



Jaarrapport 2018



Jaarrapport 2018



INHOUD

Jaarverslag

Leeswijzer	6
Voorwoord	7
1 Verslag van het Bestuur	8
2 Verslag Raad van Commissarissen	14
3 Volkshuisvestingsverslag.....	22
4 Bereikbare woningvoorraad	24
5 Verhuur	28
6 Leefbaarheid en participatie	32
7 Service en Dienstverlening.....	36
8 Onderhoud	38
9 Personeel en organistaie.....	42
10 Financiële continuïteit	46
11 Risicoparagraaf.....	56
12 Kengetallen.....	62
13 Afkortingen en begrippen.....	64

Jaarrekening

1 Balans per 31 december 2018	68
2 Winst-en-verliesrekening over 2018	70
3 Kasstroomoverzicht 2018	71
4 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling algemeen	72
5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	73
6 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	79
7 Financiële instrumenten en risicobeheersing	82
8 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	83
9 Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	83
10 Toelichting op de balans per 31 december 2018	84
11 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2018	99
12 Overige informatie	107
13 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	108
Controleverklaring.....	117
Colofon	121

Leeswijzer

Het jaarrapport van Bouwvereniging Onze Woning bestaat uit 2 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 hoofdstuk 2 doet de Raad van Commissarissen verslag.
- In het Volkshuisvestingverslag in hoofdstuk 3 gaan we onder andere in op de totstandkoming van ons ondernemingsplan.
- 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 benoemen we de activiteiten op het gebied van participatie.
- 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 risicoparagraaf.
- In hoofdstuk 12 vindt u de kengetallen.
- En tenslotte leest u in hoofdstuk 13 een uitleg van de gebruikte afkortingen en begrippen.

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

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 2018. In 2018 hebben we het Ondernemingsplan 2018-2022 opgesteld. Hierin laten we zien op welke wijze wij invulling geven aan onze volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven. De Verhuurderheffing, die een structureel karakter heeft gekregen, perkt deze invulling behoorlijk in. Veel liever zetten wij dit bedrag in voor het beschikbaar en betaalbaar houden of het verduurzamen van onze woningvoorraad. Het Ondernemingsplan hebben we over meerdere jaren geprognosticeerd en in meerdere financiële scenario's opgesteld en doorgerekend. Duidelijk is dat we op lange termijn meer ambities hebben dan mogelijkheden. Dit heeft eind 2018 geleid tot een verkennend onderzoek naar een fusie met collega-corporatie 3B Wonen. Uiteindelijk is deze verkenning in mei 2019 gestopt met als uitkomst dat een fusie niet de gewenste meerwaarde heeft. In 2019 bekijken we andere scenario's.

In 2018 hebben we verder gewerkt aan:

- de introductie van de beleidswaarde;
- een pilot met energetische maatregelen;
- het opstellen van een duurzaamheidsvisie;
- de prestatieafspraken met de gemeente Rotterdam en ons Huurdersplatform;
- de aanpassing van de statuten als gevolg van de Veegwet;
- het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken regio Rotterdam;
- de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) (per 25 mei 2018).

In dit verslag leest u over onze werkzaamheden in 2018. Het bestaat uit 2 onderdelen: de inhoudelijke en de financiële verantwoording. U krijgt hierdoor een compleet beeld van wat Bouwvereniging Onze Woning in 2018 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

In 2018 zijn we met onze huurders en stakeholders in gesprek gegaan over onze ambities. De aftrap was op de nieuwjaarsreceptie. Toen hebben wij aan onze leden, het Huurdersplatform, de bewonerscommissies en de gemeente gevraagd waar wij als corporatie het meest in moeten investeren. Op 19 februari hebben we verdiepende gesprekken gehad met de bovengenoemde partijen en een afvaardiging van onze medewerkers. Vervolgens hebben we een toer gemaakt door de wijk en hebben we circa 130 bewoners gesproken over wat zij belangrijk vinden aan hun woning en welke ambities prioriteit hebben.

Deze gesprekken zijn vertaald als ambities in een ondernemingsplan. Hierin hebben we uiteengezet welke volkshuisvestelijke opgaven we voor ogen hebben. In oktober hebben we onze medewerkers, onze stakeholders, ons Huurdersplatform en onze leden een presentatie gegeven over ons nieuwe ondernemingsplan, waarbij duidelijk werd dat we op lange termijn weliswaar onze ambities niet kunnen uitvoeren, ook al hebben we een gezonde bedrijfsvoering, en mede door ons schaalniveau een kwetsbare positie innemen. Mede hierdoor zijn we in 2018 gestart met een verkennend onderzoek naar een fusie.

