuit de praktijk van Vraagwijzer, Wmo en het sociaal wijkteam meer zicht te krijgen op de knelpunten die de professionals ervaren en de signalen die zij vanuit ouderen krijgen, beter in beeld te krijgen en op te lossen.

Continue meting klanttevredenheid

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 2017 hebben wij weer meegedaan aan de Aedes Benchmark. Daarnaast zijn we gestart met het continu meten van onze dienstverlening. Voorheen deden we dat eenmaal per jaar. Hiervoor hebben we een extern bureau ingeschakeld. Voordeel hiervan is dat we sneller zicht hebben op de resultaten van onze dienstverlening, bijvoorbeeld direct na verhuring, vertrek van een huurder of uitvoering van een reparatieverzoek. Zo kunnen we contact opnemen als de huurder dat wenst.



Governance

De implementatie van de zaken die betrekking hebben op governance uit de nieuwe Woningwet heeft grotendeels plaatsgevonden. Zo hebben de RvT en de Minister onze nieuwe statuten goedgekeurd en heeft de ALV 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 worden aangepast vanwege de Veegwet (waarin aanvullingen zijn opgenomen met betrekking tot de nieuwe Woningwet).

In 2017 zijn enkele reglementen herzien en is de visie op toezicht gereed gekomen. Wij voldoen nog niet aan alle bepalingen van de Governancecode. Zo ronden we het ondernemingsplan nog af en stellen we een investeringsstatuut op.

De verplichting voor de Directeur-Bestuurder voor het behalen van PE-punten is voor de periode september 2015 tot en met december 2017 minimaal 84. De Directeur-Bestuurder heeft 112 punten gehaald in die periode.

De Directeur-Bestuurder is algemeen bestuurslid bij de stichting Happy Holiday.

Algemene ledenvergadering

In 2017 zijn drie algemene ledenvergaderingen gehouden op 30 mei, 24 oktober en 19 december.

De vergadering van 30 mei 2017 is bijgewoond door 10 leden. In deze vergadering heeft besluitvorming plaatsgevonden over:

- het jaarverslag (inclusief het volkshuisvestelijke en financiële verslag) over 2016. Deze is door de leden vastgesteld;
- decharge van de Raad van Toezicht voor het gehouden toezicht;
- decharge van het Bestuur voor het gevoerde beleid en beheer;
- het huishoudelijk reglement van Bouwvereniging Onze Woning. Deze is door de algemene ledenvergadering vastgesteld.

De vergadering van 24 oktober 2017 is bijgewoond door 11 leden en in deze vergadering is de werkwijze met betrekking tot het nieuwe ondernemingsplan gepresenteerd.

De vergadering van 19 december 2017 is bijgewoond door 12 leden en in deze vergadering heeft besluitvorming plaatsgevonden over de (onder voorbehoud) goedgekeurde besluiten van de RvT:

- de begroting 2018;
- het herziene reglement financieel beheer en beleid;
- de herziene regeling inzake sloop en renovatie;
- de opdracht aan accountant Verstegen;
- de prestatieafspraken 2018;
- de visie op toezicht;

Per 31 december 2017 waren 57 personen lid van de vereniging. Ten opzichte van 2016, waarin er 75 leden waren, betekent dit een afname van 18 leden.

Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2017 is uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat totaal € 74,3 miljoen aan herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2016: € 63,8 miljoen). De overige reserves bedragen € 28,0 miljoen (2016: € 26,5 miljoen). Het totale eigen vermogen bedraagt € 102,3 miljoen (2016: € 90,2 miljoen).

De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald. Daarmee is het 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 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. Denk daarbij aan demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. De Directeur-Bestuurder heeft een inschatting gemaakt in hoeverre de herwaarderingsreserve bij ongewijzigd beleid kan worden gerealiseerd. Uit deze berekening blijkt dat dit grotendeels niet het geval is (niet kan worden omgezet in overige reserves). Onze Woning verkoopt mondjesmaat woningen en de huren van de DAEB-woningen worden bij leegkomst niet op het niveau van de markthuurprijs gebracht. In de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat zijn normatieve bedragen opgenomen voor de berekening van het onderhoud en beheer terwijl in de bedrijfswaarde de werkelijk verwachte uitgaven zijn opgenomen. Bij de marktwaarde in verhuurde staat is aan het eind van de beschouwingsperiode (15 jaar) een fictieve verkoopprijs opgenomen terwijl bij de bedrijfswaarde aan het eind van de exploitatie een fictieve grondopbrengst is opgenomen.

Een ander verschil is dat bij de bepaling van de marktwaarde een disconteringsvoet wordt opgenomen die is gebaseerd op het risicoprofiel van het soort onroerend goed. Bij de bedrijfswaarde wordt een voorgeschreven (door Aw-WSW) vaste discontovoet gehanteerd.

Het verschil tussen de marktwaarde (€ 166,6 miljoen) en de bedrijfswaarde (€ 109,6 miljoen) van het totale bezit, bedraagt € 57,0 miljoen. Van het totale eigen vermogen van € 102,3 miljoen wordt dus € 57,0 miljoen niet gerealiseerd (55,7%). Er resteert een beschikbaar eigen vermogen van € 45,3 miljoen.

Rekening houdend met een noodzakelijke vermogensbuffer van 20% van het balanstotaal, op basis van bedrijfswaarde, is er een vermogensbuffer van € 24,6 miljoen. Daarnaast is er een (theoretische onrendabele) investeringscapaciteit van € 20,7 miljoen.

Omschrijving	Bedrag x € miljoen
Leegwaarde	227
Marktwaarde	167
Historische kostprijs	118
Bedrijfswaarde	110
Investeringscapaciteit	21
Vermogensbuffer	25
Vreemd vermogen*	66

*= na aftrek van vorderingen en liquide middelen

Het verschil tussen de leegwaarde van het bezit en de marktwaarde in verhuurde staat, bedraagt € 60 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.	57
Investeringscapaciteit	21
Vermogensbuffer	25
Totaal	103

De investeringscapaciteit zetten we in voor de realisatie van nieuwbouw aan de Apollostraat en de duurzaamheidsmaatregelen die in de meerjarenbegroting 2018-2027 zijn opgenomen. Dat is € 14.500 per gewogen eenheid.

De investeringscapaciteit wordt volgtijdelijk ingezet. Een gelijktijdige inzet van dit bedrag zou een negatief effect hebben op de ratio's.

Risico's

In hoofdstuk 10 van het jaarrapport 2017 is vermeld welke risico's verbonden zijn aan de financiële instrumenten en op welke wijze de beheersing hiervan is geregeld. In hoofdstuk 11 van dit verslag is een risicoparagraaf opgenomen.

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 2017 uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Rotterdam, 26 juni 2018

Evert Remmerswaal
Directeur-Bestuurder



2 Verslag Raad van Toezicht



Inleiding

In dit jaarverslag wordt publiekelijk verantwoording afgelegd 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. Waar de voorgaande jaren vooral in het teken stonden van de uitvoering van het Plan van Aanpak en het Financieel Herstelplan in het kader van het verscherpte toezicht, kon na de intrekking daarvan door de Minister voor Wonen en Rijksdienst ultimo 2016 in het verslagjaar Onze Woning zich weer volledig richten op de toekomst vanuit een volkshuisvestelijk in plaats van een voornamelijk door de financiële positie bepaald perspectief. De Raad betreurt hierbij nadrukkelijk de effecten van de verhuurderheffing. Maar al te graag zetten wij onze eigen middelen in voor dat volkshuisvestelijk perspectief in plaats van een afdracht aan de algemene middelen van de Nederlandse overheid.

Algemeen

De Raad van Toezicht heeft tot taak het toezicht houden op het Bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Onze Woning. Dit gebeurt door reguliere en extra vergaderingen, regelmatige tussentijdse besprekingen van auditcommissie en remuneratiecommissie en individuele gesprekken van de Raad met de Directeur-Bestuurder. Het toezicht van de Raad richt zich in ieder geval 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;
- risicomanagement en de interne beheersing;
- toezicht dialoog en prestatieafspraken met stakeholders.

Naast haar toezichthoudende rol heeft de Raad ook uitdrukkelijk aandacht besteed aan zijn rollen als werkgever en adviseur.

De resultaten van genoemde overlegvormen zijn 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 haar taak in 2017 heeft de Raad naast de toezichtsvisie het volgende toezichtkader gehanteerd:

- taakvelden Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015;
- governancecode woningcorporaties;
- statuten Onze Woning;
- portefeuillestrategie;
- prestatieafspraken met gemeente en Huurdersplatform;
- organisatieplan;
- financiële meerjarenbegroting 2017-2026 (met operationele en financiële doelstellingen van Onze Woning gekoppeld aan indicatoren om de prestaties te meten);
- begroting 2017;
- kwartaalrapportages, met daarin een financieel verslag.

Vanzelfsprekend horen overleggen, correspondentie en richtlijnen van de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) daar ook bij.

Overigens wenst de Raad van Toezicht op deze plaats nog eens nadrukkelijk haar opvatting weer te geven dat de zogenaamde Veegwet als aanvulling op de gewijzigde Woningwet 2015 als onwerkbaar moet worden gekwalificeerd voor met name kleine corporaties als Onze Woning. Dat geldt in het bijzonder voor wat betreft de bepaling dat binnen een vereniging alle besluiten tot goedkeuring van de Raad voorafgaand om advies moeten worden voorgelegd aan de Algemene Ledenvergadering. Dit maakt een adequate en efficiënte bedrijfsvoering welhaast onmogelijk. In het kader van de evaluatie van de wetgeving zal de Raad via de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties haar invloed uitoefenen om deze constructie terug te draaien.

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 en de externe accountant hebben we als Raad van Toezicht (of een of meer leden van de Raad):

- de algemene ledenvergaderingen bijgewoond;
- een sessie gehad met (leden van) de Ondernemingsraad;
- een bedrijfsbijeenkomst van Onze Woning bijgewoond;
- een gesprek met het Huurdersplatform gevoerd.

De Raad van Toezicht (en de leden van de Raad afzonderlijk) heeft (hebben) een eigen verantwoordelijkheid om van het Bestuur en de externe accountant informatie te verlangen die nodig is om de taak als toezichhoudend orgaan goed te kunnen uitoefenen. Hierover zijn diverse gesprekken gevoerd met het Bestuur en de accountant. 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 zes keer met de Directeur-Bestuurder. Daarnaast waren er extra vergaderingen (themabijeenkomsten) en besprekingen met diverse interne en externe overlegorganen. Er is geen sprake geweest van frequente afwezigheid van een of meer leden van de Raad van Commissarissen bij de vergaderingen.

ALGEMENE LEDENVERGADERING

De Algemene Ledenvergadering kwam drie keer bijeen. In de eerste vergadering op 30 mei 2017 waren de jaarrekening 2016 en het jaarverslag 2016 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.

In de bijeenkomst van 24 oktober 2017 is de werkwijze om te komen tot een nieuw ondernemingsplan gepresenteerd. Het belangrijkste onderwerp van de ledenvergadering van 19 december 2017 was de begroting 2018. Hierover hebben de leden positief geadviseerd.

De Raad van Toezicht heeft twee permanente commissies: de auditcommissie en de remuneratiecommissie.

VERGADERINGEN AUDITCOMMISSIE

In 2017 kwam de auditcommissie 10 keer bij elkaar. De volgende onderwerpen zijn het afgelopen jaar onder andere besproken:

- jaarverslag en jaarrekening 2016
- accountantsverslag 2016
- voorbereiding benoeming nieuwe accountant
- managementletter 2017
- kwartaalrapportages en interne controleverslagen
- diverse notities en dossiers
- treasury: waaronder het Treasury jaarplan
- scheiding DAEB / niet-DAEB
- waardering op marktwaarde in verhuurde staat
- personele wisseling interne controller

De meerjarenbegroting 2018-2027 is uitgebreid voorbereid voor goedkeuring door de Raad van Toezicht. De daarin opgenomen begroting voor 2018 is in de auditcommissie besproken en goedgekeurd in de vergadering van de Raad van Toezicht 21 november 2017. De auditcommissie besprak op 10 mei 2017 het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag, de jaarrekening en het accountantsverslag met de accountant en de Directeur-Bestuurder. Het jaarverslag en de jaarrekening zijn daarna in de vergadering van de Raad van Toezicht op 16 mei 2017 goedgekeurd. Op 4 december 2017 besprak de auditcommissie, in aanwezigheid van de accountant, de managementletter 2017. Hierbij is uitgebreid ingegaan op de aanbevelingen van de accountant. Onze Woning heeft in het verslagjaar wederom duidelijke stappen voorwaarts gemaakt op het gebied van interne beheersing. Risicomanagement is hierin een belangrijk aandachtspunt. In 2018 wordt gewerkt aan verdere professionalisering van het risicomanagement.

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 toezichhoudende taak zoals:

- het beoordelen en bespreken van het functioneren van de Directeur-Bestuurder;
- het voorbereiden en bespreken van de zelfevaluatie van de Raad van Toezicht;
- het actualiseren van het bijscholingsplan (professionalisering Raad van Toezicht);
- het toepassen en naleven van beleid ten aanzien van een verantwoorde beloning van Directeur-Bestuurder en Raad van Toezicht conform de Wet normering topinkomens;
- de aanpak en procedure voor werving en herbenoeming van commissarissen.

De Remuneratiecommissie kwam in 2017 twee keer bijeen. De belangrijkste onderwerpen waren:

- het actualiseren van het beoordelingskader voor de Directeur-Bestuurder;
- het voorbereiden en uitvoeren van de zelfevaluatie van de Raad van Toezicht, die in het verslagjaar plaatsvond onder externe begeleiding;
- aanpassing van bezoldiging van Directeur-Bestuurder en leden van de Raad van Toezicht.

De Remuneratiecommissie heeft na raadpleging van de RvT leden over 2017 de prestaties van de Directeur-Bestuurder beoordeeld aan de hand van eerder geformuleerde doelstellingen zoals verwoord in het beoordelingskader.

Evaluatie

Op 16 mei 2017 heeft de Raad onder externe begeleiding het eigen functioneren beoordeeld. Als leidraad dienden de gevalideerde vragenlijst van Board Research, de geschiktheidsmatrix van de Aw en een vragenlijst van de externe begeleider. 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. De Raad heeft een externe toezichtvisie vastgesteld. Deze is besproken in de Algemene Ledenvergadering en gepubliceerd op de website. Aandachtspunt blijft de 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
Huurbeleid	Gevolgen implementatie van de Woningwet
Organisatieplan	Gevolgen Veegwet
Bezoldiging RvT 2017 obv WNT	Governance
Huurverhogingsbeleid 2017	Professionalisering organisatie
Jaarverslag en jaarrekening 2016	Kwartaalrapportages
Visie op Toezicht	Ondernemingsplan
Huishoudelijk Reglement	Dialog met stakeholders
Financiering DAEB / niet-DAEB	Zelfevaluatie
Treasury jaarplan 2017	Managementletter
Herziene profielschets Raad van toezicht.	Procedure prestatieafspraken
Herbenoeming van de voorzitter	Integriteit
Herziene Reglement Financieel beheer en beleid	
Voortgang Vastgoed ("Grip op vastgoed")	
MJOB en duurzaamheid	
Regeling inzake sloop en renovatie	
Aanstelling interne controllers	
Begroting 2018 en meerjarenbegroting 2018-2027	
Aanstelling externe accountant	
Prestatieafspraken 2018	

Naast de reguliere vergaderingen heeft de Raad een separate bijeenkomst georganiseerd met betrekking tot de strategie voor de komende jaren, met als belangrijk thema nieuwe vormen van participatie. Ook heeft een excursie plaatsgevonden naar de collega-corporatie TIWOS te Tilburg met als onderwerp verduurzaming van het bezit.

Onafhankelijkheid

De Raad van Toezicht is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het Bestuur en welk deelbe-lang 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.

Begin 2017 vervulde de heer van Heuven nog een nevenfunctie als Bestuurder van Woningbouwvereniging Lopik. Deze functie viel onder het overgangsregime: hij bekleedde beide functies al voor 1 juli 2015. Inmiddels heeft de heer van Heuven zijn functie als Bestuurder van Woningbouwvereniging Lopik met ingang van 1 juli 2017 beëindigd. Zijn herbenoeming bij Onze Woning heeft na een zorgvuldige voorbereiding en beoordeling door de Raad onder leiding van de vice-voorzitter en vanzelfsprekend na het verkrijgen van de positieve zienswijze van de Aw plaatsgevonden per 15 augustus 2017.

Dezelfde zorgvuldigheid heeft de Raad betracht bij de voorbereiding en herbenoeming van de leden Nauta en van der Post, van wie de herbenoeming in 2018 inmiddels heeft plaatsgevonden. In alle gevallen is het Huurdersplatform betrokken geweest, hetgeen steeds heeft geleid tot instemming.

Per 31 december 2017 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		2021 niet 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 - Visitor 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 2017 was als volgt:

Naam	2017 in €	2016 in €
De heer H.W. van Heuven	12.245	12.000
Mevrouw M. de Bruyn	8.160	8.000
Mevrouw C.B. Nauta	8.160	8.000
De heer R.L. van der Post	8.160	8.000
De heer J.A. Spencer	8.160	8.000
Totaal	44.885	44.000

Werkgeversrol

Vanuit onze verantwoordelijkheid concludeert de Raad dat het Bestuur zich in 2017 heeft kunnen inzetten voor het verder ontwikkelen van een duidelijke toekomstvisie voor Onze Woning nadat daarvoor vrijwel voortdurend tijd in beslag werd genomen door het op orde brengen van het geheel van dossiers die de grondslag vormden voor het verscherpt toezicht. Met het Bestuur heeft de Raad gezamenlijk opgetrokken in deze op de toekomst gerichte strategische beleids- en organisatie-ontwikkeling. Hierin hebben we onze verantwoordelijkheid als Raad van Toezicht in acht genomen. Beoordeling van de Directeur-Bestuurder heeft in januari 2018 plaatsgevonden. Tot volle tevredenheid van de Raad heeft de Directeur-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 RvT 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 zijn vastgelegd.

De verplichting voor toezichthouders voor het behalen van PE-punten is voor het verslagjaar 2017 minimaal 5 punten.

De in dit verslagjaar behaalde punten voor elk van de leden van de Raad zijn:

Van Heuven	25
De Bruyn	15
Nauta	12
Van der Post	13
Spencer	20

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

Aan dit principe wordt volledig voldaan. In 2019 zal visitatie plaatsvinden over de periode 2015-2018.

Principe 3: Bestuur en RvT zijn geschikt voor hun taak

Aan dit principe wordt volledig voldaan.

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

Op 4 december 2017 zijn Onze Woning, het Huurdersplatform en de gemeente Rotterdam met elkaar prestatieafspraken voor 2018 overeengekomen. Deze zijn in de vergadering van de Raad van 21 november 2017 besproken en goedgekeurd.

Principe 5: Bestuur en RvT beheersen de risico’s verbonden aan de activiteiten

Ook aan dit principe wordt volledig voldaan.

Woord van dank

De Raad van Toezicht dankt alle medewerkers, de Ondernemingsraad en de Directeur-Bestuurder voor hun inzet en hun betrokkenheid. Onze Woning heeft een flinke professionaliseringsslag gemaakt en dat heeft een behoorlijke inzet gevraagd van de organisatie.

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, 26 juni 2018

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



Inleiding

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.

Wij verhuren bijna 1.600 woningen, parkeerplaatsen en bedrijfspanden. 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.

Onze Woning bezit 75% van alle huurwoningen in de wijk. Als 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. Daarnaast zetten wij ons in om de verbinding in de wijk te vergroten met huurders en belanghebbenden.

Ondernemingsplan

In de portefeuillestrategie zijn onze doelstellingen beschreven. Voor elk complex is bepaald welke doelgroep en welke huurcategorie van toepassing is.

Na de beëindiging van het verscherpte toezicht in 2016, hebben we in 2017 de eerste verkenningen voor onze ambities op het gebied van onderhoud, duurzaamheid, nieuwbouw, leefbaarheid en dienstverlening gedaan.

Met onze stakeholders gaan we in 2018 in gesprek of we hiermee de juiste weg inslaan én of en op welke wijze we deze ambities waar kunnen maken. Op die manier krijgt ons ondernemingsplan vorm. We gebruiken het ondernemingsplan ook als middel om (meer) in contact te komen met onze stakeholders.

Invloed van de 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. Uit de wet vloeien regels voort 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.

Veegwet

In de reparatie op de Woningwet, de zogenaamde Veegwet (artikel 26 lid 2 nieuw), is bepaald dat de Raad van Toezicht (RvT) geen goedkeuring mag verlenen aan besluiten zonder dat de Algemene Ledenvergadering (ALV) binnen een redelijke termijn een eensluidend advies uitbrengt.

In de statuten, die zijn goedgekeurd door de ALV, is vastgelegd dat de RvT goedkeuring verleent aan bovenstaande bestuursbesluiten. Eigenlijk heeft hiermee de ALV al aangegeven in de statuten dat de RvT namens de ALV toezicht houdt op het Bestuur. Deze regels gaan ten koste van de slagvaardigheid.

Prestatieafspraken

Voor 2017 maakten we prestatieafspraken met het Huurdersplatform en de gemeente. De prestatieafspraken sluiten aan bij de thema's uit de gemeentelijke woonvisie. Op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid komen wij de afspraken na. Wijkbeheer zetten we conform de afspraken in en we maken gebruik van Buurtbemiddeling. Er is een aanvang gemaakt met een plan voor de inzet van duurzaamheidsmaatregelen.

De aanpak van de woningen in het kader van veiligheid en het verbeteren van de toegankelijkheid is achtergebleven bij de voornemens. Het maken van een visie op sociaal beheer en het ontwikkelen van alternatieve vormen van participatie zijn doorgeschoven naar 2018.

In 2017 hebben we prestatieafspraken opgesteld voor 2018. De thema's waarover we afspraken maakten zijn:

- het realiseren van aantrekkelijke woonmilieus door projecten (onderzoek nieuwbouw Apollo en renovatie Achilles), verkoop (9 woningen per jaar) en liberalisatie (conform portefeuillestrategie);
- het zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde (pilot duurzaamheid Nestorpad / Agamemnonstraat);
- het zorgen dat de basis op orde blijft / komt (aanbod betaalbare woningen bewaken, doorstroming bevorderen, inkomensafhankelijke huurverhoging en aantrekkelijk senioren aanbod) en leefbaarheid (o.a. inzet wijkbeheer en samenwerking wijkteam).

Specifiek vragen we de inzet van de gemeente bij de toekomstige planontwikkeling, alsmede het realiseren van de fietsenbergingen Orionstraat en een scootmobielruimte bij de Gerrit Spronkersflat in het kader van het Arrangement Langer Thuis.

4 Bereikbare woningvoorraad



Huurbeleid

Ons huurbeleid was in de afgelopen jaren gebaseerd op het financieel herstelplan uit 2014 en de portefeuillestrategie uit 2016. In 2017 gold voor het eerst de huursombenadering. De gemiddelde huursom voor zelfstandige sociale woningen (alle woningen met een gereguleerd contract) mocht maximaal 1,3% stijgen (inflatie + 1%) door mutatie (harmonisatie) en huurverhoging samen.

In 2017 is een huursom van 1,26 % gerealiseerd, waarbij 0,60% door de huurverhoging per 1 juli en 0,66% door huurharmonisatie. Bij mutatie (harmonisatie) en bij de huurverhoging van 1 juli 2017 was de indeling volgens de huurklassen van de portefeuillestrategie leidend.

In de portefeuillestrategie is beschreven en onderbouwd dat we huurders met een inkomen tot € 36.165 (prijspeil 2017) en dan met name starters en senioren, als onze primaire doelgroepen beschouwen. Secundair richten we ons op de middeninkomens (met een inkomen tot € 40.349, prijspeil 2017) en gezinnen.

Wettelijke grenzen

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

Tabel: huurprijsgrenzen 2017

	Huur vanaf	Huur t/m	Huurtoeslag-doelgroep
Goedkoop		€ 414,02	Jongeren tot 23 jaar
Bereikbaar	€ 414,03	€ 592,55	Een- en tweepersoonshuishouden
	€ 414,03	€ 635,05	Drie- of meerpersoonshuishouden
Duur sociaal	€ 592,56 / € 635,06	€ 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. 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 2017 voor een een- en tweepersoonshuishouden € 592,55, voor een drie- en meerpersoonshuishouden € 635,05. Om te kunnen controleren of woningcorporaties zich aan deze regels houden, worden twee toetsen gehanteerd: de passendheidstoets en de inkomenstoets.

Passendheidstoets

Woningcorporaties zijn sinds januari 2016 verplicht om 95% van de toe te wijzen sociale huurwoningen 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 2017 hebben wij geen woningen verhuurd op basis van de 5% regeling. We voldoen dus aan de norm van passend toewijzen.

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 € 36.165 (prijspeil 2017). Maximaal 10% van de toe te wijzen woningen mag worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.165 en € 40.349. Daarnaast mag maximaal 10% van de DAEB-woningen met voorrang toegewezen aan huishoudens die een urgentie hebben of onder de statushouders regeling vallen. Deze afspraken staan tot en met 2020 vast.

In 2017 hebben wij 84 woningen verhuurd op basis van de 80-10-10-regeling. Een dure sociale huurwoning is verhuurd aan een huishouden met een middeninkomen (tussen € 36.165 en € 40.349) en valt daarmee in de eerste 10%.

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.

Wij werken met het Inschrijfduur-model (28% van het aanbod), DirectKans-model (64% van het aanbod) en Wens&wacht-model (8% van het aanbod). De seniorenwoningen en de vrije sectorwoningen (in eerste instantie) worden verhuurd op basis van het Wens&wacht-model.

Urgentiebepaling

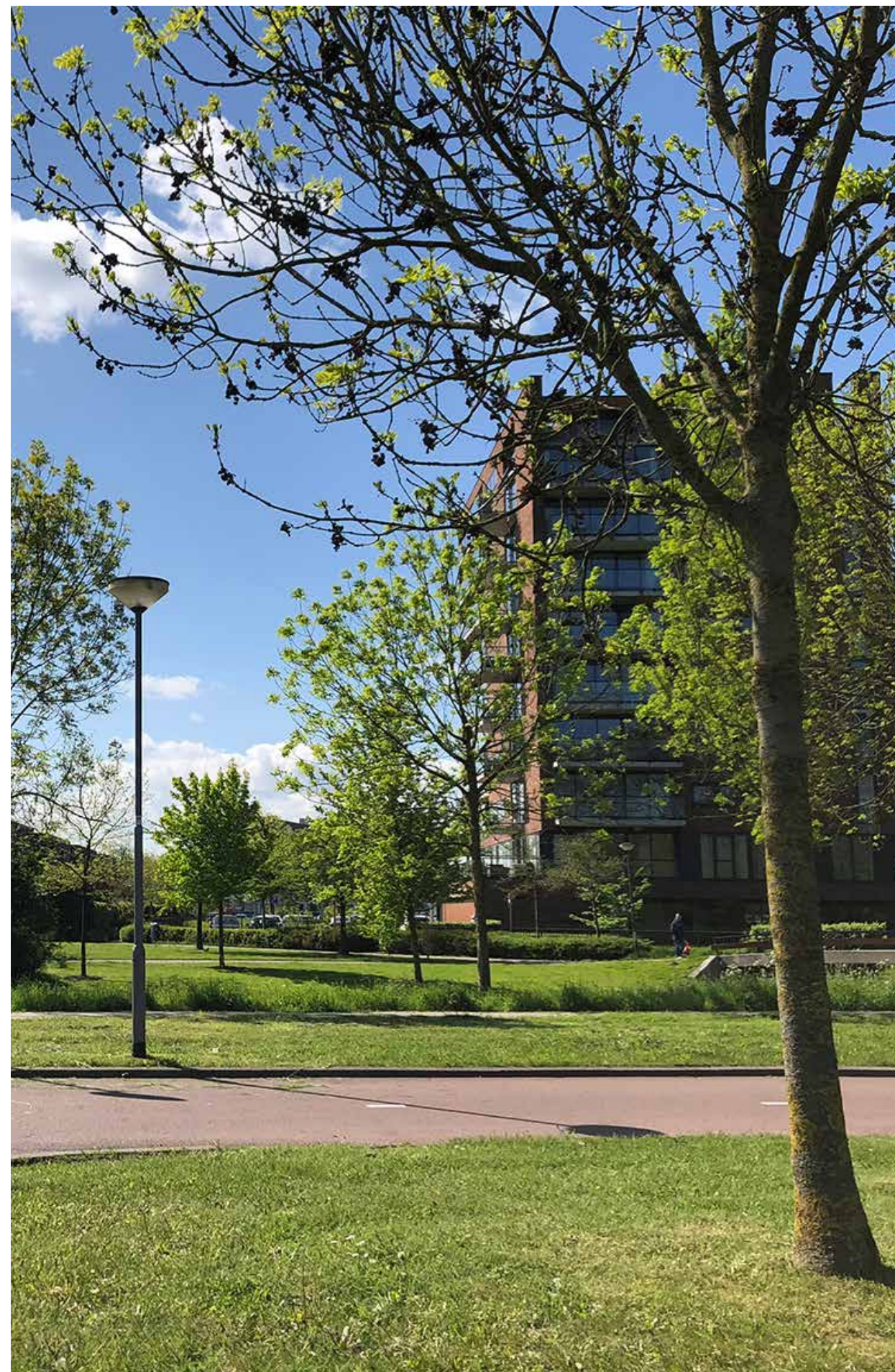
Wie in een onhoudbare of levensbedreigende situatie verkeert kan een urgentieverklaring aanvragen. Met een urgentieverklaring heeft een woningzoekende voorrang op regulier woningzoekenden. Urgente woningzoekenden ontvangen op basis van hun gezinssamenstelling en inkomen een zoekprofiel van de woningen waarop ze met voorrang kunnen reageren. Wij hebben huurders geholpen met het indienen van een urgentie. Urgentie wordt toegekend via de Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR).

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Jaarlijks maakt de gemeente met de woningcorporaties afspraken over het aantal te huisvesten woningzoekenden die tot een 'bijzondere doelgroep' behoren. Aan het einde van 2017 heeft de gemeente pas een beroep op ons gedaan en hebben wij een woning aangeboden voor statushouders. De match vindt in 2018 plaats.

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 regio voorkomen.



5 Verhuur



Verhuringen

In 2017 hebben wij 96 woningen en 18 parkeerplaatsen opnieuw verhuurd. Dit zijn in totaal 114 verhuringen. Bedrijfsruimtes zijn niet leeggekomen.

Soort verhuring	Aantal op 01-01-2016	Aantal verhuringen	Mutatiegraad
Sociale en vrije sector woningen	1.349	96	7,12%
Parkeerplaatsen	220	18	8,18%

De gemiddelde mutatiegraad over alle woningverhuren is in 2017 is 7,12%. Ter vergelijking de mutatiegraad van voorgaande jaren:

2016:	6,83%
2015:	6,57%
2014:	7,33%
2013:	8,79%

Weigeringen

Vanwege de korte doorlooptijd, van vrijkomen tot opnieuw verhuren, bieden wij woningen vooral aan door middel van groepsbezichtigingen. In een aantal gevallen zijn meerdere bezichtigingen nodig voor een woningzoekende wil huren. Het aantal reacties is hoog, gemiddeld 85 op onze woningen. De meeste reacties komen op de woningen tot de eerste en tweede aftoppingsgrenzen (174). Op de woningen tussen de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrenzen (categorie duur sociaal) komen de minste reacties, namelijk 15.

De belangrijkste redenen om te weigeren zijn:

- De woning bevalt niet.
- Persoonlijke omstandigheden.
- De locatie bevalt niet.
- Financiële redenen.

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 reageren.

Het gemiddeld aantal keer dat een woning moet worden aangeboden is met 2,2 maal, laag. Voor alle verhuringen in de regio Rotterdam is dat aantal 3,8.

Huurverhoging 2017

Per 1 juli 2017 is de jaarlijkse huurverhoging doorgevoerd.

Huishoudinkomen 2015	Maximale huurverhoging
Lager of gelijk aan € 40.349	0,7% (0,3% inflatie + 0,4%)
Hoger dan € 40.349	4,3% (0,3% 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 2017 maximaal 1,3% zijn (exclusief de inkomensafhankelijke huurverhoging). Een deel van de woningen kreeg een lagere huurverhoging dan 0,7%, omdat de maximale huurprijsgrens al bereikt was of omdat ze met een hogere huurverhoging in een andere categorie zouden komen. Scheefwoners (huurders met een inkomen hoger dan € 40.349 in een sociale huurwoning) daarentegen kregen een hogere huurverhoging, namelijk 4,3%. Voor de meeste sociale huurwoningen waarvoor geen inkomensafhankelijke huurverhoging gold, was de huurverhoging 0,7%. Omdat veel huren afgetopt werden, bedroeg de gemiddelde huurverhoging voor de sociale huurwoningen 0,6%.

De huurverhoging voor de geliberaliseerde woningen was 1,3%. De huurverhoging voor parkeervoorzieningen was 1,3%. 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 € 40.349 kregen dan ook een huurverhoging die afgestemd was op het inkomen (een inkomensafhankelijke huurverhoging). 66 huishoudens kwamen in aanmerking voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. Naast chronisch zieken zijn in 2017 ook huishoudens van 4 of meer personen en AOW-gerechtigden uitgezonderd.

Bezwaar tegen de huurverhoging

In totaal hebben we drie bezwaren ontvangen. Daarvan zijn twee bezwaren door ons terecht geacht. Een bezwaar vanwege een aantoonbaar lager inkomen in 2015 en een bezwaar vanwege de regeling chronisch zieken. De huurverhoging voor deze woningen is aangepast. Een bezwaarschrift is afgewezen en door de huurder ingetrokken.

Huurachterstand

Aan het einde van het jaar was de totale huurachterstand van zittende huurders 0,82% ten opzichte van de brutojaarhuur van december 2017. Door een aanscherping van het proces, meer tijd en aandacht en een duidelijkere focus op het incassotraject is de huurachterstand aanzienlijk afgenomen. De verwachting is dat het percentage in 2018 structureel onder 1% gehouden kan worden.

Door ziekte moesten prioriteiten gesteld worden en lag de aandacht van de ziektevervanging bij de achterstand van de zittende huurders. De huurachterstand onder vertrokken bewoners was op 31 december 2017 0,45% van de brutojaarhuur.

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
2017-12	146	98.616	0,82	17	54.122	0,45

Het aantal dossiers nam in 2017 toe, het saldo achterstand bij de actieve contacten nam af. De preventieve werking zorgt ervoor dat de aantallen met relatief lage bedragen groeien, waardoor een oplossing gemakkelijker te realiseren is. Op 1 januari 2017 waren er 22 lopende betalingsregelingen met zittende huurders. Op 31 december 2017 zijn dat er 33.

In 2018 krijgen de achterstanden van vertrokken huurders meer aandacht.

In 2017 zijn 61 vorderingen uit handen gegeven aan de deurwaarder. De deurwaarder heeft totaal 50 dossiers gesloten, waarvan 46 positief en 4 oninbaar.

Ontruiming

In 2017 is er 18 keer een ontruiming aangezegd vanwege huurschuld. Dit is meer dan de voorgaande jaren en heeft te maken een actief incassobeleid. In totaal zijn 2 woningen daadwerkelijk ontruimd.

Jaar	Ontruiming aangezegd	Daadwerkelijk ontruimd
2017	23	2
2016	8	2
2015	7	4

Wij proberen ontruiming en zoveel mogelijk te voorkomen. Zo zoeken we in een vroegtijdig stadium persoonlijk contact met mensen met een huurachterstand. Als dit niet tot een oplossing leidt, gaat het dossier naar de deurwaarder. Voor het zover is 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 vaak niet de enige problemen van het huishouden zijn. Het wijkteam helpt door passende hulp te bieden, zoals budgettering. In 2017 is het convenant Meldpunt Preventieve Huisuitzetting ondertekend met alle andere woningcorporaties van Rotterdam. Daarin stellen wij de gemeente, hulpverlening en de kredietbank in de gelegenheid preventief een huisuitzetting te voorkomen. Als blijkt dat het na zes weken niets heeft opgeleverd, kan er alsnog worden ontruimd. Er kan ondersteuning of een schuldhulpverlening ingezet worden. Vooral bij gezinssituaties waarbij kinderen in het spel zijn, is dat wenselijk.

Huurderving

In het afgelopen jaar is de leegstand gestegen van € 117.000 naar € 134.000. De leegstand die betrekking heeft op de te verkopen woningen zijn verantwoord onder het verkoopresultaat. Deze leegstand bedroeg ongeveer € 11.000.

Leegstand	Bedrag
Woningen	€ 97.000
Bedrijfsruimten	€ 0
Parkeerplaatsen	€ 37.000
Totaal	€ 134.000

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.

Verkoop

In 2017 zijn, conform onze doelstelling, negen woningen verkocht. Drie woningen via RVG en zes woningen uit de vrije sector. We verkochten ook zes parkeerplaatsen.

6 Leefbaarheid en participatie

Inleiding

We betrekken onze huurders bij de keuzes rond hun woningen en de woonomgeving. Overleg met de huurders gaat natuurlijk over onderhoud, maar ook over het pakket aan diensten, de 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.

Ook in 2017 hebben wij een wijkbeheerder ingezet. 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.

Het Huurdersplatform was ook in 2017 onze gesprekspartner in zaken rond beheer en beleid op het niveau van het gehele woningbezit. 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, het wijkteam, het pandenoverleg, Stichting Humanitas Zorg, Bewonersorganisatie 110-Morgen, Huurdersplatform, Bewonerscommissies en Buurtbemiddeling Rotterdam (DOCK).

Langer Thuis

Onze Woning werkt mee aan het Arrangement Langer Thuis. Hierin wordt besproken hoe we ouderen in Hillegersberg-Schiebroek die moeite hebben met het vinden van een passende woning, kunnen helpen. Dit Arrangement is bedoeld om vanuit de praktijk van Vraagwijzer, Wmo en het sociaal wijkteam meer zicht te krijgen op de knelpunten die worden ervaren door de professionals en de signalen die zij vanuit ouderen krijgen beter in beeld te krijgen en op te lossen.

Voorkomen van overlast

Wij ondersteunen onze huurders bij overlastsituaties. De meeste meldingen doen huurders die persoonlijk overlast ondervinden, maar soms meldt ook de gemeente zaken als hennep en drugs, terwijl wij van de omwonenden nog niets hebben gehoord. Veel overlastzaken zijn, met enige hulp van ons, door bewoners zelf op te lossen. Wij geven de bewoners tips om het zelf aan te kaarten, verwijzen door naar buurtbemiddeling (in 2017 zijn acht zaken uitgezet) of zijn bij een gesprek tussen burens aanwezig om te bemiddelen.

Bij zwaardere zaken starten we altijd met een onderzoek. Steeds vaker zorgen psychiatrische, dementerende of verwarde bewoners voor overlast. Deze toename is een landelijke trend, versterkt door de ontwikkelingen in de zorg. Deze gevallen worden besproken in het casesoverleg met het wijkteam. Ook komen we vrij vaak verslavingsproblematiek tegen, met name alcoholisme. In 2017 is er eenmaal juridische procedure gestart om overlast te beëindigen.