Verkennend onderzoek fusie

De volkshuisvestelijke opgaven uit het Ondernemingsplan hebben we over meerdere jaren geprognosticeerd en in meerdere financiële scenario's opgesteld en doorgerekend. Duidelijk is dat we op lange termijn meer ambities hebben dan mogelijkheden. We moeten hierdoor keuzes maken. Een hiervan is te bekijken of een fusie ervoor zorgt dat we wel deze ambities waar kunnen maken, waarbij we wel een aantal randvoorwaarden hebben geformuleerd.

Na zorgvuldige analyse zijn we in gesprek gegaan met 3B Wonen uit Lansingerland om te onderzoeken of een

fusie zinvol is. Uiteindelijk is deze verkenning in mei 2019 gestopt met als uitkomst dat een fusie niet de gewenste meerwaarde heeft. In 2019 gaan we andere scenario's bekijken.

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, die in 2018 leidend zijn:

- 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 stakeholders.
- 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.

Prestatieafspraken

Voor 2018 maakten we prestatieafspraken met het Huurdersplatform en de gemeente. 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 het realiseren van de fietsenbergingen Orionstraat en een scootmobielruimte bij de Gerrit Spronkersflat in het kader van het Arrangement Langer Thuis.

Voor 1 juli 2018 hebben we de gemeente een bod gedaan voor 2019, waarin onze bijdrage op de thema's staan verwoord. Dit zijn:

- het realiseren aantrekkelijke woonmilieus;
- een woningvoorraad met toekomstwaarde;
- de basis op orde.

De concept-prestatieafspraken zijn op 16 oktober 2018 besproken met het Huurdersplatform en de gemeente. De prestatieafspraken moeten passen binnen de afspraken voor de regionale woonvisie. Op 12 december zijn de prestatieafspraken ondertekend door gemeente, Huurdersplatform en Onze Woning.

Duurzaamheid

Eind 2018 hebben we een duurzaamheidsvisie opgesteld. We zien het belang van de energietransitie en we willen het vastgoed klaarmaken voor de toekomst. Vanuit de overheid en Aedes heeft duurzaamheid in urgentie gewonnen. Dit is terug te zien in de afspraken die Aedes heeft gemaakt, het klimaatakkoord en de ontwikkeling omtrent aardgasvrije woningen en wijken. Onze duurzaamheidsvisie richt zich op een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050 die past binnen de huidige portefeuillestrategie. Daarbij houden we rekening met onze financiële ruimte. De doelstelling voor een gemiddeld label B voor ons vastgoed in 2021, hebben we losgelaten en we zetten in op een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050. Aangezien nog niet duidelijk is of we gebruik kunnen maken van het warmtenet om deze doelstelling te gebruiken, doen we alleen zogenaamde 'no-regret' maatregelen. Hiermee bedoelen we maatregelen waar we op termijn geen spijt van krijgen.

Orionstraat

In de tweede helft van 2018 werden we geconfronteerd met het feit dat de renovatie van de woningen aan de Orionstraat van 2012 dat als een 'turn-key' project is opgeleverd, niet voldeed aan het toen geldende Bouwbesluit.

Concreet hield dit in dat de brandvertraging van wanden en plafonds minder waren dan dat het Bouwbesluit voorschreef. De consequentie was dat in alle woningen ingrijpende werkzaamheden moeten worden verricht, zoals het aanbrengen van extra gipsplaten bij wanden en plafonds. Deze werkzaamheden konden onmogelijk worden uitgevoerd in bewoonde staat. In overleg met de bewonerscommissie is er een bewonersregeling opgesteld. Daarnaast werden er 6 woningen buiten de Orionstraat ingericht als logeerwoningen. De start van de werkzaamheden vindt plaats in februari 2019.

Pilot energetische maatregelen

Het complex aan de Agamemnonstraat stond in de planning voor groot planmatig onderhoud.

De staat van de kozijnen en het dak van de dakopbouw waren erg slecht. Vanwege de slechte bereikbaarheid werden de kozijnen en beglazing niet gewassen, met als gevolg veel alg en mos en hoge vochtigheid van de kozijnen. De dakopbouw wordt wel door diverse bewoners als opslagruimte gebruikt.