In 2017 tekenden we het convenant gezamenlijke aanpak woonoverlast, waarin gemeente, politie en corporatie met elkaar samenwerken om ernstige overlast te verminderen of wegnemen en in de toekomst te voorkomen.

We hebben tweemaal 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 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.

Woonfraude

Wij treden actief op tegen woonfraude. Denk aan om onderhuur / doorverhuur, het bedrijfsmatig gebruiken van woonruimte of een hennepkwekerij. 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 2017 is één geval van woonfraude geconstateerd waarbij het om onderhuur ging. We zijn een juridische procedure gestart om deze situatie te beëindigen.

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 Basisregistratie Personen (BRP). Waar nodig, geven we waarschuwingen of nemen we juridische stappen. In 2017 ondertekenden we het convenant gezamenlijke aanpak van hennepkwekerijen waarin gemeente, politie, Stedin, OM, Sociale zaken, UWV en corporaties samenwerken.

Huurdersparticipatie

In 2017 heeft zich een aantal nieuwe leden aangesloten en heeft het Huurdersplatform zich verder ontwikkeld als gesprekspartner van Onze Woning en de gemeente. Zij hebben over een aantal onderwerpen conform de Woningwet een adviesaanvraag ontvangen en positief geadviseerd:

- huurverhoging 2017;
- beleid naamplaatjes en administratiekosten;
- de prestatieafspraken 2018. De prestatieafspraken 2018 zijn door het Huurdersplatform mede ondertekend.

Voor 2018 heeft het Huurdersplatform een werkplan opgesteld waarin thema's zijn benoemd en waarover we met hen in gesprek gaan. We overleggen minimaal vier maal per jaar.

Bewonerscommissies

Bewonerscommissies weten wat er leeft en wat er speelt in het complex en welke problemen huurders ondervinden en waar in het complex behoefte aan is. Ze 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 Huurdersplatform een extra stimulans krijgt in 2018.

Minimaal tweemaal per jaar, maar als dat nodig is vaker, voeren we overleg met de bewonerscommissies. In het voorjaar staat de afrekening en het nieuwe voorschot voor de servicekosten en de geplande onderhoudswerkzaamheden voor de komende periode op de agenda. Bij elk overleg is de commissie in de gelegenheid belangrijke onderwerpen ter sprake te brengen.

In 2017 functioneerden de volgende complexcommissies:

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

Onderwerpen waarover gesproken is, zijn onder andere:

- het stallen van fietsen bij de flats in het complex Orionstraat;
- het schoonmaken gemeenschappelijke ruimten Minervaplein;
- de leefbaarheid complex Minervaplein;
- het realiseren van een scootmobielruimte in de Gerrit Spronkersflat.

Bewonersorganisatie 110-Morgen

Bewonersorganisatie 110-Morgen behartigt de belangen van alle wijkbewoners, zowel huurders als kopers. Het bestuur wordt gevormd door vrijwilligers uit de wijk. Het kantoor zit aan het Minervaplein, in de plint van ons wooncomplex. Bewonersorganisatie 110-Morgen houdt zich met uiteenlopende onderwerpen bezig, maar de thema's schoon, heel en veilig staan altijd centraal. Daarnaast is er 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.

We hebben deelgenomen aan de jaarlijkse 'Keep it clean day'. Samen met vrijwilligers uit de wijk is een schoonmaakbeurt uitgevoerd. Zo'n twee keer per jaar lopen wij met een vertegenwoordiging van de Bewonersorganisatie, de gemeente (Stadsbeheer) en belangstellende bewoners, een wijkscouw 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 aangehangig gemaakt.



7 Service en Dienstverlening



Verbeteringen

In 2017 is een aantal verbeteringen in de organisatie en communicatie doorgevoerd. Het melden van reparatieverzoeken gaat nu ook via de medewerkers Wooninformatie. Alle klantvragen komen nu in principe via één telefoonnummer binnen.

Bij het versturen van huurverhogingsbrieven, afrekeningen servicekosten en incassodocumenten (acceptgiro's, aanmaningen en herinneringen) maken we gebruik van Postex (digitale verzending). De huur kan via iDEAL worden betaald. We willen het digitaal versturen uitbreiden naar alle post, waarbij persoonlijk contact met de huurder niet per se noodzakelijk is. Dit levert tijdsparing op. We hebben in 2017 50% van de e-mailadressen van onze huurders verzameld. We blijven streven naar uitbreiding.

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 2017 hebben wij weer meegedaan aan de Aedes Benchmark. Voor de tevredenheid over onze dienstverlening gaven nieuwe huurders gemiddeld een 6,8, voor vertrokken huurders scoorden wij een 7,8 en de score voor reparatieverzoeken was een 7,1. We voeren nu continu metingen uit en hebben hiervoor een extern bureau ingeschakeld. Voordeel hiervan is dat we sneller zicht hebben op de resultaten van onze dienstverlening, bijvoorbeeld direct na verhuring, vertrek van een huurder of uitvoering van een reparatieverzoek. Zo kunnen we contact opnemen als de huurder dat wenst.



8 Onderhoud



Reparatieonderhoud

	Begroot	Werkelijk	Verschil
Kosten reparatieonderhoud	€ 635.000	€ 655.000	€ -20.000
Aantal verzoeken	1.727	2.005	224
Gemiddelde kosten per verzoek	€ 368	€ 327	€ 41

Aan reparatieonderhoud hebben we in 2017 € 655.000 uitgegeven. Deze overschrijding is vooral veroorzaakt door een aantal calamiteiten (€ 147.000), die gedeeltelijk (€ 92.000) gedekt zijn door de verzekering. Zo was er een brand in de bergingen aan de Achillesstraat, een overbelasting van de netspanning van vijf eengezinswoningen en waterschade in twee woningen en in het Medisch Centrum Hillegersberg.

Serviceabonnement

	Begroot	Werkelijk	Verschil
Kosten onderhoudsabonnement	€ 53.000	€ 74.000	€ -21.000
Aantal verzoeken	833	469	364
Gemiddelde kosten per verzoek	€ 64	€ 157	€ -93

De gegevens over 2017 laten zien dat er sprake is van een behoorlijke overschrijding van de totale kosten geboekt op het onderhoudsabonnement. De uitgaven inclusief nog te ontvangen facturen zijn € 74.000, terwijl de begroting (en de dekking) € 53.000 was.

Het tekort op deze post heeft geleid tot een aanpassing van het onderhoudsabonnement per 1 januari 2018. Bovendien gaan we een huurder die later instapt bij het onderhoudsabonnement, een instap-fee berekenen. Voor nieuwe huurders blijft het instappen gratis.

Mutatie-onderhoud

	Begroot	Werkelijk	Verschil
Kosten mutatieonderhoud	€ 332.000	€ 431.000	€ -99.000
Aantal mutaties	101	99	2
Gemiddelde kosten per mutatie	€ 3.290	€ 4.350	€ -1.060

De uitgaven in het mutatieonderhoud laten een overschrijding zien ten opzichte van de opgestelde begroting. Het aantal begrote mutaties en daadwerkelijke mutaties zijn ongeveer gelijk. Van de 99 gemuteerde woningen zijn er 18 lang verhuurd geweest, vaak meer dan 30 jaar. Hierdoor ontstaan hoge kosten aan keuken, toilet, douche en asbestsanering.

Contractonderhoud

	Begroot	Werkelijk	Verschil
Kosten contractonderhoud	€ 303.000	€ 254.000	€ 49.000

Het contractonderhoud bevat de uitgaven van de afgesloten onderhoudscontracten voor diverse installaties zoals cv-installaties, warmwatertoestellen, liften, etc. De uitgaven in het contract onderhoud laten ten opzichte van het vastgestelde budget een onderschrijding zien. Deze onderschrijding is het gevolg van gunstiger aanbestedingen van het contractonderhoud dat per 1 januari 2017 is ingegaan (o.a. collectieve cv-installaties).

Planmatig onderhoud

	Begroot	Werkelijk	Verschil
Kosten planmatig onderhoud	€ 1.677.000		
Overheveling VvE-bijdragen	€ -100.000		
Vervallen/doorgeschoven posten 2018	€ -485.000		
Doorschuif 2016	€ 184.000		
Te realiseren begroting	€ 1.276.000	€ 1.182.000	€ 94.000

In 2017 hebben we voor € 1.276.000 aan planmatige werkzaamheden aanbesteed. Deze hebben ons € 1.182.000 gekost. In de begroting was ook de VvE-bijdragen opgenomen. Deze hebben wij naar een andere post overgeheveld (overige exploitatielasten van het desbetreffende complex). De doorgeschoven posten zijn opgenomen in de begroting 2018.

Samenvatting

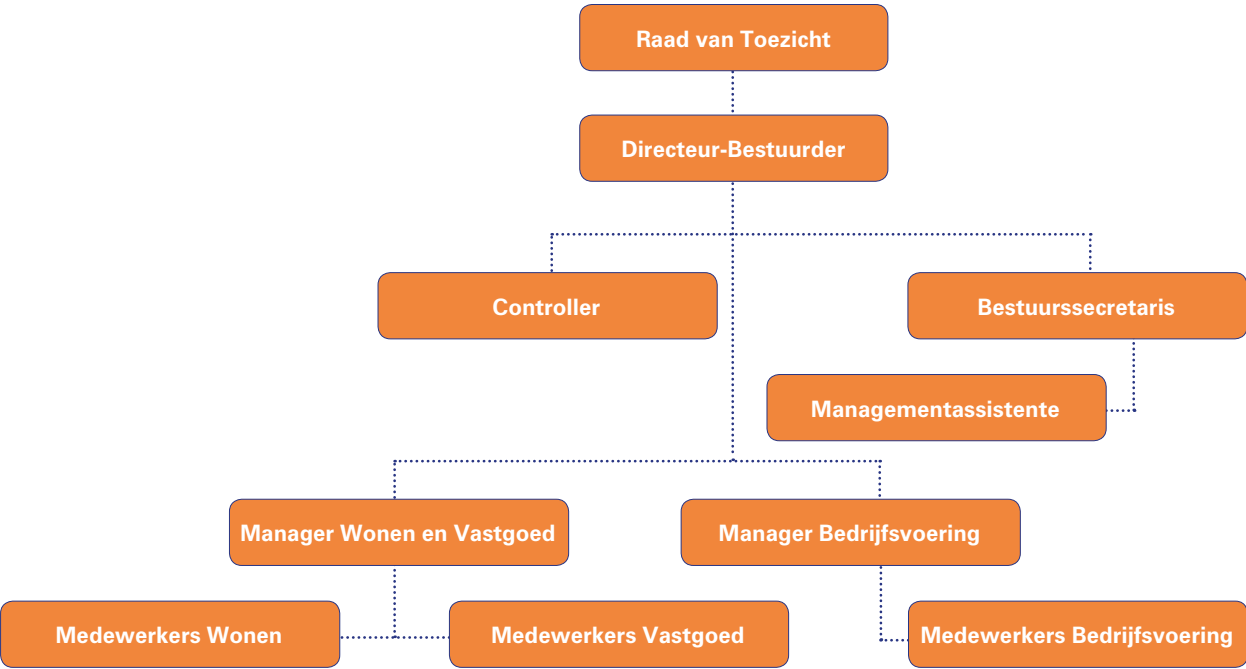
Post	Begroot (x € 1.000)	Werkelijk (x € 1.000)	Verschil (x € 1.000)
Reparatieonderhoud	635	655	-20
Serviceabonnement*	53	74	-21
Mutatieonderhoud	332	431	-99
Contractonderhoud	303	254	49
Planmatig onderhoud herzien	1.276	1.182	94
Totaal	2.589	2.596	3

9 Personeel en organisatie



Structuur en Organogram

Per 1 augustus 2017 ziet de organisatiestructuur er als volgt uit:



Personeel opbouw

Het doel van de organisatieaanpassing is:

- een meer evenwichtige aansturing;
- betere scheiding van taken;
- een formatieplan dat beter is afgestemd op de opgaven;
- zo laag mogelijk houden van de beheerkosten.

Alle functies zijn beschreven en gewaardeerd. Er heeft een verschuiving plaatsgevonden tussen de afdelingen. De samenstelling van het personeelsbestand naar aantal en fte is per 31 december 2017 als volgt:

	Personeelsleden	Formatie
	2017	2017
Staf	2	2,1
Wonen	7	7,2
Bedrijfsvoering	4	3,6
Totaal	13	12,8

Bij Staf en bij Wonen zijn er minder personeelsleden dan formatie door de inhuur van de controllers en de projectleider Vastgoed.

Externe inzet

In 2017 is extra expertise ingehuurd op de volgende resultaatgebieden:

- controlling;
- expertise op het gebied van BOG/MOG;
- manager Wonen;
- tijdelijk projectleider Vastgoed;
- expertise op het in kaart brengen en toetsen van het onderhoud aan de begroting;
- woonconsulent;
- HR-adviseur.

Ook is structurele achtervang bij ziekte en vakantie voor de telefoon en balie geregeld met het samenstellen van een pool van uitzendkrachten via een uitzendbureau.

Leeftijdsopbouw

De leeftijdsopbouw is ultimo 2017 als volgt:

Leeftijdscategorie	Vrouwen	Mannen	Totaal
18-30	0		0
31-40	3	2	5
41-50	4	0	4
51-60	1	2	3
61-70	1	0	1
Totaal	9	4	13

Ontwikkeling en opleiding

In 2017 zijn er opleidingen gevolgd die betrekking hebben op uitbreiding van de kennis op functieniveau. In totaal hebben we in 2017 een bedrag van ca. € 30.000 besteed aan opleidingen door personeel, Bestuur en leden van de Raad van Toezicht. Onder meer de volgende opleidingen zijn gevolgd:

- financiële opleidingen
- persoonlijke coaching
- toepassingen bedrijfsinformatie systeem
- assetmanagement

Volgens de CAO Woondiensten hebben de medewerkers in dienst van een woningcorporatie recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Over 2017 is er totaal € 1.100 besteed aan loopbaanontwikkeling.

Medezeggenschap

Conform artikel 11.3 van de CAO Woondiensten hebben wij in 2013 een ondernemingsraad (OR) ingesteld. Deze bestaat uit drie medewerkers.

In 2017 hebben de onderstaande onderwerpen voor advies conform de Wet op ondernemingsraden artikel 25 op de agenda van het overleg met de OR gestaan:

- De OR adviseerde op 29 juni 2017 positief over de organisatiewijzigingen.
- De OR adviseerde op 9 november 2017 positief over de werkwijze tijd-voor-tijd (onderdeel van het Handboek personeelsregelingen).
- Verder is op 16 november 2017 gesproken over de herbenoeming van Cora Nauta (lid Raad van Toezicht) en is hierover positief advies uitgebracht.



10 Financiële continuïteit



Algemeen

In december 2016 is het verscherpt toezicht opgeheven. De Aw heeft geconstateerd dat de doelstellingen uit het herstelplan zijn gerealiseerd en dat de ratio's behorende bij het financieel meerjarenperspectief zich verder positief ontwikkelen. Niettemin is nog wel enige tijd nodig om de financiële positie op voldoende niveau te krijgen.

Inmiddels ligt er voor ons een aantal andere uitdagingen in het verschiet: duurzaamheid en de vervangingsvraag van woningen.

De gezamenlijke corporaties hebben in het Convenant Energiebesparing Huursector afgesproken dat zij in 2021 er naar streven dat hun woningen gemiddeld label B op het gebied van energiezuinigheid hebben. In de Woonagenda 2017-2021 is verder opgenomen dat corporaties in 2050 een CO2-neutraal woningbezit hebben. Beide items vragen om een gedegen meerjarig investeringsplan waarbij we een stevige afweging moeten maken hoe we duurzaamheidsingrepen evenwichtig en rendabel inzetten.

Een aantal woningen nadert het einde van de bedrijfseconomische levensduur. De komende jaren beslissen we over de toekomst van deze woningen. Daarbij speelt het vraagstuk van betaalbaarheid een cruciale rol.

Beide onderdelen vragen veel van onze creativiteit.

Verkopen van woningen

In 2017 zijn 9 woningen en 6 parkeerplaatsen verkocht. 6 woningen komen uit de niet-DAEB-tak en 3 uit de DAEB-tak (RVG). De totale omzet bedroeg € 1,9 miljoen, de boekwaarde op basis van de marktwaarde in verhuurde staat € 1,7 miljoen. Omdat de verkoopprijs van de RVG-woningen de marktwaarde in verhuurde staat benadert en de verkoopwaarde van niet-DAEB-woningen niet veel afwijkt van de marktwaarde in verhuurde staat, is het resultaat beperkt.

Marktwaarde in verhuurde staat

De waarde van het onroerend goed is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat. De waarde van de woningen is gebaseerd op de uitgangspunten van het handboek Modelmatig Waarderen. De waarden van de bedrijfsruimten en parkeervoorzieningen zijn door een taxateur vastgesteld. Ultimo 2017 bedraagt de marktwaarde van het bezit € 167 miljoen, een stijging van ruim € 11 miljoen ten opzichte van ultimo 2016. De waardeverhoging is voornamelijk veroorzaakt door de leegwaardeverhoging en leegwaardeontwikkeling.

Scheiding DAEB niet-DAEB

Op 5 oktober 2017 ontvingen wij van de Aw bericht dat de scheiding van het bezit naar DAEB en niet-DAEB is goedgekeurd. Voor ons is, gezien het karakter van het bezit, een uitgebreide scheiding van toepassing. Daarbij waren er twee mogelijkheden: een administratieve of een juridische scheiding. Wij hebben gekozen voor een administratieve scheiding. Daarbij gaat de niet-DAEB-tak als een '100% dochteronderneming' gelden binnen de vereniging met een eigen balans en winst-en-verliesrekening. Ook geldt een zelfstandig beoordelingscriterium.

De scheiding van het bezit ziet er ultimo 2017 als volgt uit:

DAEB-tak ultimo 2017		Niet-DAEB-tak ultimo 2017	
Woningen	1.016	Woningen	320
MOG	5	BOG	31
Kantoorpand	1	Parkeervoorzieningen	214
Totaal	1.022	Totaal	565

In de DAEB-tak bevinden zich woningen waarvan de huurprijs in principe lager is dan € 710,68. Woningen met een oorspronkelijk sociaal huurcontract die door de huurverhogingen boven de liberalisatiegrens zijn gekomen, zijn ook in de DAEB-tak opgenomen.

In de niet-DAEB-tak bevinden zich drie verschillende categorieën woningen:

1. woningen met een oorspronkelijk geliberaliseerd huurcontract (huurprijs > € 710,68);
2. woningen met een geliberaliseerd huurcontract die na mutatie teruggaan naar de DAEB-tak;
3. woningen met een sociaal huurcontract die op grond van het puntenaantal zijn te liberaliseren (205 woningen).

Voor het toewijzen van sociale (DAEB) woningen gelden specifieke regels.

De bedrijfspanden zijn op grond van het type huurder of gebruik gesplitst over de beide takken. Alle parkeervoorzieningen zijn in de niet-DAEB-tak ondergebracht.

Onze administratie is ook op deze wijze ingericht. Feitelijk gaan we straks een geconsolideerde jaarrekening (DAEB en niet-DAEB), een enkelvoudige jaarrekening (DAEB met niet-DAEB-tak als dochter) en een aparte jaarrekening (niet-DAEB-tak) opstellen. Daarmee worden de resultaten van beide takken gesplitst zichtbaar en wordt duidelijk of geld uit de DAEB-tak weglekt naar de niet-DAEB-tak. De niet-DAEB-tak moet een marktconform rendement halen. Overschotten in de niet-DAEB-tak worden gebruikt om de interne lening af te lossen of als "dividenduitkering" aan de DAEB-tak.

Met de scheiding DAEB/niet-DAEB hebben we invulling gegeven aan Europese regels met betrekking tot het al dan niet ontvangen van staatsteun. In de DAEB-tak mag staatsteun worden gegeven, aan de niet-DAEB niet. Staatssteun houdt in dat corporaties leningen mogen aantrekken met WSW-borging, in aanmerking komen voor lagere grondprijzen bij realisatie van sociale huurwoningen en steun kunnen ontvangen van het WSW bij financiële problemen. Een te hoog rendement in de DAEB-tak kan betekenen dat dit gecompenseerd moet worden.

Reglement financieel beleid en beheer

Op 22 november 2017 ontvingen wij van de Aw bericht dat ons aangepast reglement financieel beleid en beheer is goedgekeurd. Er was nog aanpassing nodig in verband met inwerkingtreding van de Veegwet.

dVi 2016 en dPi 2017

Het WSW, de Aw en het ministerie van Wonen en Rijksdienst hebben we via de Verantwoordingsinformatie en de Prospectieve informatie tezamen met de jaarrekening 2016 en meerjarenbegroting 2018-2027 en andere beleidsstukken tijdig op de hoogte gesteld. De Aw heeft opgemerkt dat wij in 2017 niet aan de passendheidstoets hebben voldaan. Vooralsnog heeft dit, vanwege het eerste jaar van beoordeling, geen gevolgen.

Resultaat over 2017

Over 2017 hebben we een positief jaarresultaat geboekt van € 12,0 miljoen. Dit resultaat is € 11,4 (begroot € 0,6 miljoen) miljoen hoger dan begroot in 2017. Belangrijkste oorzaak van dit verschil is de waardeverandering van het vastgoed naar aanleiding van de herwaardering (€ 11,5 miljoen) die in de begroting veel lager was opgenomen.

Omdat de begroting 2017 volgens het categorale model is opgebouwd, vindt de vergelijking met de uitkomsten over 2016 en 2017 ook volgens dit model plaats.

Onderstaand vindt u een vergelijking met de begroting 2017 en de jaarrekening 2016.

Post in de jaarrekening	Werkelijk 2017 x € 1.000	Begroting 2017 x € 1.000	Werkelijk 2016 x € 1.000
Bedrijfsopbrengsten	12.009	11.549	12.173
Bedrijfslasten	-7.365	-7.198	-8.167
Bedrijfsresultaat	4.664	4.351	4.006
Verkoopresultaat	175	211	88
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	11.816	-599	16.424
Financiële baten en lasten	-3.010	-2.977	-3.035
Belastingen	-1.602	-413	165
Nettoresultaat	12.025	573	17.648

Resultaat 2017 versus begroting 2017

De bedrijfsopbrengsten over 2017 komen hoger uit dan begroot. Dit heeft voornamelijk te maken met:

- Hogere huuropbrengsten door aanpassingen van BOG huurcontracten en lagere kosten van huurderwing als gevolg van oninbaarheid door een adequaat huur incassobeleid (€ 0,1 miljoen).
- Door de uitgestelde verhuizing van Stichting Humanitas Huisvesting zijn € 0,3 miljoen extra inkomsten gegeneerd.

De bedrijfslasten zijn hoger door per saldo:

- hogere kosten van ingehuurde medewerkers (€ 0,3 miljoen);
- lagere onderhoudskosten (€ 0,3 miljoen);
- diverse algemene kosten (€ 0,2 miljoen).

Het verkoopresultaat is iets lager dan begroot doordat goedkopere type woningen zijn verkocht.

De waardeveranderingen hebben betrekking op niet-gerealiseerde waardeverandering van de woningen, bedrijfsruimten en parkeergelegenheden. Naar type vastgoed laat de waardeverandering het volgende beeld zien over 2017:

- woningen, stijging € 11,54 miljoen;
- bedrijfsonroerend goed, daling € 0,5 miljoen;
- parkeervoorzieningen, stijging € 0,5 miljoen;
- grondpositie, stijging € 0,4 miljoen.

Het fiscale resultaat over 2017 is € 1,6 miljoen positief. Omdat dit vanuit het verleden nog verrekenbare verliezen zijn, hoeft geen belasting te worden betaald. Tussen de bedrijfseconomische jaarrekening en de fiscale jaarrekening zijn tijdelijke verschillen in waardering. Om het belastingeffect hiervan te bepalen, worden latenties gevormd. De post belastingen bestaat in 2017 volledig uit de mutatie van deze latenties.

De vennootschapsbelasting is ten opzichte van de begroting € 1,2 miljoen hoger. De last bestaat niet uit een acute last maar uit mutaties van de latenties. Diverse oorzaken liggen daaraan ten grondslag. De latentie op verkopen is hoger door verdere stijging van de marktwaarde in verhuurde staat. Verder dalen de latenties met betrekking tot verliezen en afschrijvingspotentieel als gevolg van daling van de belastingpercentage in de toekomst, andere verliesverdeling en stijging van de WOZ-waarde.

Resultaat 2017 versus boekjaar 2016

Ten opzichte van het boekjaar 2016 zijn de opbrengsten licht gedaald door het wegvallen van beheervergoedingen die werden ontvangen van Stichting Humanitas Huisvesting.

De bedrijfslasten zijn fors gedaald. Dit wordt met name veroorzaakt door de lagere onderhoudskosten (€ 0,7 miljoen).

Het netto resultaat op verkopen is hoger. Ondanks het lager aantal verkopen in 2017 (9 woningen en 6 parkeerplaatsen) ten opzichte van 2016 (13 woningen en 5 parkeerplaatsen), is het verkoopresultaat hoger. De verkoopprijzen liggen namelijk hoger dan de op marktwaarde gewaardeerde woningen in de jaarrekening.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn ook in 2017 fors, maar lager dan in 2016. De belangrijke oorzaken zijn de hogere leegwaardes, stijging van de WOZ-waardes en daling van het ingerekende onderhoud. Door de lagere waardeveranderingen is het resultaat ten opzichte van 2016 ook lager.

Als we het jaarresultaat schonen van waardeveranderingen, verkopen en belastingen dan resteert een operationeel resultaat van € 1,7 miljoen. In 2016 was dit € 0,9 miljoen.

Ratio's

Een belangrijk toetsingscriterium voor onze financiële sterkte vormen de ratio's. De ratio's zien er ultimo 2017 als volgt uit.

Ratio	Grens	2017	2016
Solvabiliteit (eigen vermogen/totaal vermogen) MW	>20,0%	56,7%	53,4%
Solvabiliteit (eigen vermogen/totaal vermogen BW	>20,0%	36,7%	33,8%
Loan to value (leningen/bedrijfswaarde bezit)	<75,0%	67,8%	69,8%
Dekkingsratio (leningen/marktwaarde bezit)	<70,0%	44,6%	47,7%
Intrest Coverage Ratio (ICR)	>1,4	1,4	1,7
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	>1,0	1,1	1,0

Met uitzondering van de ICR voldoen alle ratio's aan de norm.

Vermogensontwikkeling 2018-2022

Algemeen

Door de wijziging van de waarderingsgrondslagen in 2016 en het vastgoed te waarderen tegen marktwaarde in verhuurde staat, wordt het eigen vermogen hoger gepresenteerd.

Hierbij merken we op 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 2017 bedroeg € 109,6 miljoen, eind 2016 € 107,6 miljoen.
De mutatie van de bedrijfswaarde is als volgt:

Post	Mutatie bedrijfswaarde 2017 x €1.000
Bedrijfswaarde 01-01-2017	107,6
Autonome ontwikkeling	-5,0
Voorraad ontwikkeling	-1,2
Parameterwijzigingen	3,7
Verkoopbeleid	9,9
Exploitatiebeleid	-5,4
Bedrijfswaarde 31-12-2016	109,6

De autonome ontwikkeling heeft betrekking op het opschuiven van een exploitatiejaar in combinatie met de vrijval van kasstromen. De voorraadontwikkeling heeft betrekking op de woningen die in 2017 zijn verkocht. De parameterwijziging heeft voornamelijk betrekking op de levensduuraanpassing (minimaal 15 jaar). Bij het verkoopbeleid gaat het met name om het opnemen van de RVG-transactie in 2023. Het exploitatiebeleid heeft betrekking op hogere personeels- en onderhoudskosten.

Onderstaand volgt de eindbalans van 2017 zowel op basis van de marktwaarde in verhuurde staat als de bedrijfswaarde.

Activa	Marktwaarde 31-12-2017	Bedrijfswaarde 31-12-2017	Passiva	Marktwaarde 31-12-2016	Bedrijfswaarde 31-12-2016
Vastgoed beleggingen*	167.796	110.750	Eigen vermogen	102.254	45.208
Materiële vaste activa	802	802			
Financiële vaste activa	2.906	2.906	Voorzieningen	594	594
Voorraden	858	858			
Vorderingen	205	205	Schulden lang	73.851	73.851
Liquide middelen	7.699	7.699	Schulden kort	3.567	3.567
Totaal activa	180.266	123.220		180.266	123.220

* Inclusief grondpositie

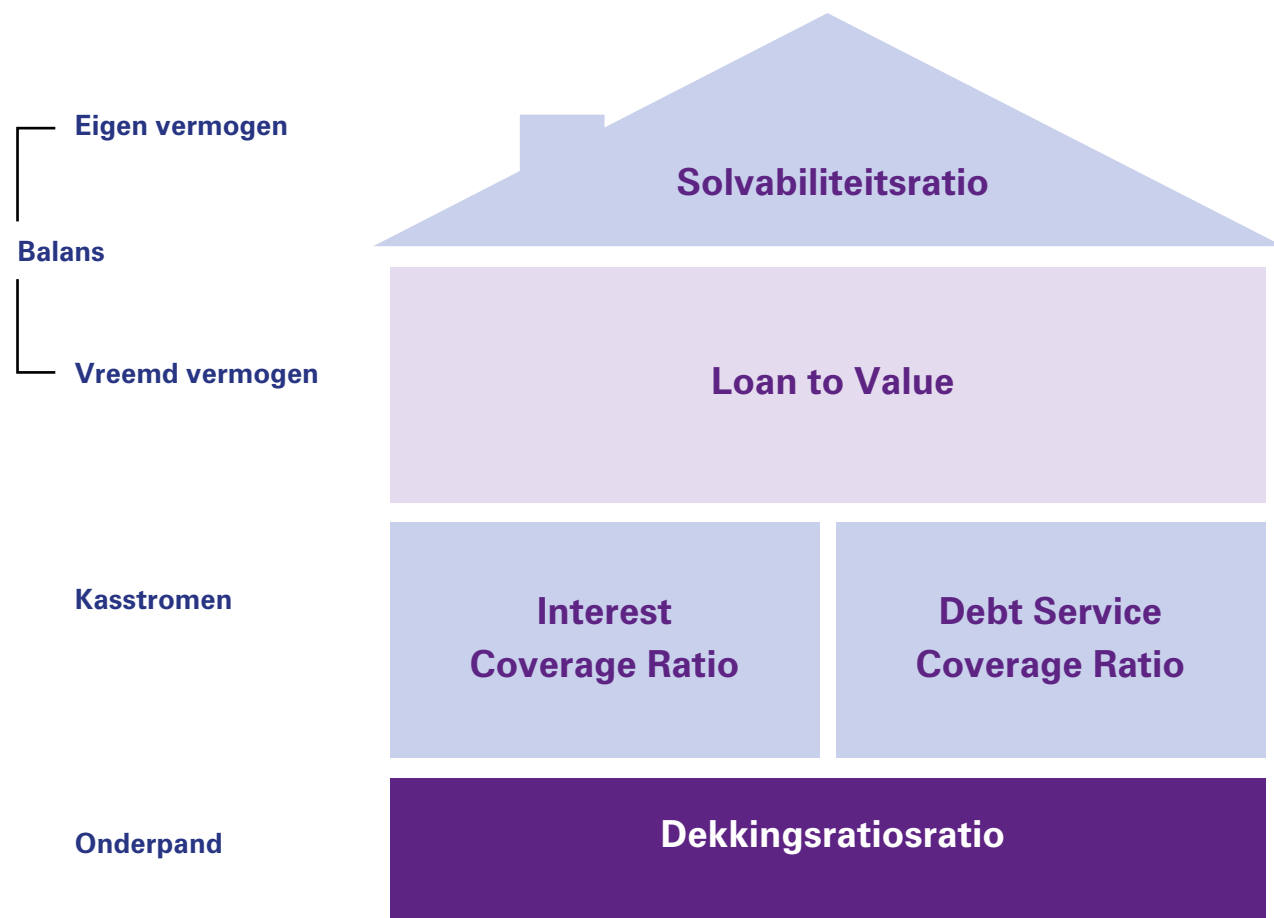
Meerjarenprognose 2018-2022

In de meerjarenprognose over de periode 2018-2022 is uitgegaan van de portefeuillestrategie en die is gebaseerd op de waarderingsgrondslag marktwaarde in verhuurde staat. Hieronder is de geprognosticeerde winst-en-verliesrekening opgenomen van Onze Woning.

Meerjarenprognose 2018-2022 (categoraal, bedragen x € 1.000)

V en W Post	Werkelijk 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022
Bedrijfsopbrengsten	12.009	11.824	12.008	12.580	12.763	12.932
Bedrijfslasten	-7.365	-7.930	-10.038	-14.764	-8.870	-8.738
Bedrijfsresultaat	4.644	3.894	1.970	-2.184	3.893	4.194
Verkoopresultaat	175	21	31	97	60	95
Waardeveranderingen	11.816	3.978	3.028	4.811	5.119	5.852
Financiële baten en lasten	-3.010	-2.932	-2.557	-2.645	-2.579	-2.445
Belastingen	-1.602	-299	-49	175	-520	-641
Nettoresultaat	12.025	4.620	2.423	254	5.973	7.055

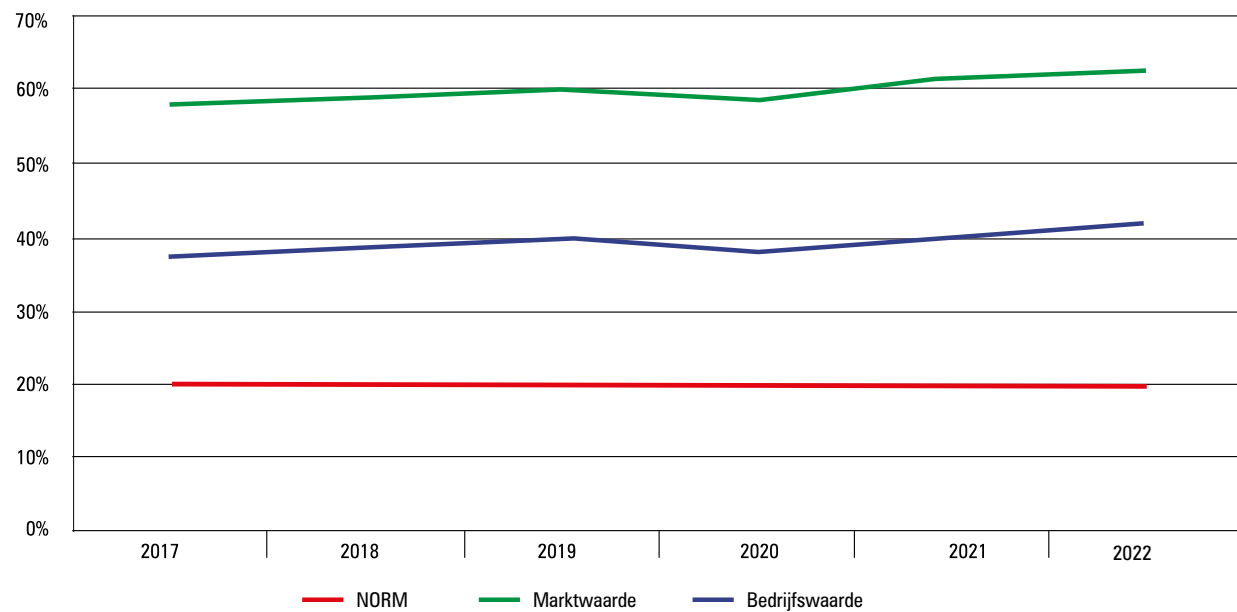
Zoals eerder aangegeven vormen de ratio's een belangrijk toetsingsinstrument voor de toezichthouders. Iedere corporatie wordt getoetst op 5 verhoudingsgetallen. Het onderling verband wordt op basis van onderstaande beeld zichtbaar gemaakt.



De 5 ratio's zijn te verdelen in 3 balansratio's en 2 kasstroomrisico's.

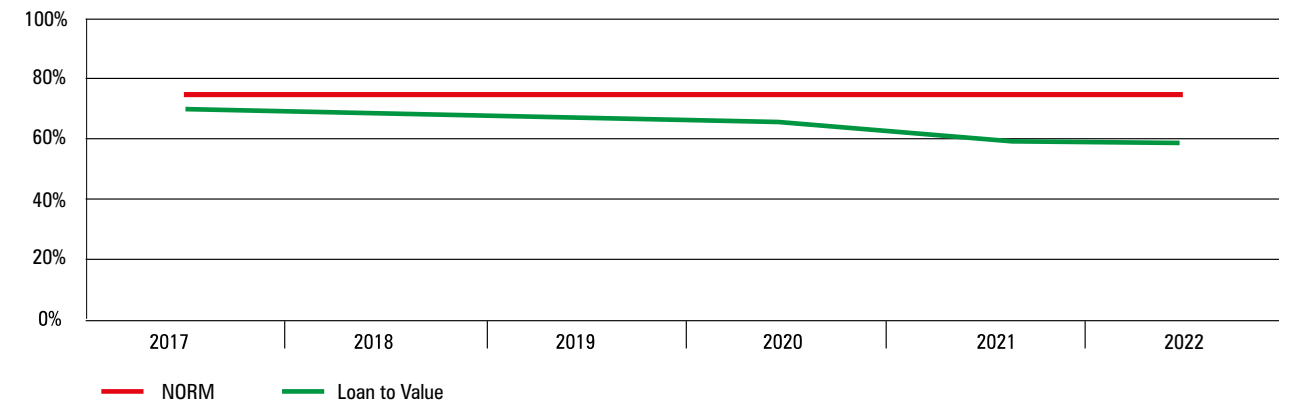
Solvabiliteit

Ultimo 2017 bedroeg de solvabiliteit op basis van marktwaarde 56,7% en bedrijfswaarde 36,7%. Beide kengetallen stijgen op basis van de resultaten in de periode 2018-2022 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 leningen in gezonde verhouding staan 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.