Er is bij dit complex ervoor gekozen om bij wijze van pilot het planmatig onderhoud te combineren met duurzaamheidsmaatregelen. De aanpak van de daken en dakopbouw is in overleg gegaan met de huurders, waarbij er 2 varianten aan de huurders zijn voorgelegd:

1. Behoud van de dakopbouw door het vervangen van de huidige kozijnen door kunststof kozijnen;
2. Slopen van de dakopbouw en het aanbrengen van een plat dak met als optie een dakkoepel.

Er is na uitgevoerde huisbezoeken een 70% meerderheid voor optie 1. Het uiteindelijke resultaat is niet alleen mooi, er is ook sprake van een maatschappelijk resultaat:

- verbetering van de Energie-Index (EI);
- besparing op CO2-uitstoot;
- naar verwachting lagere woonlasten voor de huurder;

Kortom, een verbetering van de sociale woningvoorraad van Onze Woning.

Introductie beleidswaarde (ipv bedrijfswaarde)

Tot en met jaarrekening 2017 waardeerden we het vastgoed op basis van de bedrijfswaarde, waarin ons beleid was vertaald. Met ingang van 2018 bepalen we de waarde op basis van de beleidswaarde.

De beleidswaarde is afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat en geeft feitelijk de verdien capaciteit bij voortgezette verhuur exploitatie (doorexploiteren) aan. Marktwaarde gaat uit van het financieel gunstigste scenario van verkoop of doorexploiteren.

Om van de marktwaarde naar de beleidswaarde te komen, worden de volgende stappen / afslagen toegepast:

- beschikbaarheid
- betaalbaarheid
- kwaliteit
- beheer

Governance

De statuten zijn ook dit jaar aangepast vanwege de Veegwet waarin aanvullingen zijn opgenomen met betrekking tot de Woningwet. Op 25 mei 2018 is de AVG in werking getreden en hebben we onze organisatie doorgelicht op deze privacywet. Hiervoor hebben we diverse protocollen opgesteld zoals een klantprotocol, geheimhoudingsverklaringen voor onze medewerkers en een protocol personeelsdossiers.

De verplichting voor de Directeur-Bestuurder voor het behalen van PE-punten is voor de periode 2016 tot en met 2018 minimaal 108. De Directeur-Bestuurder heeft in die periode 152,5 punten gehaald.

De Directeur-Bestuurder is algemeen bestuurslid (onbezoldigd) bij de stichting Happy Holiday en Landelijke Vakgroep Aandachtsfunctionarissen Kindermishandeling (LVAK), voor deskundigheid in de aanpak van kindermishandeling en huiselijk geweld.

Algemene ledenvergadering

In 2018 zijn 6 algemene ledenvergaderingen gehouden op 26 juni, 3 en 11 september, 2 oktober, 18 en 20 december.

In de vergadering van 26 juni 2018 heeft besluitvorming plaatsgevonden over:

- het jaarverslag (inclusief het volkshuisvestelijke en financiële verslag) over 2017. Deze is door de leden goedgekeurd;
- decharge van de Raad van Toezicht voor het gehouden toezicht;
- decharge van het Bestuur voor het gevoerde beleid en beheer;
- de mandateringsregeling en het huurverhogingsbeleid.

Op 3 september 2018 heeft een Algemene Ledenvergadering plaatsgevonden over de, naar aanleiding van de nieuwe Woningwet, gewijzigde statuten. Helaas waren er onvoldoende leden voor een rechtsgeldig besluit. Daarom werd er een tweede vergadering uitgeschreven conform artikel 27.3 van de huidige statuten.

Op 11 september 2018 vond een tweede vergadering plaats en zijn de gewijzigde statuten vastgesteld door de aanwezige leden.

Op 2 oktober 2018 is een ledenvergadering gehouden over de ambities uit het Ondernemingsplan voor de komende 5 jaar. We hebben de dilemma's met de leden besproken. Als we alle ambities willen realiseren en willen voldoen aan de financiële normen, moeten we de ambities verkleinen of ons extern gaan oriënteren. We hebben aangegeven dat we verkennende gesprekken gaan voeren met collega-corporatie 3B Wonen in Lansingerland.

De vergadering van 18 december 2018 kende de volgende onderwerpen:

- de begroting 2019
- de prestatieafspraken 2019
- het investeringsbesluit Orionstraat

Hierover hebben de leden een positief oordeel geveld.

Daarnaast stond de definitieve goedkeuring van de gewijzigde statuten op de agenda, maar daarvoor waren onvoldoende leden aanwezig. In een tweede vergadering op 20 december keurden de leden de statuten definitief goed.