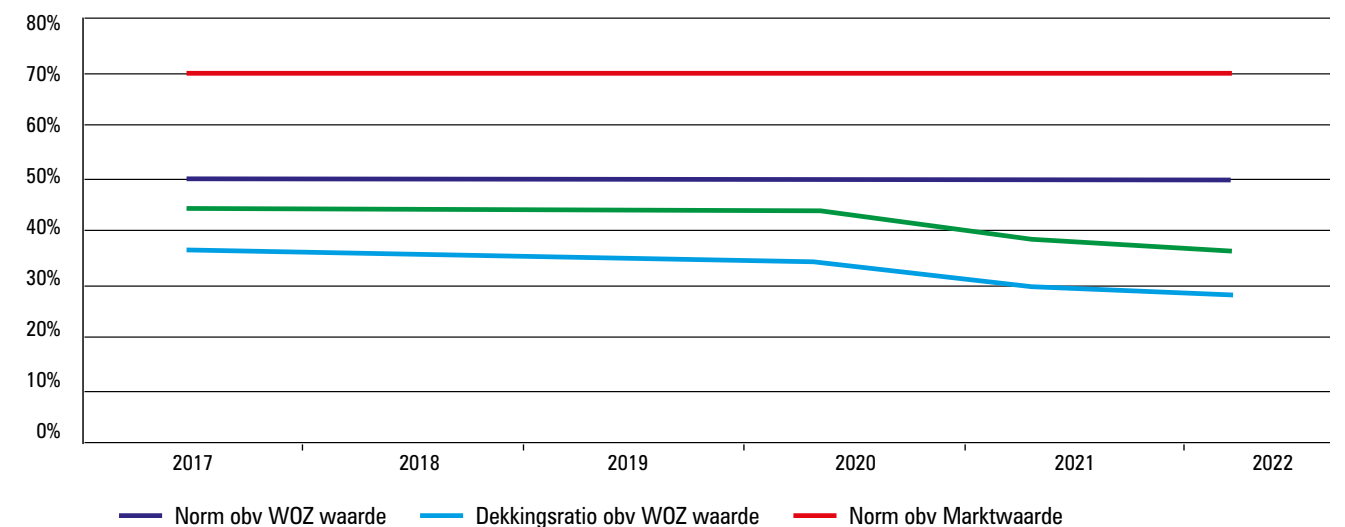


Dekkingsratio

De Aw en het WSW hanteren verschillende uitgangspunten met betrekking tot het dekkingsratio. De Aw drukt het schuldrestant van de leningen geborgd door het WSW uit in een percentage van de marktwaarde. Het WSW drukt de schuldrestant van de leningen geborgd door het WSW uit in een percentage van de WOZ waarde.

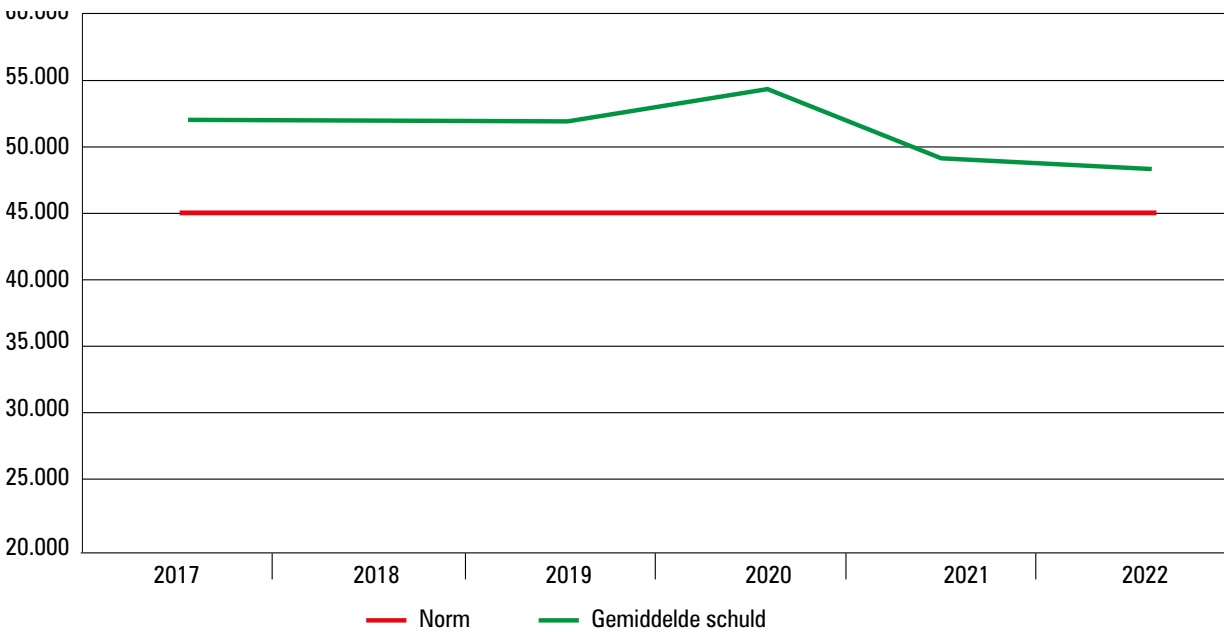
Dit kengetal meet de zekerheidswaarde van het onderpand in relatie tot de waarde van de uitstaande schulden. De totale leningenportefeuille daalt de komende jaren van € 74,3 naar € 68,7 miljoen.

Ultimo 2017 bedroeg het borgingsplafond € 68,3 miljoen. Het verschil tussen de leningportefeuille en het borgingsplafond van € 6,0 miljoen is in liquide vorm aanwezig.



Gemiddelde schuld per eenheid

Aan het eind van 2017 bedroeg de schuld per gewogen eenheid € 52.300. De schuld daalt tot € 48.400 per eenheid ultimo 2022. 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. In 2017 was er geen noodzaak om het statuut te wijzigen.

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 treasury-functie geformuleerd:

- 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.

Op 1 januari 2017 is het reglement financieel beleid en beheer in werking getreden. Dit reglement is opgesteld in 2016 en herzien op 5 september 2017. Deze herziening was noodzakelijk in verband met de inwerkingtreding van de Veegwet. Op 22 november 2017 is door de Aw goedkeuring verleend. In het reglement zijn de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie en jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern

toezicht op het beheer vastgelegd. Ook zijn er regels vastgesteld voor beleggingen en derivaten. Het reglement heeft mede betrekking op verbonden ondernemingen zoals dochters (meerderheidsbelang) en samenwerkingsvennootschappen waarin de toegelaten instelling (de woningcorporatie) volledig aansprakelijk vennoot is.

In 2017 is voor de operationele treasuryactiviteiten een jaarplan opgesteld.

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

Liquiditeitsontwikkeling

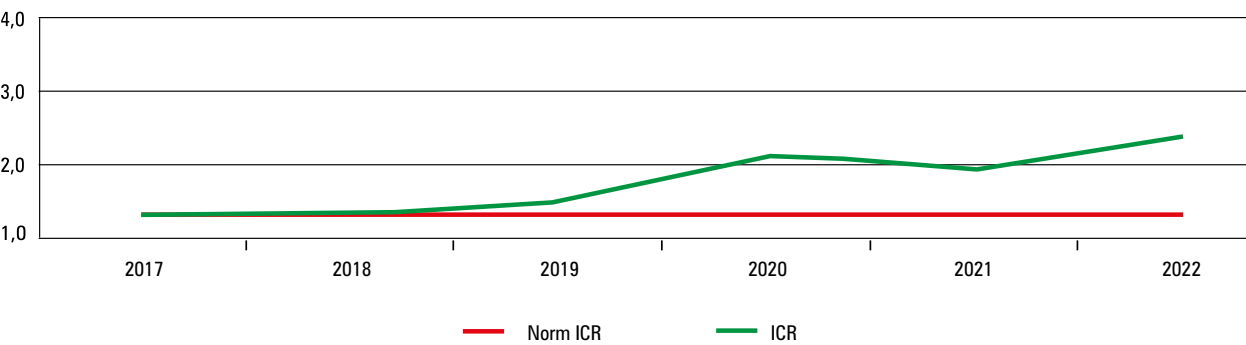
Wij bewaken dagelijks onze liquiditeitspositie en toetsen maandelijks de uitkomsten met de begroting. Ook sturen we intensief op onze kasstromen en stellen per kwartaal nieuwe prognoses op. De kasstroomrealisatie en -prognose voor 2017 tot en met 2022 zien er als volgt uit.

Kasstroomprognose	Werkelijk 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022
Beginstand liquide middelen	7.699	7.602	6.164	6.861	7.605	2.647
Operationele kasstroom	1.175	1.529	2.952	3.552	3.371	3.999
(Des)investeringskasstroom	1.869	-894	-4.144	-7.170	-190	-110
Financieringskasstroom	-646	-732	-246	5.059	-8.139	-1.494
Netto kasstroom	2.398	-97	-1.438	1.441	-4.958	2.395
Eindstand liquide middelen	7.699	7.602	6.164	7.605	2.647	5.042

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

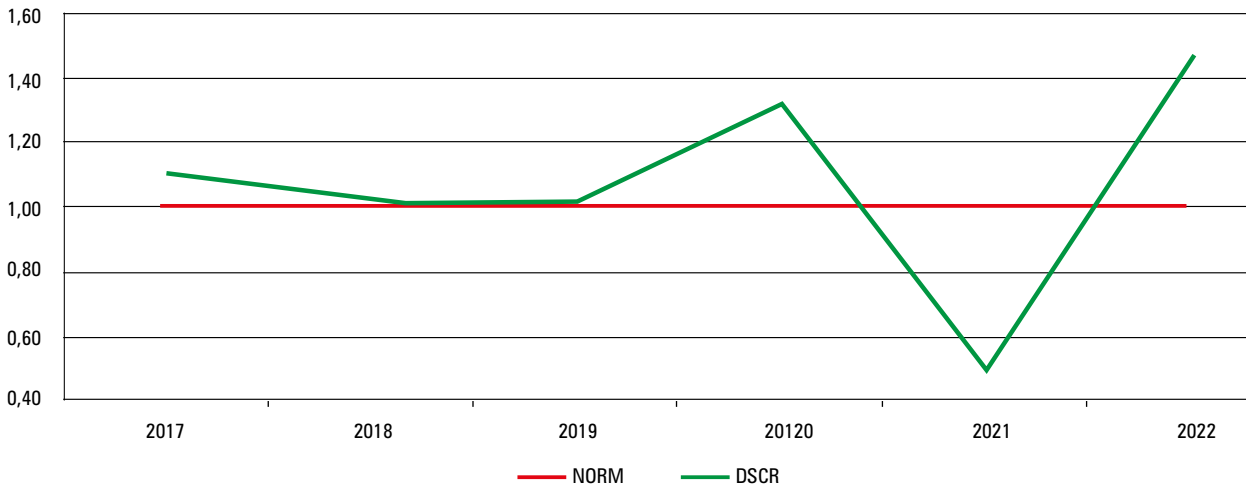
De rentedekkingsgraad (ICR) is de verhouding tussen enerzijds de operationele kasstromen exclusief betaalde rente en anderzijds de betaalde rente. Dit cijfer geeft aan in hoeverre wij aan onze renteverplichting kan voldoen. Daarmee kan een oordeel worden gevormd over onze financiële gezondheid. Over 2017 bedraagt dit cijfer 1,4. Dit wordt sterk beïnvloed door hoge onderhouds- en renteuitgaven. De kritische grens bedraagt 1,4. De ontwikkeling is grafisch als volgt:

Ontwikkeling 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. De DSCR, het kengetal dat aangeeft in hoeverre rente en aflossing kunnen worden betaald, daalt in 2021 onder deze grens in verband met de aflossing van een lening.

Ontwikkeling DSCR



Rendement

Het directe rendement op de exploitatie van het woningbezit bedraagt over 2017 2,64% (in 2016 was dit 3,56%). Het indirecte rendement bedraagt over 2017 7,5%, tegenover 11,2% in 2016. Gemiddeld wordt een direct rendement voorzien van 3,28% in de komende 5 jaren.

EBITDA (resultaat zonder rente, belastingen en waardeveranderingen)

De EBITDA is over 2017 € 4,8 miljoen (in 2016 was dit € 4,1 miljoen). Als percentage van de totale inkomsten is de EBITDA in 2017 39,9% (in 2016 was dit percentage 33,5%).

Fiscaliteiten

Wij hebben in 2017 de verschuldigde loonheffing en btw afgedragen. Voor de btw-aangiftes over 2015 t/m en 2017 dienen we in 2018 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 aangiften over 2015 en 2016 zijn ingediend. Voor 2017 is een voorlopige berekening gemaakt.

De compensabele verliezen over de periode 2014 tot en met 2016 bedragen € 5,3 miljoen.

Voor 2016 bedraagt het voorlopige fiscale resultaat € 2,7 miljoen negatief. Voor 2017 is het fiscale resultaat voorlopig bepaald op € 1,6 miljoen positief.

Op grond van de fiscale meerjarenbegroting 2018-2027 verwachten wij in genoemde periode fiscale winsten te behalen. Voor het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van toekomstige verkopen (2018 t/m 2022), 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 VvE's en twee mandelige verenigingen. Daarin hebben wij een aandeel in de onderhoudsfondsen (op basis van contractuele verdeelsleutels). De administratie van de verenigingen wordt gevoerd door professionele partijen. Er zijn ultimo 2017 geen noemenswaarde vorderingen op of schulden aan deze verenigingen.

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



11 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 die te voorkomen, of de gevolgen ervan in te perken. 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 onzekerheden, risico's en de beheersing ervan.

We onderkennen het belang van risicobeheersing. Het 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 stap. De structuur maakt hierbij duidelijk dat de verantwoordelijkheid van strategische risico's bij de beleidsbepalende functies ligt en dat operationele risico's deel 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.

Dit model houdt in dat het lijnmanagement verantwoordelijk is voor zijn 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 Directeur-Bestuurder met een directe lijn naar de Raad van Toezicht, bewaakt de afstemming tussen de 1e en 2e lijn en of het management zijn verantwoordelijkheden neemt en geeft een onafhankelijk oordeel met adviezen tot verbetering. Nu de nieuwe Woningwet goeddeels is ingevoerd en de organisatie is versterkt, is in 2017 een start gemaakt met de verdiepingsslag in de verdeling van de rollen en verantwoordelijkheden alsmede van het functioneren in de 1e en 2e lijn. Medio 2017 is de nieuwe onafhankelijk controller aan de slag gegaan.

Risicobereidheid en belangrijke risico's

We zijn niet bereid om grote risico's te nemen

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. We zijn 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.

We nemen afdoende maatregelen om de risico's van wijzigende regelgeving te beheersen

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 2018-2027 hebben wij de financiële gevolgen van het huurbeleid behoudend ingerekend. De verhuurderheffing is gebaseerd op de huidige geldende percentages voor de komende jaren. De jaarlijkse huurverhoging wordt ingerekend rekening houdend met de regels van de huursombenadering. 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.

De benodigde investeringen in ons bezit zijn in beeld

Onze Woning heeft voor een deel van de oude flats een investeringsprogramma begroot gericht op energiebesparing en upgrade. De wijze en timing waarop dit uitgevoerd wordt, krijgt in de komende periode vorm. Ook hebben we een kleine herontwikkelingsopgave. Na uitvoering in najaar 2015 van de technische schouw van het bezit en de nieuwe portefeuillestrategie is duidelijk geworden dat de komende jaren meer aandacht nodig is voor onderhoud van het vroeg naoorlogs bezit.

Onze Woning is financierbaar

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 van de Aw goedkeuring gekregen op het ingediende scheidingsplan DAEB en niet-DAEB. 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 conceptscheidingsplan blijkt dat zowel het DAEB- als het niet-DAEB-bezit, dat bij Onze Woning groot is, zelfstandig levensvatbaar is om de financierbaarheid op lange termijn te waarborgen.

Het renterisico op de leningenportefeuille is beperkt

Het risico op de toekomstige bruto herfinanciering is redelijk groot door herfinancieringen in de komende 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 onze doelstellingen. 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 13,1% (percentage van saldo leningenportefeuille voorgaand jaar). De duur van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2017 8,4 jaar. Het renterisico is hierdoor over de periode 2018-2027 beperkt.

De beheersmaatregelen

De belangrijkste risico’s in combinatie met de huidige kwaliteit van de beheersmaatregelen vormen voor ons het huidige risicoprofiel. Daarnaast is een doorkijk gegeven naar het gewenste risicoprofiel op termijn. Om dit te bereiken hebben we maatregelen genomen of stellen we plannen op 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 het overzicht is dit schematisch weergegeven.



	Risico's	Beheersmaatregel(en)	Huidig risico profiel	Aanvaardbaar risico profiel
Strategisch	Kwaliteit van het bezit	1. Kwaliteitsbeleid formuleren 2. Ontwikkelingen monitoren	Midden	Midden
	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. Beheersingskader versterken	Midden	Midden
Operationeel	Onderhoud van de woningen	1. Onderhoudsbeleid formuleren 2. Jaarlijks inspecties uitvoeren	Midden	Midden
	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 is sleutel voor bedrijfsvoering	Hoog	Midden
	(Groot) onderhoud, milieumaatregelen	1. Vastgoedsturing 2. Bepalen maatschappelijke en financiële rendementseisen 3. Projectmanagement- en fasering	Midden	Laag
Financiëel	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 omdat nieuwbouwlocaties in de wijk ontbreken en omdat we een beperking in financiële middelen hebben. 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 verder te verbeteren besteden we meer aandacht 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 2023 wordt er (DAEB en niet-DAEB-tak samen) in totaal € 16,2 miljoen afgelost en € 14,5 miljoen geherfinancierd, waarbij de kaspositie afneemt met € 2,6 miljoen. De omvang van de herfinanciering van leningen na 2022 is mede afhankelijk of in 2023 de resterende woningen uit de verkoopovereenkomst zullen zijn verkocht. 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. De komende tijd moet uitwijzen wat de effecten zijn van de renteaftrek voor de vennootschapsbelasting. Een eerste doorrekening laat zien dat we 5 jaar eerder dan verwacht belasting moeten gaan betalen.

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 2018-2023 is voor € 32,0 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 € 1,0 miljoen. Huurverhoging door inflatiecorrectie compenseert dit effect.

Financiële risico's

Voor de periode 2018-2022 is de financieringsbehoefte € 14,5 miljoen, inclusief herfinancieringen. Een toename van de rente met 1% bij renteherziening betekent € 0,5 miljoen toename van de rentelasten in de periode 2017-2026. De renteconversie bedraagt € 8,3 miljoen. 1% renteverhoging levert een hogere rentelast op van € 0,3 miljoen.

Compliance risico's

Als we niet voldoen 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. Naast het financieringsrisico's betekent het niet voldoen aan wet en regelgeving dat de toezichthouders interventies plegen.

Beheersingssysteem

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

12 Kengetallen

	2017	2016
Aantal verhuureenheden (VHE)		
VHE in eigendom		
Zelfstandige woningen	1.331	1.344
Onzelfstandige woningen	5	5
Garages/parkeerplaatsen	214	220
Bedrijfsonroerend goed	31	32
Maatschappelijk onroerend goed	5	4
Subtotaal	1.586	1.605
Aantal verkoopvoorraad		
Zelfstandige woningen	4	-
Parkeerplaatsen	-	-
Totaal	1.590	1.605
Mutaties Verhuureenheden in eigendom		
Oplevering	-	-
Verkopen vanuit beginvoorraad	-	-8
Verkopen	-15	-10
Herbestemming	-	-
Saldo mutaties VHE in eigendom	-15	-18
Gewogen aantal eenheden	1.420	1.433
Verhuur		
Prijs/kwaliteitsverhouding		
Gemiddeld aantal punten WWS	144,25	146,54
Gemiddelde netto-huurprijs per woning in €	571,26	564,00
Aantal woningen naar huurprijsklasse		
Goedkoop (< € 403,06)	151	155
Betaalbaar (€ 403,07 - € 618,24)	782	787
Duur (€ 618,25 - € 710,68)	183	228
Vrije sector (> € 710,68)	224	179
	1.340	1.349

2017 2016

Verhuur

Mutatiegraad woningen	7,78%	6,83%
Huurachterstand in % jaarhuur woningen (actief)	0,95%	0,98%
Huurachterstand in % jaarhuur MOG / BOG (actief)	0,28%	1,01%
Huurderving leegstand in % van jaarhuur	1,46%	1,13%
Huurderving oninbaar in % van jaarhuur	0,03%	0,07%

Onderhoud

Kosten niet-planmatig onderhoud per eenheid in €	765	1.519
Kosten planmatig onderhoud per eenheid in €	1.011	690

Personeel

Aantal FTE	12,8	12,8
Aantal personeelsleden	13	14

Financieel

Solvabiliteit (marktwaarde)	56,7%	53,4%
Solvabiliteit (bedrijfswaarde)	37,8%	33,8%
Loan to Value	66,5%	69,8%
Dekkingsratio	44,6%	47,7%
Interest Coverage Ratio	1,4	1,7
Debt Service Coverage Ratio	1,1	1,0



Jaarrekening 2017



1 Balans per 31 december 2017

Balans na resultaatbestemming

A. Balans			
ACTIEF			
Ref.		31-12-2017 (x € 1.000)	31-12-2016 (x € 1.000)
VASTE ACTIVA			
10.1	Vastgoedbeleggingen		
10.1.1	DAEB-vastgoed in exploitatie	98.060	121.645
10.1.2	Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	68.536	36.031
10.1.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.200	850
	<i>Subtotaal vastgoedbeleggingen</i>	167.796	158.526
10.2	Materiële vaste activa		
10.2.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	802	734
	<i>Subtotaal materiële vaste activa</i>	802	734
10.3	IV Financiële vaste activa		
10.3.1	Latente belastingvorderingen	2.906	4.038
10.3.2	Overige vorderingen		
	<i>Subtotaal financiële vaste activa</i>	2.906	4.038
VLOTTENDE ACTIVA			
10.4	Vorraden		
10.4.1	Vastgoed bestemd voor de verkoop	858	-
	<i>Subtotaal voorraden</i>	858	-
10.5	Vorderingen		
10.5.1	Huurdebiteuren	87	89
10.5.2	Overige vorderingen	9	70
10.5.3	Overlopende activa	109	157
	<i>Subtotaal vorderingen</i>	205	316
10.6	Liquide middelen	7.699	5.301
	TOTAAL	180.266	168.915

PASSIEF			
Ref.		31-12-2017 (x € 1.000)	31-12-2016 (x € 1.000)
	Overige reserves		
10.7	Eigen vermogen		
10.7.1	Herwaarderingsreserve	74.283	63.765
10.7.2	Overige reserves	27.971	26.464
	<i>Subtotaal eigen vermogen</i>	102.254	90.229
10.8	Voorzieningen		
10.8.1	Voorziening latente belastingen	594	124
10.9	Langlopende schulden		
10.9.1	Leningen overheid	994	1.054
10.9.2	Leningen kredietinstellingen	72.547	73.219
10.9.3	Waarborgsommen	148	155
10.9.4	Overige schulden	162	-
	<i>Subtotaal langlopende schulden</i>	73.851	74.428
10.10	Kortlopende schulden		
10.10.1	Aflossingsverplichting leningen overheid	60	202
10.10.2	Aflossingsverplichting leningen kredietinstellingen	672	661
10.10.3	Schulden aan leveranciers	560	797
10.10.4	Belastingen en premies sociale verzekeringen	245	339
10.10.5	Schulden ter zake van pensioenen	12	1
10.10.6	Overige schulden	138	142
10.10.7	Overlopende passiva	1.880	1.992
	<i>Subtotaal kortlopende schulden</i>	3.567	4.134
	TOTAAL	180.266	168.915

2 Winst-en-verliesrekening over 2017 (functioneel model)

Ref.		2017 (x € 1.000)	2016)* (x € 1.000)
11.1	Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
11.1.1	Huuropbrengsten	10.758	10.612
11.1.2	Opbrengsten servicecontracten	869	781
11.1.3	Lasten servicecontracten	-975	-862
11.1.4	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-819	-1.100
11.1.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.737	-4.112
11.1.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.575	-1.409
	<i>Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	4.521	3.910
11.2	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
11.2.1	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.862	2.505
11.2.2	Toegerekende organisatiekosten	-22	-14
11.2.3	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.687	-2.417
	<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	153	74
11.3	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
11.3.1	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	350	460
11.3.2	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.466	15.964
	<i>Waardeveranderingen vastgoed portefeuille</i>	11.816	16.424
11.4	Netto resultaat overige activiteiten		
11.4.1	Opbrengst overige activiteiten	298	708
11.4.2	Kosten overige activiteiten	-60	-546
	<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>	238	162
11.5	Leefbaarheid		
11.5.1	Leefbaarheid	-91	-52
11.6	Financiële baten en lasten		
11.6.1	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	21
11.6.2	Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.013	-3.056
	<i>Subtotaal financiële baten en lasten</i>	-3.010	-3.035
	Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	13.627	17.483
11.7	Belastingen	-1.602	165
	Jaarresultaat na belastingen	12.025	17.648

)* voor vergelijkingsdoeleinden aangepast

3 Kasstroomoverzicht 2017 (volgens directe methode)

	2017 (x € 1.000)	2016 (x € 1.000)
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huur	10.758	10.631
Vergoedingen	799	782
Overige bedrijfsontvangsten	430	1.362
Renteontvangsten	4	21
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	11.991	12.796
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-929	-1.277
Onderhoudsuitgaven	-3.059	-2.746
Overige bedrijfsuitgaven	-2.945	-2.949
Rente uitgaven	-3.019	-3.071
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-7	-7
Verhuurderheffing	-795	-595
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2	-98
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-10.756	-10.743
Kasstroom operationele activiteiten	1.235	2.053
(Des)Investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon-, en niet-woongelegenheden	1.900	2.581
MVA uitgaande kasstroom		
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	-	-59
Investerings overig	-79	-6
Externe kosten bij verkoop	-12	-76
Kasstroom uit (des)investerings	1.809	2.440

Financieringsactiviteiten**Ingaand**

Nieuw geborgde leningen	-	-
(Vooruit ontvangen) RVG	217	8

Uitgaand

Aflossingen geborgde leningen	-863	-1.027
Aflossingen ongeborgde leningen	-	-

Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-646	-1.019
--	-------------	---------------

Mutatie geldmiddelen/kredietinstellingen	2.398	3.474
---	--------------	--------------

Liquide middelen

1 januari	5.301	1.827
31 december	7.699	5.301

Mutatie geldmiddelen / kredietinstellingen	2.398	3.474
---	--------------	--------------

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 feitelijke vestigingsplaats is Rotterdam. Het kantoor bevindt zich aan het Minervaplein 1, 3054 SK te Rotterdam. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit de exploitatie en verhuur van woningen, maar ook uit de verhuur van maatschappelijk- en bedrijfsonroerendgoed en parkeervoorzieningen. Ook ontwikkelt zij onroerende zaken.

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 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.

In de afgelopen jaren zijn verbeteringen gerealiseerd waardoor de Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft besloten om op 1 december 2016 het verscherpt toezicht op te heffen. Door verbetering van ons risicoprofiel heeft het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) met ingang van 16 januari 2017 Onze Woning weer ondergebracht bij de afdeling Regulier Beheer.

5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1 Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016, artikel 30 en 31 van BTIV 2016, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2017) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

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

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 Directeur-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 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

5.4 Stelselwijziging

In 2018 is de verhuurderheffing verantwoord als 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit'. In 2017 was deze post opgenomen als 'Lasten verhuur- en beheeractiviteiten'. In verband met vergelijkbaarheid is deze post over 2017, in deze jaarrekening, ook onder 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' opgenomen.

5.5 Schattingswijzigingen

Onze Woning waardeert haar bezit op basis van de marktwaarde, hierbij wordt de basisversie van het waarderingshandboek voor woningen toegepast. Voor bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed en parkeervoorzieningen wordt de full versie gehanteerd (overeenkomstig de 5% omzeteis). Jaarlijks wordt het waarderingshandboek aangepast aan marktontwikkelingen die gezien kunnen worden als schattingswijziging om een beter beeld te geven van de marktwaarde van het vastgoed.

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 Vastgoedbeleggingen

5.7.1 DAEB-vastgoed in exploitatie en

5.7.2 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen)
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- parkeergelegenheden (parkeerplaatsen, parkeerboxen en een parkeergarage)
- intramuraal zorgvastgoed

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Bij de indeling is uitgegaan van de portefeuillestrategie die is opgenomen in het scheidingsvoorstel dat is goedgekeurd door de Aw.

DAEB-vastgoed omvat woningen met een huurprijs per contractdatum beneden de huurliberalisatiegrens. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. 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 parkeergelegenheden. Ook zijn hier de woningen opgenomen die conform het scheidingsvoorstel per 1 januari 2017 zijn overgeheveld. Het gaat hier om DAEB bezit dat na mutatie een huurprijs krijgt boven de huurliberalisatiegrens.

Onze Woning hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor haar woningen.

Onze Woning hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor bedrijfsmatig, maatschappelijk vastgoed en parkeervoorzieningen, 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 investerings-subsidies. 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, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet en artikel 31 van (BTIV) Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de 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 -vermeerdering 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 waardeveranderingen 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 waardeverminderingen).

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 communicatie 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 ontwikkeling, 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’.

5.8 Materiële vaste activa

5.8.1 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 toekomstige gebruiksduur. Op basis van Richtlijnen Jaarverslaggeving (RJ) 212 dient de boekwaarde van eigen kantoorpanden 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.

5.9 Financiële vaste activa

5.9.1 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 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 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 leningenportefeuille. Ultimo 2017 zijn er geen woningen bestemd voor sloop en herontwikkeling en wordt uitgegaan van voortgezette exploitatie. Vanuit het oogpunt van voorzichtigheid wordt de latentie op nihil gesteld. 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).

5.9.2 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.

5.10 Voorraden

5.10.1 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.

5.11 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 1 jaar.

5.11.1 Overlopende activa

Overlopende activa worden gewaardeerd op de nominale waarde.

5.12 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden met een looptijd korter dan 12 maanden. Rekening-courant-schulden 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.

5.13 Eigen vermogen

5.13.1 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.

5.13.2 Overige reserves

De overige reserves bestaat 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.

5.14 Voorzieningen

Voorziening pensioenen

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 2017 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 113,4% (berekend als gemiddelde over de afgelopen 12 maanden). Ultimo 2016 bedroeg de beleidsdekkingsgraad 104,0%. Het pensioenfonds verwacht vooralsnog geen nadere verplichtingen voor haar deelnemers.

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 impliciete) toezeggingen aan de werknemers.

5.14.1 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.

5.15 Langlopende schulden

5.15.1 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.

5.15.2 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.

5.16 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 is 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:

- Alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de goederen zijn overgedragen aan de koper.
- 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.
- Het bedrag van de opbrengst kan op betrouwbare wijze worden bepaald.
- Het is waarschijnlijk dat de economische voordelen met betrekking tot de transactie Onze Woning zullen toevloeien.
- 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:

- Het bedrag van de opbrengst kan op betrouwbare wijze worden bepaald.
- Het is waarschijnlijk dat de economische voordelen met betrekking tot de transactie Onze Woning zullen toevloeien.
- Op betrouwbare wijze kan de mate waarin de dienstverlening op de balansdatum is verricht worden bepaald.
- 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.

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 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).

6.2.5 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).

6.2.6 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. Tevens worden hier de kosten van de verhuurdersheffing verantwoord.

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 verkoopovereenkomst (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 kosten 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 waarde mutaties 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 woon-omgeving. 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-aftrek-bare 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 2017 en het fiscale resultaat 2017 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 bedrijfsonroerendgoed (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 leningenportefeuille 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:
- de waardevermindering overige activa.

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie

Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De bepaling van de marktwaarde is een complexe berekening. De uitkomsten worden bepaald door het niveau van de huren, de ontwikkeling daarvan, de kwaliteitspunten, de maximaal redelijke huren of markthuren, het onderhoudsniveau, het beheer, de zakelijke lasten, de leegwaarde en de ontwikkeling daarvan. Daarnaast speelt de rente en de opslagen voor algemene en object specifieke risico's een rol. Onze Woning hanteert de basisversie uit het waarderingshandboek. De veronderstellingen hiervan zijn opgenomen in de berekeningen. Een belangrijk aandachtspunt is de verwachting dat de marktwaarde in verhuurde staat nooit wordt gerealiseerd. Daarom is in het bestuursverslag aandacht besteed aan de realiseerbare waarde van het vastgoed gedurende de exploitatie hiervan.

Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruik gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde. Uit marktonderzoek waarbij de verkoopprijs van verkochte objecten wordt vergeleken met de meest recente taxatie (onderzoek IPD en RICS) blijkt een gemiddeld verschil van 9% tussen de getaxeerde waarde en de opbrengstwaarde.

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 2017

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

10.1 Vastgoedbeleggingen

10.1.1 DAEB-vastgoed in exploitatie

	2017	2016
Marktwaaarde		
Boekwaarde per 1 januari	121.645	110.587
Herrubricering nav scheidingsvoorstel	-31.931	
Boekwaarde per 1 januari na scheiding	89.714	
Mutaties in het boekjaar		
- investeringen	-	
- desinvesteringen verkopen	-351	-307
- van voorraad verkopen	-	
- herrubricering	1.601	-2.279
- waardeveranderingen	7.096	13.644
Totaal mutaties	8.346	11.058
Boekwaarde per 31 december	98.060	121.645
Inbegrepen ongerealiseerde waardeverandering	47.264	48.935

10.1.2 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	2017	2016
Marktwaaarde		
Boekwaarde per 1 januari	36.031	32.390
Herrubricering nav scheidingsvoorstel	31.931	
Boekwaarde per 1 januari nascheiding	67.962	
Mutaties in het boekjaar		
- investeringen		11
- desinvesteringen verkopen	-1.336	-1.174
- naar voorraad verkopen	-858	
- van voorraad verkopen		204
- herrubricering	-1.601	2.279
- waardeveranderingen	4.369	2.321
Totaal mutaties	574	3.641
Boekwaarde per 31 december	68.536	36.031
Inbegrepen ongerealiseerde waardeverandering	868	-11.879

De in het verloopoverzicht opgenomen herrubricering is het gevolg van de herclassificatie zoals opgenomen in het scheidingsvoorstel en als gevolg van het afsluiten van nieuwe huurcontracten op basis van een DAEB- en niet-DAEB-huurovereenkomst. De herrubricering leidt niet tot andere waarderingsgrondslagen, en heeft daarom géén effect op vermogen of resultaat.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

De marktwaarde van het onroerende goed in verhuurde staat is in 2017 met €11,5 miljoen toegenomen. Deze toename is als volgt te verklaren:

	x € 1 miljoen
Aanpassing rekenmethodiek handboek	-1,2
Aanpassing uitgangspunten handboek	
<i>Exploitatieverplichting</i>	0,4
<i>Disconteringsvoet</i>	-4,0
<i>Leegwaardestijging</i>	7,7
<i>Onderhoud</i>	3,4
<i>Macro economische ontwikkelingen</i>	1,9
<i>Diverse overige</i>	-
Sub-totaal	9,4
Wijzigingen objectgevens	
<i>Huur</i>	1,0
<i>WOZ-waarde</i>	2,2
<i>Overige</i>	0,1
Sub-totaal	3,3
Totaal	11,5

De belangrijkste wijziging betreft de aanpassing van de leegwaarde en de WOZ-waarde bij aanvang van de berekening.

10.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2017	2016
Marktwaaarde		
Boekwaarde per 1 januari	850	390
Mutaties in het boekjaar		
- waardeveranderingen	350	460
Totaal mutaties	350	460
Boekwaarde per 31 december	1.200	850
Historische kostprijs	1.249	1.249
Cumulatieve herwaardering	-49	-399
Marktwaaarde per 31 december	1.200	850

De niet-gerealiseerde waardeverandering in het vastgoed in exploitatie is de waardeverandering die de vastgoed-portefeuille 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.

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 waarderen 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 de bedrijfsonroerende goederen groter is dan 5% van de totale omzet, is voor bedrijfs- en maatschappelijke onroerende zaken en parkeergelegenheden een taxateur ingeschakeld. De vergelijking van de totale marktwaarde naar type bezit ten opzichte van vorig jaar is als volgt:

	2017	2016	
Woningen	156.271	147.382	Basis
Bedrijfsmatig onroerende zaken	8.115	7.801	Full
Maatschappelijk onroerend zaken	1.368	1.859	Full
Parkeren	842	634	Full
Totaal Vastgoedbeleggingen	166.596	157.676	

De historische kostprijs van het vastgoed in exploitatie bedraagt voor het DAEB-vastgoed € 50,8 miljoen en voor het niet-DAEB-vastgoed € 67,7 miljoen.

Het bedrag van de ongerealiseerde herwaardering (verschil tussen marktwaarde en historische vervaardigings- of aanschafprijs) bedraagt ultimo 2017 afgerond € 48,1 miljoen (2016: € 37,1 miljoen).

Voor € 74,3 miljoen is een herwaarderingsreserve gevormd, het restant (€ 26,2 miljoen) betreft complexen waarvan de historische kostprijs hoger is dan de marktwaarde en is ten laste van het eigen vermogen gebracht.

Waarderingscomplex

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuur-eenheden 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 37 waarderingscomplexen geïdentificeerd. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Type	Bouwperiode	Waarderings-complexen	Aantal eenheden
Eengezinswoningen	1920-1930	1	40
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	3	186
Meergezinswoningen	2000-2010	6	244
Meergezinswoningen	2010-2015	1	48
Onzelfstandige woningen	1990-2010	1	5
Garages	1950-1960	1	17
Parkeerplaatsen	2000-2009	1	58
Parkeergarage	2010-2015	1	139
Bedrijfsonroerend goed	1990-2000	2	3
Bedrijfsonroerend goed	2000-2009	1	1
Bedrijfsonroerend goed	2010-2015	6	28
Maatschappelijk onroerend goed	2010-2015	3	4
Totaal		37	1.586

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 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 woningwaarderingssstelsel.

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 woon-gelegenheden, 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 (doorex-ploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de markt-waarde van het waarderingscomplex
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Doorexploiteerscenario
Parkeergelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorex-ploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de markt-waarde van het waarderingscomplex

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening van 2017 te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters	2017	2018	2019	2020	2021 ev
Prijsinflatie	1,30	1,30	1,50	1,70	2,00
Loonstijging	1,60	2,20	2,20	2,20	2,50
Bouwkostenstijging	1,60	2,20	2,20	2,20	2,50
Leegwaardestijging	13,40	7,70	2,00	2,00	2,00

Deze parameters staan vermeld in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2017. Het vormt bijlage 2 bij artikel 14 van het BTIV 2015.

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

- De contracthuur
- 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 object gebonden parameters gehanteerd bij de berekeningen. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen woningen, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en parkeergelegenheden.

Object gebonden gegevens woningen

Deze gegevens zijn beschreven in hoofdstuk 5 van het waarderingshandboek en vormen grootheden die onderdeel uitmaken van de berekeningsmethodiek.

Object gebonden gegevens bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

In het hoofdstuk 6 van het handboek vinden we de gegevens van het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed.