Per 31 december 2018 waren 53 personen lid van de vereniging. Dit betekent een afname van 4 leden ten opzichte van 2017 toen er 57 leden waren.

Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2018 is uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat totaal € 98,0 miljoen aan herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2017: € 74,3 miljoen). De overige reserves bedragen € 27,1 miljoen (2017: € 28,0 miljoen. Het totale eigen vermogen bedraagt € 125,1 miljoen (2017: € 102,3 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. Primair is ons uitgangspunt om woningen blijvend voor de doelgroep beschikbaar te houden waardoor woningen maar mondjesmaat worden verkocht en we huurprijzen niet aanpassen naar de markthuur. In de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat zijn normatieve bedragen opgenomen voor de berekening van het onderhoud en beheer terwijl in de beleidswaarde de normen zijn bepaald op basis van de verwachte kosten van Onze Woning.

De beleidswaarde geeft een beter inzicht in de realiseerbaarheid van het vermogen. Hierbij is het uitgangspunt de marktwaarde, maar wordt de marktwaarde gecorrigeerd voor ons beleid ten aanzien van verkoop, huurprijs, onderhoudsbeleid en beheerkosten.

Het verschil tussen de marktwaarde (€ 193,5 miljoen) en de beleidswaarde (€ 124,2 miljoen) van het totale bezit, bedraagt € 69,5 miljoen. Van het totale eigen vermogen van € 125,1 miljoen wordt dus € 69,5 miljoen niet gerealiseerd (55,6%). Er resteert een beschikbaar eigen vermogen van € 55,6 miljoen.

Rekening houdend met een noodzakelijke vermogensbuffer van 20% van het balanstotaal, op basis van beleidswaarde, is er een vermogensbuffer van € 25,4 miljoen en is er een volkshuisvestelijke vermogensruimte van € 30,2 miljoen.

Omschrijving	Bedrag x € miljoen
Leegwaarde	244
Marktwaarde	194
Historische kostprijs	118
Beleidswaarde	124
Investeringscapaciteit	30
Vermogensbuffer	25
Vreemd vermogen*	70

*= na aftrek van vorderingen en liquide middelen

Het verschil tussen de leegwaarde van het bezit en de marktwaarde in verhuurde staat, bedraagt € 50 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.	70
Investeringscapaciteit	30
Vermogensbuffer	25
Totaal	125

De Volkshuisvestelijke vermogensruimte zetten we in voor de realisatie van nieuwbouw aan de Apollostraat en de duurzaamheidsmaatregelen die in de meerjarenbegroting 2019-2028 zijn opgenomen. Dat is € 13.700 per gewogen eenheid.

De Volkshuisvestelijke vermogensruimte 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 2018 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 risicoparaagraaf 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 2018 uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Rotterdam, 28 mei 2019

Evert Remmerswaal
Directeur-Bestuurder



2 Verslag Raad van Commissarissen



Inleiding

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen verantwoording af over de wijze waarop invulling is gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar. In 2018 is gewerkt aan het formuleren van de ambities in het Ondernemingsplan “Onze Wijk, Onze Woning, Uw (t)Huis”, het toetsen van deze ambities bij de stakeholders en de financiële doorrekening van verschillende scenario’s. Naar aanleiding daarvan is gestart met een verkenning om samen te werken met een andere corporatie in het aangrenzende woningmarktgebied, 3B Wonen. Uiteindelijk is deze verkenning in mei 2019 gestopt met als uitkomst dat een fusie niet de gewenste meerwaarde heeft.

Algemeen

De Raad van Commissarissen 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 Commissarissen zijn beschreven in artikel 17 van de statuten. Deze statuten zijn per eind 2018 van kracht geworden. Wijziging van de statuten was nodig in het kader van de Veegwet, reparatiewet van de Woningwet 2015, waaraan de corporatie is onderworpen.

Voor het uitvoeren van haar taak in 2018 heeft de Raad naast de toezichtvisie het volgende toezichtkader gehanteerd:

- taakvelden Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015;
- governancecode woningcorporaties;
- statuten Onze Woning;
- portefeuillestrategie;
- prestatieafspraken met gemeente en Huurdersplatform;
- Ondernemingsplan “Onze Wijk, Onze Woning, Uw (t)Huis” 2018-2022
- financiële meerjarenbegroting 2018-2027 (met operationele en financiële doelstellingen van Onze Woning gekoppeld aan indicatoren om de prestaties te meten);
- begroting 2018;
- kwartaalrapportages, met daarin een financieel verslag.