Object gebonden gegevens parkeergelegenheden

Hoofdstuk 7 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 Interest Rate Swap (IRS). Voor 2017 is dit 0,33% (2016: 0,46%). 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 A rated staats-obligaties 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 vastgoed specifieke opslag in 2017 is 5,63% (2016: 5,50%). 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 2017 is dit 0,50% voor woningen (2016: 0,70%), 0,44% voor parkeergelegenheden (2016: 0,84%) en 2,88% voor maatschappelijke en bedrijfsonroerendgoed (2016: 2,88%).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 referentieobject 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	5,88% - 7,42%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	8,25% - 17,00%
Parkeergelegenheden	5,25% - 9,50%

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 woning-waarderingsstelsel. 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. Het maatschappelijk- en bedrijfsonroerendgoed en parkeervoorzieningen zijn 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	7,93% - 10,03%	8,50% - 11,50%
Disconteringsvoet	8,60%	8,25% - 17,00%
Onderhoud	Volgens handboek	Volgens vastgoedexploitatiewijzer

De waardering volgens de full versie komt € 3,8 miljoen lager uit dan de basisversie. Met name de disconteringsvoet bepaalt dit verschil.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het DAEB-vastgoed (1.021 eenheden) en niet-DAEB-vastgoed (565 eenheden) vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 afgerond € 109,6 miljoen (2016 afgerond € 107,6 miljoen). De stijging van de bedrijfswaarde ten opzichte van 2016 bedraagt € 2,0 miljoen.

Mutatie bedrijfswaarde	(x € 1 miljoen)
Voorraad mutaties	-1,2
Autonome ontwikkeling	-5,0
Toename verkopen	9,9
Overige mutaties	-1,7
Totaal	2,0

De grondslag voor de bedrijfswaarde komt overeen met die van de dVi zoals deze wordt gehanteerd door Corpodata (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 € 13,7 miljoen. De parameters luiden als volgt:

Parameter	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie (%)	1,40	1,50	1,60	1,60	1,80	2,00	2,00
Looninflatie (%)	0,00	2,30	2,30	2,30	2,30	2,50	2,50
Bouwindex (%)	0,00	2,30	2,30	2,30	2,30	2,50	2,50
Onderhoudsindex (%)	0,00	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Marktindex (%)	6,00	4,50	3,50	2,50	2,50	2,50	2,50
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 2018-2027. 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 € 1.629.000, de marktwaarde in verhuurde staat € 1.588.000. De reguliere verkopen zijn voor de komende 5 jaar ingerekend in de bedrijfswaarde. Daarnaast is de voorgenomen verkooptransactie met RVG in de bedrijfswaarde opgenomen.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van het totale vastgoed in exploitatie op 31 december 2017 is afgerond € 202 miljoen. De aanslagen hiervoor zijn ontvangen in 2018, de waardebepalingsdatum hiervan is 1 januari 2017. Op 31 december 2016 bedroeg de WOZ-waarde afgerond € 192 miljoen (waardebepalingsdatum 1 januari 2016).

Bezwareing

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.

10.2 Materiële vaste activa

10.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2017	2016
Saldo per 1 januari:		
- aanschaffingswaarde	3.620	3.614
- cumulatieve afschrijving, inclusief waardeveranderingen	-2.886	-2.867
Boekwaarde per 1 januari	734	747
Mutaties in het boekjaar		
- investeringen	79	6
- afschrijvingen	-30	-28
- terugname afwaardering	19	9
<i>Saldo</i>	68	-13
Saldo per 31 december		
- aanschaffingswaarde	3.699	3.620
- cumulatieve afschrijvingen, inclusief waardeverandering	-2.897	-2.886
Boekwaarde per 31 december	802	734

Dit betreft de per balansdatum in gebruik zijnde activa bestaande uit een kantoor inclusief inrichting, installaties, ICT-investeringen en inventarissen. Het kantoor maakt onderdeel uit van de VvE Minervaplein. Deze VvE bestaat uit 48 woningen, 2 bedrijfsgebouwen en een parkeergarage.

10.3 Financiële vaste activa

10.3.1 Latente belastingvorderingen

	2017	2016
Saldo per 1 januari:	4.038	3.749
Mutaties in het boekjaar		
- compensabele verliezen	-668	917
- verkopen (naar voorziening)	-	-196
- leningen	-4	-19
- afschrijvingspotentieel	-460	-413
Boekwaarde per 31 december	2.906	4.038

Latente belastingvorderingen ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De latentie heeft voor € 962.000 betrekking op verliescompensatie en voor € 1.944.000 op het aanwezige afschrijvingspotentieel. Voor gerealiseerde verkopen en leningen is geen latentie meer aanwezig.

De latenties zijn opgenomen tegen 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 2018 t/m 2023. De nominale waarde van de vordering als gevolg van verliezen bedraagt € 1.077.000. Een bedrag van € 223.000 vervalt binnen een jaar. 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.

10.4 Voorraden

10.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	2017	2016
Saldo per 1 januari:	-	1.140
Mutaties in het boekjaar		
- verkopen		-936
- overboeking naar vastgoed in exploitatie		-
- overboeking van vastgoed in exploitatie	858	-204
- herwaardering voorraad		-
Boekwaarde per 31 december	858	-

Per ultimo 2017 staan 4 woningen te koop en maken onderdeel uit van het vastgoed bestemd voor verkoop. Ultimo maart 2018 zijn al deze woningen getransporteerd. Voor de begrotingsperiode is het uitgangspunt om jaarlijks 9 woningen te verkopen. Voor 2018 is de verwachting dat de verkoop een omzet genereert van € 1.629.000 miljoen en een resultaat van € -21.000. De kasstroom bedraagt € 1.567.000.

10.5 Vorderingen

10.5.1 Huurdebiteuren

	2017	2016
Huurdebiteuren actieve contracten	99	106
Huurdebiteuren niet-actieve contracten	54	33
Overige vorderingen op huurders	55	14
Subtotaal	208	153
Af: voorziening	-121	-64
Boekwaarde per 31 december	87	89

Alle vorderingen op (voormalige) huurders hebben een looptijd van korter dan een jaar. Eind 2017 bedroeg de huurachterstand bij actieve huurders van woningen 1,00% (2016: 0,98%) en actieve bij huurders van overige ruimten 0,32% (2016: 1,01%) van de ontvangen jaarhuur.

Het verloop van de voorziening is als volgt:

	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	64	80
Afboeking	-4	-11
Dotatie	61	-5
Saldo per 31 december	121	64

De dotatie is opgebouwd uit een dotatie aan de voorziening dubieuze huurdebiteuren (€ 18.000) en aan de voorziening dubieuze overige vorderingen op huurders (€ 41.000).

10.5.2 Overige vorderingen

	2017	2016
Overige vorderingen	9	70
Af: voorziening	-	-
Boekwaarde per 31 december	9	70

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.

10.5.3 Overlopende activa

	2017	2016
Nog te ontvangen vergoedingen	-	55
Vooruitbetaalde kosten	40	53
Overige overlopende activa	69	49
Boekwaarde per 31 december	109	157

De overige overlopende activa hebben met name betrekking op nog te ontvangen ziekengelden en een gestorte waarborgsom in verband met een arbitrage zaak. De afwikkeling van de vorderingen vindt naar verwachting binnen een jaar plaats.

10.6 Liquide middelen

	2017	2016
Rekening-couranten banken (direct opvraagbaar)	1.199	1.799
Spaarrekeningen	6.500	3.502
Saldo per 31 december	7.699	5.301

Onze Woning houdt bankrekeningen aan bij twee financiële instellingen. Bij beide financiële instellingen zijn de saldi ultimo 2017 positief. De saldi zijn direct opeisbaar. Onze Woning heeft bij beide banken geen kredietfaciliteit op deze rekeningen. Er zijn ultimo 2017 geen bankgaranties verstrekt.

10.7 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.

10.7.1 Herwaarderingsreserve

	2017	2016
DAEB-vastgoed in exploitatie	55.168	46.533
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	8.597	4.709
Boekwaarde per 1 januari	63.765	51.242
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Saldo per 1 januari	55.168	46.533
Realisatie uit hoofde van verkoop	-	-64
Mutatie herwaardering	7.061	11.099
Herrubricering	-9.157	-2.400
Saldo per 31 december	53.072	55.168
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Saldo per 1 januari	8.597	4.709
Realisatie uit hoofde van verkoop	-537	-216
Mutatie herwaardering	3.994	1.704
Herrubricering	9.157	2.400
Saldo per 31 december	21.211	8.597
DAEB-vastgoed in exploitatie	53.072	55.168
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	21.211	8.597
Boekwaarde per 31 december	74.283	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).

10.7.2 Overige reserves

	2017	2016
Saldo per 1 januari	26.464	21.339
Realisatie uit hoofde van verkoop	537	280
Resultaat boekjaar	970	4.845
Boekwaarde per 31 december	27.971	26.464

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.

10.7.3 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

Conform artikel 25 lid 4 van de statuten wordt de jaarrekening goedgekeurd door de Algemene Ledenvergadering. Op 30 mei 2017 heeft de Algemene Ledenvergadering de jaarrekening 2016 goedgekeurd en de bestemming van het resultaat bepaald conform het daartoe gedane voorstel.

10.7.4 Opgave resultaatverwerking 2017

Het Bestuur en de Raad van Toezicht stellen voor het resultaat over het boekjaar 2017 ad € 12.025.000 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2017 ad € 970.000 ten gunste van de overige reserves te brengen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 11.055.000 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 2017 verwerkt.

10.8 Voorzieningen

10.8.1 Voorziening latente belastingen

	2017	2016
Saldo per 1 januari	124	-
Mutaties in het boekjaar:		
- verkopen	470	124
Boekwaarde per 31 december	594	124

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 € 594.000. De nominale waarde bedraagt € 652.000. Een bedrag van € 104.000 vervalt binnen een jaar.

10.9 Langlopende schulden

Totaaloverzicht leningen overheid en kredietinstellingen	2017	2016
Saldo per 1 januari	75.136	76.163
Mutaties in het boekjaar:		
- reguliere aflossingen	-863	-977
- extra aflossingen	-	-50
Saldo per 31 december	74.273	75.136
Waarvan onder kortlopend gepresenteerd	-732	-863
Saldo per 31 december	73.541	74.273

10.9.1 Leningen overheid

	2017	2016
Saldo per 1 januari	1.256	1.634
Mutaties in het boekjaar:		
- reguliere aflossingen	-202	-328
- extra aflossingen		-50
Saldo per 31 december	1.054	1.256
Waarvan onder kortlopend gepresenteerd	-60	-202
Saldo per 31 december	994	1.054

10.9.2 Leningen kredietinstellingen

	2017	2016
Saldo per 1 januari	73.880	74.529
Mutaties in het boekjaar:		
- reguliere aflossingen	-661	-649
Saldo per 31 december	73.219	73.880
Waarvan onder kortlopend gepresenteerd	-672	-661
Saldo per 31 december	72.547	73.219

Specificatie leningen

	2017	2016
<i>Resterende looptijd leningen</i>		
< 1 jaar	732	863
van 1 tot 5 jaar	18.574	18.514
van 5 tot 10 jaar	15.209	15.123
van 10 tot 20 jaar	13.823	14.188
van 20 tot 30 jaar	11.747	12.259
> 30 jaar	14.188	14.189
Totaal	74.273	75.136
<i>Indeling naar soort lening</i>		
Vastrentende leningen	74.273	75.136
Variabel rentende leningen		
Basisrenteleningen		
Totaal	74.273	75.136
<i>Indeling naar rentepercentage leningen (vastrentend)</i>		
< 3%	7.411	7.663
van 3% tot 4%	42.715	43.282
van 4% tot 5%	24.147	24.191
van 5% tot 6%		
van 6% tot 7%		
Totaal	74.273	75.136

Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 4,01% (2016: 4,00%). De leningenportefeuille is volledig door het WSW geborgd met de gemeente Rotterdam en het Rijk als achtervangers.

De gemiddelde resterende looptijd bedraagt 19 jaar (20 jaar). De duration bedraagt 8,4 jaar (2016: 8,7 jaar).

De marktwaarde van de leningen ligt hoger dan het schuldrestant per 31 december 2017. Dit komt door de huidige lage rentestand. Door alle uit de lening contracten 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 2017 bedraagt de marktwaarde van de huidige portefeuille € 103,0 miljoen (2016: € 109,0 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 2018-2022

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 (2018-2022) bedraagt maximaal 12,4% (in 2016: 12,4%). 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 eerste recht van hypotheek gevestigd op het (gehele) bezit tot een bedrag van € 180 miljoen inclusief rente en kosten.

10.9.3 Waarborgsommen

	2017	2016
Saldo per 1 januari	155	147
Mutaties in het boekjaar:	-7	8
Saldo per 31 december	148	155

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.

10.9.4 Overige schulden

	2017	2016
Saldo per 1 januari	-	-
Mutaties in het boekjaar:	162	-
Saldo per 31 december	162	-

Deze schuld vloeit voort uit de overeenkomst met RVG. Bij verkoop van een woning door RVG wordt 75% van het verschil tussen de verkoopopbrengst van RVG en de verkoopopbrengst van Onze Woning (inkoop door RVG) als vooruitbetaling op de mogelijk overeenkomst ultimo 2023 aan Onze Woning betaald. Vindt de overdracht van de gehele portefeuille plaats dan dient deze schuld als vooruitbetaling op deze overeenkomst. Vindt de overdracht niet plaats dan valt dit bedrag vrij ten gunste van Onze Woning.

10.10 Kortlopende schulden**10.10.1 Aflossingsverplichting leningen overheid**

	2017	2016
In volgend boekjaar af te lossen leningen	60	202
Saldo per 31 december	60	202

10.10.2 Aflossingsverplichting leningen kredietinstellingen

	2017	2016
In volgend boekjaar af te lossen leningen	672	661
Saldo per 31 december	672	661

Deze post betreft de te betalen contractuele aflossing op vervaldatum.

10.10.3 Schulden aan leveranciers

	2017	2016
Saldo crediteuren	560	797
Saldo per 31 december	560	797

Dit betreft de nog te betalen facturen aan handelscrediteuren. Ultimo maart 2018 is een bedrag van € 17.000 nog niet voldaan.

10.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2017	2016
Loonheffing en premies sociale lasten	24	51
Omzetbelasting	221	288
Saldo per 31 december	245	339

10.10.5 Schulden ter zake van pensioenen

	2017	2016
Pensioenlasten	12	1
Saldo per 31 december	12	1

Dit betreft de op balansdatum nog verschuldigde pensioenpremie.

10.10.6 Overige schulden

	2017	2016
Vooruit ontvangen huren	138	142
Saldo per 31 december	138	142

De vooruit ontvangen huren betreffen de huren die in 2017 zijn ontvangen maar betrekking hebben op (voornamelijk) januari 2018.

10.10.7 Overlopende passiva

	2017	2016
Niet vervallen rente	1.533	1.544
Overige overlopende passiva	347	448
Saldo per 31 december	1.880	1.992

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

10.11 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

- Per 31 december 2017 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 € 74,3 miljoen.
- Op een aantal complexen is door de Gemeente Rotterdam het recht van erfpacht gevestigd. De erfpachtcanon is ten tijde van de realisatie van de complexen afgekocht. De einddata van de contracten zijn 31-12-2085, 26-03-2095 en 30-11-2096.
- 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 2017 is voor een bedrag van € 57.000 aan onderhoudswerken aanbesteed. Uitvoering daarvan vindt plaats in 2018.
- Onze Woning heeft op 21 december 2005 met RVG Wonen I BV en RVG Woningen BV een verkoopovereenkomst afgesloten met betrekking tot 143 woningen. Deze overeenkomst is in 2015 herzien en afgesloten met RVG Wonen I BV. Ultimo 2017 zijn 74 woningen nog niet verkocht. Deze woningen worden verkocht zodra het lopende huurcontract wordt beëindigd. De verkoop aan RVG Wonen I BV vindt plaats tegen een vooraf vastgestelde prijs. RVG Wonen I BV heeft het recht om op 31 december 2023 alle resterende woningen in verhuurde staat tegen een

vooraf vastgestelde waarde over te nemen. De minimale verkoopwaarde bedraagt € 9,1 miljoen. Bij verkoop van woningen door RVG Wonen I BV aan derden wordt tot 31 december 2023 75% van het verschil tussen de verkoopprijs en de aan Onze Woning betaalde inkoopprijs als vooruitbetaling opgenomen op de mogelijke totale verkoopprijs per 31 december 2023. Wanneer RVG Wonen I BV geen gebruik maakt van het aankooprecht valt de vooruitbetaling vrij aan Onze Woning. Gedurende de overeenkomst ontvangt Onze Woning een vaste vergoeding voor onderhoud. Ook worden leegstandskosten vergoed.

- Onze Woning heeft diverse contracten afgesloten voor onderhoud aan woningen en bedrijfsonroerend goed. Ook is een aantal leasecontracten afgesloten voor kantoorapparatuur.
- Onze Woning heeft op 4 december 2017 voor 2018 prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Rotterdam. Een aantal van deze afspraken heeft financiële gevolgen. Deze gevolgen zijn opgenomen in de begroting 2018. De afspraken houden onder andere verband met geplande investeringen, onderhoud, verkopen en liberalisatie van sociale huurwoningen.
- Onze Woning heeft op 13 december 2006 met de Combinatie 110 Morgen VOF een ontwikkelings- en realisatie-overeenkomst afgesloten voor de herstructurering van delen van de wijk 110-Morgen. Deze overeenkomst is nog van toepassing op het braakliggend terrein aan de Apollostraat.

10.12 Gebeurtenissen na balansdatum

Na 31 december 2017 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

	2017	2016
Woningen en woongebouwen DAEB	6.174	9.078
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	3.002	
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	221	1.657
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.513	
	10.910	10.735
Af: huurderiving wegens leegstand	-134	-117
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-	-
Dotatie voorziening dubieuze (huur)debiteuren	-18	-6
Totaal	10.758	10.612

De huurverhoging over 2017 bedroeg gemiddeld 0,86%. De verhoging van de sociale huurwoningen bedroeg op 1 juli 0,60%. De huren van de woningen met een inkomensafhankelijke huurverhoging zijn verhoogd met 4,27%. De vrije sector huurwoningen zijn op 1 juli met 1,30% verhoogd. Voor een deel is de huurverhoging bij het bedrijfs-onroerend goed niet doorgevoerd in verband met de problematiek van de klimaatinstallatie. Is bij deze categorie wel een huurverhoging doorgevoerd dan is een percentage van 1,10% gehanteerd (ROZ-uitgangspunt). Parkeervoor-zeningen kregen deels 1,30% of 1,10% (koppeling met BOG). Alle woningen worden verhuurd in de gemeente Rotterdam, de wijken Hillegersberg en Schiebroek.

De verdeling is de DAEB- en de niet-DAEB-categorie is als volgt:

	2017	2016
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	6.331	7.922
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	4.427	2.690
Totaal	10.758	10.612

De verdeling van de huuropbrengst tussen DAEB en niet-DAEB is op basis van de categorisering van woningen uit het splitsingsvoorstel dat in januari 2017 is ingediend en oktober 2017 is goedgekeurd.

Parkeervoorzieningen zijn alle niet-DAEB. De verdeling van de huuropbrengst van het bedrijfsonroerend goed is op basis van type gebruiker.

11.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2017	2016
Te ontvangen voorschotten inzake leveringen en diensten	732	692
Te ontvangen vergoedingen inzake goederen, leveringen en diensten	138	177
Af: vergoedingsderiving	-8	-9
Nog te verrekenen voorschotten	1	-68
Verrekende voorschotten	6	-11
Totaal	869	781

De te ontvangen voorschotten inzake leveringen en diensten betreffen de vergoedingen die huurders betalen 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'.

Naast voorschotten worden vergoedingen in rekening gebracht voor de exploitatie van geisers en boilers, zonneschermen, videofoon en serviceabonnement. Deze vergoedingen worden niet afgerekend.

11.1.3 Lasten servicecontracten

	2017	2016
Lasten leveringen en diensten	841	731
Lasten overige goederen, leveringen en diensten	134	131
Totaal	975	862

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

Salaris- sociale en pensioenlasten

	2017	2016
Lonen en salarissen	683	964
Af: ontvangen ziekengelden	-86	-45
Sociale lasten	109	147
Pensioenlasten	106	157
Totaal	812	1.223

De lonen en salarissen zijn exclusief de vergoedingen aan de Raad van Toezicht. Ultimo 2017 bedroeg de formatie 12,8 fte (2016: 16,7). Het aantal medewerkers dat ultimo 2017 in dienst was bedroeg 13 (2016: 19). De daling wordt veroorzaakt doordat ultimo 2016 een aantal medewerkers was gedetacheerd bij Humanitas. In 2017 is dit niet meer het geval.

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

De verdeling van de formatieplaatsen en medewerkers over de diverse afdelingen ultimo 2017 is als volgt:

Afdeling	Formatie 2017	Personen 2017
Staf	2,1	2
Wonen	7,2	7
Bedrijfsvoering	3,6	4
Totaal	12,8	13

Een gedeelte van de formatie wordt ingevuld door ingehuurde medewerkers.

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

	2017	2016
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	296	392
Lasten onderhoudsactiviteiten	472	395
Verkoop vastgoedportefeuille	11	11
Exploitatie overige activiteiten	-	404
Leefbaarheid	33	21
Totaal	812	1.223

Overige algemene bedrijfslasten

	2017	2016
Overige personeelskosten	140	173
Uitzend- en inleenkrachten	572	425
Huisvestingskosten	121	118
Bestuur en Raad van Toezicht	63	68
Advieskosten	169	172
Automatiseringskosten	170	232
Kantoorkosten	106	63
Accountantskosten	47	144
Overige bedrijfskosten	29	78
Totaal	1.417	1.473

Accountantskosten

Met ingang van de jaarrekening 2017 wordt de controle uitgevoerd door Verstegen accountants & belastingadviseurs. Hiervoor werd de controle uitgevoerd door Deloitte Accountants BV. Voor de controle van de jaarrekening 2017 is een reservering opgenomen van € 20.000. De werkzaamheden van de accountant bestaan onder andere uit een tussentijdse audit, de controle van de jaarrekening 2017 en de controle van de dVi over 2017. Ernst en Young Belastingadviseurs BV adviseert Onze Woning over de aangifte vennootschapsbelasting en stelt deze op. Voor deze activiteiten is een passiefpost opgenomen van € 22.000. De kosten worden toegerekend aan de jaren waarop zij betrekking hebben.

	2017	2016
Onderzoek naar de jaarrekening, dVi en WNT	41	126
Adviesdiensten op fiscaal terrein	6	18
Totaal	47	144

De overige algemene bedrijfslasten zijn als volgt verdeeld over de diverse bedrijfsfuncties:

	2017	2016
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	568	762
Lasten onderhoudsactiviteiten	744	550
Verkoop vastgoedportefeuille	11	3
Exploitatie overige activiteiten	60	142
Leefbaarheid	34	16
Totaal	1.417	1.473

11.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2017	2016
Salariskosten (inclusief overhead)	296	392
Overige algemene bedrijfslasten	568	737
Af: overige baten	-45	-54
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	819	1.075

11.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2017	2016
Kosten onderhoud	2.522	3.167
Salariskosten (inclusief overhead)	472	395
Overige algemene bedrijfslasten	744	550
Af: overige baten	-1	-
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	3.737	4.112

Reparatieonderhoud	655	1.793
Mutatieonderhoud	431	385
Contractonderhoud	254	236
Planmatig- en cyclisch onderhoud	1.182	753
Totaal	2.522	3.167

De verdeling over DAEB en niet-DAEB is als volgt

	2017	2016
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB- vastgoed in exploitatie	3.097	3.382
Lasten onderhoudsactiviteiten Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	640	730
Totaal	3.737	4.112

11.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017	2016
Onroerende zaakbelasting	277	293
Rioolrecht	255	250
Waterschapsbelasting	48	49
Opstalverzekering	33	31
Verhuurderheffing	795	595
Bijdrage Aw	7	7
Overige exploitatie baten	-38	-17
Overige exploitatie lasten	198	201
Totaal	1.575	1.409

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 2017 € 710,68). De heffing wordt berekend over de waarde van gereguleerde- ofwel sociale huurwoningen.

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

	2017	2016
Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille	1.900	2.581
Verkoopkosten	-38	-76
Totaal	1.862	2.505

In 2017 zijn 9 woningen en 6 parkeerplaatsen verkocht (2016: 13 en 5) verkocht. In de verkochte woningen zijn 3 (2016: 2) overdrachten opgenomen die onder de pakketverkoopovereenkomst vallen zoals toegelicht onder de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen. In de verkoopkosten zijn naast makelaarskosten, notariskosten en taxatiekosten ook de kosten van leegstand opgenomen. De totale verkoopleegstand bedroeg in 2017 € 11.000.

11.2.2 Toegerekende organisatiekosten

	2017	2016
Salariskosten (inclusief overhead)	11	11
Overige algemene bedrijfslasten	11	3
Totaal	22	14

De verkoop van woningen wordt voornamelijk uitgevoerd door externe partijen.

11.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2017	2016
Boekwaarde verkochte woningen	1.687	2.417
Totaal	1.687	2.417

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.

11.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**11.3.1 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

	2017	2016
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	350	460
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen woningen	11.419	16.556
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen bedrijfsonroerend goed	-485	-510
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen parkeervoorzieningen	532	-82
Totaal	11.816	16.424

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille heeft betrekking op de waarde mutatie 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 2017. De waardestijging van het vastgoed wordt met name veroorzaakt door hogere contract huren van woningen (zowel door reguliere huurverhoging als gerealiseerde harmonisatie), stijging van de leegwaarde en markthuur (door verbeterde marktomstandigheden). 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

	2017	2016
Vergoeding samenwerkingsovereenkomst	298	708
Totaal	298	708

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

11.4.2 Kosten overige activiteiten

	2017	2016
Salariskosten (inclusief overhead)	-	404
Overige algemene bedrijfslasten	60	142
Totaal	60	546

Onder de overige activiteiten vallen de diensten die door Onze Woning zijn verleend aan Stichting Humanitas Huisvesting. Met ingang van 2017 zijn geen medewerkers van Onze Woning meer gedetacheerd bij Stichting Humanitas Huisvesting waardoor de salariskosten in 2017 zijn vervallen.

11.5 Leefbaarheid

11.5.1 Leefbaarheid

	2017	2016
Kosten leefbaarheid	24	15
Salariskosten (inclusief overhead)	33	21
Overige algemene bedrijfslasten	34	16
Totaal	91	52

De leefbaarheidskosten hebben voornamelijk betrekking op fysieke leefbaarheidsactiviteiten.

11.6 Financiële baten en lasten

11.6.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2017	2016
Rente op liquide middelen	2	4
Rente op overige vorderingen	2	17
Totaal	4	21

11.6.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2017	2016
Langlopende schulden:		
- rente leningen overheid	42	53
- rente leningen kredietinstellingen	2.952	2.974
- rente bij vervroegde aflossing		13
Totaal rentelasten langlopende schulden	2.994	3.040
Overige rentelasten:		
- borgstelling WSW	18	17
- rente waarborgsommen	-	-1
- overige rente lasten	1	
Totaal overige rentelasten	19	16
Totaal	3.013	3.056

11.7 Belastingen

	2017	2016
Acute vennootschapsbelasting	-	-
Mutatie latente belastingen	-1.602	165
Totaal	-1.602	165

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 2017 is bepaald op nihil.

Vanaf 2012 tot en met 2016 zijn fiscale verliezen geleden. Op grond van de fiscale meerjarenplanning 2018-2027 kunnen deze verliezen worden verrekend. Hiervoor is een actieve belastinglatentie opgenomen. De (tijdelijke) verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering van vastgoed leiden tot een passieve latentie. In 2015 is een latentie gevormd voor het aanwezige afschrijvingspotentieel. De aanslagen over de jaren 2012 tot en met 2014 zijn inmiddels vastgesteld. De aangiften over 2015 en 2016 zijn ingediend. Voor 2017 is een voorlopige berekening gemaakt.

Mutatie posten latente vennootschapsbelasting

	2017	2016
Verkopen	-470	-320
Leningen	-4	-19
Verliezen	-668	917
Afschrijvingspotentieel	-460	-413
Totaal	-1.602	165

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

	2017	2016
Commercieel resultaat voor belastingen	13.627	17.483
Fiscaal - Commerciële verschillen		
Verkopen	83	38
Afschrijvingen	-570	-616
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	-19	-460
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-11.466	-15.964
Fiscale afwaardering grond		-3.358
Terugname afwaardering vastgoed		62
Fiscaal geen onderhoud		20
Rentelasten	-14	-79
Overige	2	4
Totaal verschillen	-11.984	20.356
Totaal	1.643	- 2.873

Op basis van het fiscale resultaat zou een bedrag aan € 328.000 aan vennootschapsbelasting betaald moeten worden. Echter er is nog sprake van verrekenbare verliezen zodat dit bedrag ten gunste kan worden gebracht van de post latente belastingen inzake verliezen.

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 20% / 25% (2016: 20% / 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 11,8% (2016 0%).

Het overzicht compensabele verliezen ziet er als volgt uit:

2012 (vastgesteld 22 oktober 2016)		-561
2013 (vastgesteld 29 oktober 2016)		-660
2014 (vastgesteld 18 februari 2017)	-58	-480
2015 (ingediend 2 mei 2017)	-2.375	-2.375
2016	-2.873	-3.018
2017		
Totaal compensabele verliezen	-5.306	-7.094

De verliezen uit 2012 en 2013 zijn volledig en uit 2014 voor € 422.000 gecompenseerd. Het resterende compensabel verlies bedraagt € 5.306.000.

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.

13 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)

Bedragen x € 1,-	E. Remmerswaal
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder
In dienst vanaf	01-09-2015
In dienst tot	heden
Omvang dienstverband (in fte)	1,00
Gewezen topfunctionaris	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
Deeltijdfactor	100%
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	96.213
Beloning betaalbaar op termijn	17.493
Totaal bezoldiging	113.706
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	106.000
Onverschuldigd deel	
Gegevens 2016	
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,00
Deeltijdfactor	100%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	95.398
Beloning betaalbaar op termijn	17.591
Totaal bezoldiging 2016	112.989
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	105.000
Onverschuldigd deel	

In 2017 geldt bezoldigingsklasse C (met een maximum van € 106.000), de bezoldiging van de Bestuurder overschrijdt deze bezoldigingsklasse, maar omdat er sprake is van overgangsrecht (klasse D uit 2015) is er geen sprake van een onverschuldigde betaling. Het bezoldigingsmaximum bij klasse D is € 114.000.

Naast de hierboven vermelde topfunctionaris zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2017 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2017 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Bezoldiging toezichthouders

Bedragen x € 1,-	H.W. van Heuven	M. de Bruyn	C.B. Nauta
Functiegegevens	Voorzitter	plv. Voorzitter	Lid
In dienst vanaf	15-05-2014	01-04-2015	01-04-2015
In dienst tot	heden	heden	heden
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	12.245	8.160	8.162
Beloning betaalbaar op termijn	-	-	-
Totaal bezoldiging	12.245	8.160	8.162
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	15.900	10.600	10.600
Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Gegevens 2016			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	12.000	8.000	8.000
Beloning betaalbaar op termijn	-	-	-
Totaal bezoldiging 2016	12.000	8.000	8.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	16.950	11.300	11.300
Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-

Bedragen x € 1,-	J.A. Spencer	R.L. van der Post
Functiegegevens	Lid	Lid
In dienst vanaf	01-04-2015	01-04-2015
In dienst tot	heden	heden
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	8.162	8.162
Beloning betaalbaar op termijn	-	-
Totaal bezoldiging	8.162	8.162
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.600	10.600
Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Gegevens 2016		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	8.000	8.000
Beloning betaalbaar op termijn	-	-
Totaal bezoldiging 2016	8.000	8.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	11.300	11.300
Onverschuldigd betaald bedrag	-	-

De beloning van de leden van de Raad van Toezicht is gebaseerd op schaal C van de VTW-norm. De maximale bezoldigingsnormen (€ 15.900 voorzitter RvT, € 10.600 lid RvT) zijn in 2017 niet overschreden.

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties verstrekt aan de Bestuurder en toezichthouders.

14 Vaststelling en goedkeuring jaarrapport 2017

De Directeur-Bestuurder heeft het jaarrapport 2017 opgesteld, de Raad van Toezicht heeft het jaarrapport 2017 goedgekeurd op 15 mei 2018 en de Algemene Ledenvergadering heeft het jaarrapport 2017 vastgesteld op 26 juni 2018. Tijdens de Algemene Ledenvergadering op 26 juni 2018 is zowel aan de Directeur-Bestuurder decharge verleend voor het gevoerde beleid als aan de Raad van Toezicht voor het gehouden toezicht.

Rotterdam, 26 juni 2018	Rotterdam, 26 juni 2018
Directeur-Bestuurder (opstellen van het jaarrapport)	Raad van Toezicht (goedkeuren van de het jaarrapport)
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

15 Overige gegevens

15.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Deze verklaring is te vinden op pagina 121 en verder.

15.2 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.

15.3 Balans per 1 januari 2018 (DAEB en niet-DAEB)

Balans na resultaatbestemming

Ref.		DAEB	niet-DAEB
		01-01-2018 (x € 1.000)	01-01-2018 (x € 1.000)
	ACTIEF		
	VASTE ACTIVA		
10.1	Vastgoedbeleggingen		
10.1.1	DAEB-vastgoed in exploitatie	98.060	
10.1.2	Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		68.536
10.1.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.200	
	<i>Subtotaal vastgoedbeleggingen</i>	99.260	68.536
10.2	Materiële vaste activa		
10.2.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	802	-
	<i>Subtotaal materiële vaste activa</i>	802	-
10.3	Financiële vaste activa		
10.3.1	Latente belastingvorderingen	1.063	1.843
15.3.1	Netto vermogenswaarde niet-DAEB	37.162	
15.3.2	Interne lening	38.000	
	<i>Subtotaal financiële vaste activa</i>	76.225	1.843
	VLOTTENDE ACTIVA		
10.4	Vorraden		
10.4.1	Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	858
	<i>Subtotaal voorraden</i>	-	858
10.5	Vorderingen		
10.5.1	Huurdebiteuren	62	26
10.5.2	Overige vorderingen	7	2
15.3.3	Overlopende activa	78	4.990
	<i>Subtotaal vorderingen</i>	147	5.018
10.6	Liquide middelen	7.699	-
	TOTAAL	184.133	76.255

Ref.		DAEB	niet-DAEB
		01-01-2018 (x € 1.000)	01-01-2018 (x € 1.000)
	PASSIEF		
10.7	Eigen vermogen		
15.3.4	Herwaarderingsreserve	74.283	21.211
15.3.5	Overige reserves	27.971	15.951
	<i>Subtotaal eigen vermogen</i>	102.254	37.162
10.8	Voorzieningen		
10.8.1	Voorziening latente belastingen	21	573
10.9	Langlopende schulden		
10.9.1	Leningen overheid	994	-
10.9.2	Leningen kredietinstellingen	72.547	-
15.3.6	Interne lening	-	38.000
10.9.3	Waarborgsommen	-	148
10.9.4	Overige schulden	162	-
	<i>Subtotaal langlopende schulden</i>	73.703	38.148
10.10	Kortlopende schulden		
10.10.1	Aflossingsverplichting leningen overheid	60	-
10.10.2	Aflossingsverplichting leningen kredietinstellingen	672	-
10.10.3	Schulden aan leveranciers	405	155
10.10.4	Belastingen en premies sociale verzekeringen	177	68
10.10.5	Schulden ter zake van pensioenen	9	3
10.10.6	Overige schulden	91	47
15.3.7	Overlopende passiva	6.741	99
	<i>Subtotaal kortlopende schulden</i>	8.156	372
	TOTAAL	184.133	76.255

Bij de toedeling van de posten aan de niet-DAEB zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De vastgoedbeleggingen, materiele vaste activa, financiële vaste activa (met uitzondering van de fiscale verliezen), voorraden, voorzieningen en langlopende schulden (inclusief kortlopend deel) zijn exact over beide takken verdeeld. Dat geldt ook voor de herwaarderingsreserve als onderdeel van het eigen vermogen. De fiscale verliezen zijn op basis van de gewogen eenheden over de beide balansen verdeeld.
- De overige reserve is op 1 januari 2017 bepaald (indiening scheidingsvoorstel) op een zodanige wijze dat de solvabiliteit (op basis van marktwaarde in verhuurde staat) van de niet-DAEB-tak 40,0% bedraagt. Door herwaarderings van het bezit en het resultaat over 2017 komt de solvabiliteit nu uit op 48,7%.
- De kortlopende vorderingen en schulden zijn proportioneel toegerekend aan de beide takken op basis van gewogen eenheden.
- De niet-DAEB heeft geen eigen bankrekening. Er is sprake van een rekening-courant verhouding tussen beide takken. Op 1 januari heeft de niet-DAEB-tak € 1.104.000 te vorderen van de DAEB-tak. Op 1 januari 2018 is dit € 4.960.000.
- Woningen die zijn overgedragen van de niet-DAEB-tak naar de DAEB-tak vindt plaats op basis van leegwaarde. Daardoor ontstaat een resultaat die als verkoopwinst in de niet-DAEB is verantwoord en als overige waardeverandering vastgoedportefeuille in de DAEB-tak.

15.3.1 Netto vermogenswaarde niet-DAEB

Dit betreft de waarde van de Herwaarderingsreserve en de Overige reserves per 1 januari 2018 van de niet-DAEB-tak.

15.3.2 Interne lening (lening aan niet-DAEB-tak)

Ter financiering van de niet-DAEB-tak is door de DAEB-tak een lening verstrekt van € 38.000.000. De lening kent een rente van 4%.

15.3.3 Overlopende activa

De niet-DAEB-tak heeft geen eigen bankrekening. In deze post is de vordering van de niet-DAEB-tak op de DAEB-tak ad € 4.960.000 opgenomen.

15.3.4 Herwaarderingsreserve

In de DAEB-tak is de totale herwaarderingsreserve opgenomen, in de niet-DAEB-tak het saldo van de herwaarderingsreserve het onroerend goed dat in deze tak is opgenomen (zie ook 15.3.1).

15.3.5 Overige reserves

In de DAEB-tak is het saldo van de totale overige reserves opgenomen, in de niet-DAEB-tak het deel van deze tak (zie ook 15.3.1).

15.3.6 Interne lening (lening van DAEB-tak)

Door de DAEB-tak is een lening verstrekt van € 38.000.000 (zie ook 15.3.2).

15.3.7 Overlopende passiva

In de DAEB-tak is een rekening-courantverhouding opgenomen met niet-DAEB-tak (zie ook 15.3.3).

Nr. 548

T. (078) 648 15 55

E. (078) 648 15 59

Aan de raad van toezicht van
Bouwvereniging Onze Woning

INFO@VERSTEGENACCOUNTANTS.NL

WWW.VERSTEGENACCOUNTANTS.NL

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Bouwvereniging Onze Woning te Rotterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Bouwvereniging Onze Woning op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 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:

1. de balans per 31 december 2017;
2. de winst- en verliesrekening over 2017; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. 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.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 11 en 12 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.



B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Jaarverslag met daarin opgenomen het bestuursverslag; en
- Volkshuisvestelijk verslag;
- 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.

C. 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 en de naleving van de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid 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; en
- 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.

Dordrecht, 2 mei 2018

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
drs. J. de Groot RA MPA

Colofon

Jaarrapport 2017 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

Eindredactie

Arie Dijkhuizen - BVOW
Margot Itter - BVOW

Vormgeving

Ruud Vincent - Bureau Meneer Vincent

Fotografie

Jantien van Driel