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

Ook in 2018 heeft de Raad van Commissarissen ervaren dat de zogenaamde Veegwet als aanvulling op de gewijzigde Woningwet 2015 als vrijwel 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.

Visie op toezicht

De Raad van Commissarissen en de Directeur-Bestuurder van Bouwvereniging Onze Woning geven met dit document invulling aan principe 1.1 uit de Governance Code woningcorporaties: ‘bestuur en Raad van Commissarissen hebben een visie op besturen en toezicht houden’. In de visie is de toegevoegde waarde van de Raad van Commissarissen beschreven en zijn de uitgangspunten voor toezicht benoemd. De toezichtvisie is een levend document, naar aanleiding van de jaarlijkse zelfevaluatie kan deze worden bijgesteld.

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 Commissarissen (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 tweetal gesprekken met het Huurdersplatform gevoerd.

De Raad van Commissarissen (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 toezicht-houdend 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 Commissarissen zes keer met de Directeur-Bestuurder. Daarnaast waren er extra vergaderingen (themabijeenkomsten), een excursie 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 zes keer bijeen.

In de eerste vergadering op 26 juni 2018 waren de jaarrekening 2017 en het jaarverslag 2017 aan de orde. Beide documenten werden door de vergadering vastgesteld. De algemene ledenvergadering heeft kwijting verleend aan de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht. Tevens kwamen de mandateringsregeling en het huurverhogingsbeleid aan de orde.

Op 3 september 2018 heeft de volgende Algemene Ledenvergadering plaatsgevonden. De, naar aanleiding van de nieuwe Woningwet, gewijzigde statuten zouden worden toegelicht en de aanwezige leden waren voornemens deze vast te stellen. Helaas waren er onvoldoende leden voor een rechtsgeldig besluit. Daarom werd een tweede vergadering uitgeschreven conform artikel 27.3 van de huidige statuten. Er is bij een tweede vergadering geen minimum aantal aanwezige leden vereist. Wel geldt dat voor het goedkeuren van de statuten minimaal 2/3 van het aantal aanwezige leden voor moet stemmen.

Op 11 september 2018 werd een tweede vergadering gehouden en zijn de gewijzigde statuten vastgesteld door de aanwezige leden.

Op 2 oktober 2018 is een ledenvergadering gehouden over de ambities uit het Ondernemingsplan voor de komende 5 jaar en zijn de dilemma's daarbij besproken. Als we alle ambities willen realiseren en willen voldoen aan de financiële normen moeten we de ambities verkleinen of ons extern gaan oriënteren. Aangegeven is dat Onze Woning verkennende gesprekken gaat voeren met collega-corporatie 3B Wonen in Lansingerland.

Het belangrijkste onderwerp op 18 december waren de begroting 2019, de prestatieafspraken 2019 en het investeringsbesluit Orionstraat.

Tevens stond de definitieve goedkeuring van de gewijzigde statuten op de agenda. Om dit laatste te kunnen doen waren onvoldoende leden aanwezig. In een tweede vergadering op 20 december werden de statuten definitief goedgekeurd door de leden.

COMMISSIES

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

VERGADERINGEN AUDITCOMMISSIE

In 2018 kwam de auditcommissie zes keer bij elkaar. Deze commissie bestaat uit twee leden van de Raad van Commissarissen. De Directeur-Bestuurder, de manager bedrijfsvoering en de controller zijn bij deze commissievergaderingen aanwezig. De volgende onderwerpen zijn het afgelopen jaar onder andere besproken:

- jaarverslag en jaarrekening 2017
- accountantsverslag 2017
- voorbereiding benoeming nieuwe accountant
- managementletter 2018
- kwartaalrapportages en interne controleverslagen
- frauderisico-analyse
- interim-controle jaarrekening 2018
- diverse notities en dossiers
- treasury: waaronder het Treasury jaarplan
- problematiek Orionstraat

De meerjarenbegroting 2019-2028 is uitgebreid voorbereid voor goedkeuring door de Raad van Commissarissen. De daarin opgenomen begroting voor 2019 is in de auditcommissie besproken en goedgekeurd in de vergadering van de Raad van Commissarissen 22 november 2018.

De auditcommissie besprak op 24 april 2018 het jaarverslag 2017, 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 Commissarissen op 15 mei 2018 goedgekeurd. Op 4 december 2018 besprak de auditcommissie, in aanwezigheid van de accountant, de managementletter 2018. Hierbij is uitgebreid ingegaan op de aanbevelingen van de accountant.

Er is regelmatig contact met de controller, omdat deze bij de commissievergaderingen aanwezig is. Onze Woning heeft in het verslagjaar wederom duidelijke stappen voorwaarts gemaakt op het gebied van interne beheersing.

VERGADERINGEN REMUNERATIECOMMISSIE

De Raad van Commissarissen heeft een remuneratiecommissie, bestaande uit twee leden van de Raad van Commissarissen. Deze commissie vervult namens de Raad van Commissarissen de werkgeversrol voor de Directeur-Bestuurder van Onze Woning. De remuneratiecommissie kwam in 2018 zes keer bijeen. De volgende onderwerpen zijn het afgelopen jaar onder andere besproken:

- beoordelen en bespreken van het functioneren van de Directeur-Bestuurder;
- opstellen beoordelingskader 2018
- het voorbereiden en bespreken van de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen;
- het actualiseren van het bijscholingsplan (professionalisering Raad van Commissarissen);
- programma voor de excursie en de strategiedag;
- aanpassing van bezoldiging van Directeur-Bestuurder en leden van de Raad van Commissarissen;
- mogelijkheden voor aantrekken van een stagiaire voor de RvC;
- de aanpak en procedure voor herbenoeming van commissarissen.

De Remuneratiecommissie heeft na raadpleging van de RvC leden, het MT, de OR en de huurdersorganisatie de prestaties over 2018 van de Directeur-Bestuurder beoordeeld aan de hand van eerder geformuleerde doelstellingen zoals verwoord in het beoordelingskader.

Evaluatie

Op 12 juni 2018 heeft de Raad het eigen functioneren beoordeeld. 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. Aandachtspunt is het contact van de Raad van Commissarissen 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 en huurverhogingsbeleid 2018 ■ Mandateringsregeling Onze Woning ■ Jaarverslag en jaarrekening 2017 ■ Herbenoeming mevrouw Nauta en de heer van der Post als leden van de Raad van Commissarissen per 1 april 2018 ■ Mandateringsregeling Onze Woning (aanpassing) ■ Akte van statutenwijzing ■ Treasury jaarplan 2018 ■ Gewijzigde Akte van statutenwijzing ■ Begroting 2019 en meerjarenbegroting 2020-2028 ■ Prestatieafspraken 2019 ■ Investeringsbesluit Orionstraat ■ Honorering commissarissen 2018 en 2019 ■ obv Beroepsregel VTW ■ Beoordelingskader Directeur-Bestuurder	■ Gevolgen Veegwet ■ Governance ■ Professionalisering organisatie ■ Kwartaalrapportages ■ Ondernemingsplan ■ Dialoog met stakeholders ■ Zelfevaluatie ■ Managementletter ■ Verkennende gesprekken over samenwerking met 3B Wonen

Naast de reguliere vergaderingen heeft de Raad een separate bijeenkomst georganiseerd met betrekking tot de strategie voor de komende jaren, met als belangrijk thema samenwerking als kleine speler in het veld. Ook heeft een excursie plaatsgevonden naar het innovatiecentrum Duurzaam bouwen in Rotterdam en is een masterclass over ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid bijgewoond.

Samenwerking 3B Wonen

In oktober is gestart met de verkennende gesprekken met college-corporatie 3B Wonen in Lansingerland. Vanaf het begin is de Raad meegenomen door de Directeur-Bestuurder en zijn er overleggen en ontmoetingen geweest met de Directeur-Bestuurder en de Raad van Commissarissen. Er is door de bestuurders een klankbordgroep opgericht waarin afvaardigingen van de RvC's van beide organisaties vertegenwoordigd zijn. Uiteindelijk is deze verkenning in mei 2019 gestopt met als uitkomst dat een fusie niet de gewenste meerwaarde heeft.

Orionstraat

In augustus is de Raad geïnformeerd over de problematiek aan de Orionstraat. In de reguliere vergaderingen van de Raad is de stand van zaken van het plan van aanpak om de brandwerendheid te verhogen aangegeven en zijn de verschillende scenario's besproken. De investering aan de Orionstraat is in december ter besluitvorming aan de Raad voorgelegd. De Raad heeft dit goedgekeurd.

Onafhankelijkheid

De Raad van Commissarissen is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het Bestuur en welk deelbelang dan ook, kritisch kunnen opereren. Geen van de leden verleent andere diensten aan Onze Woning dan die voortvloeien uit het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen. Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn daarmee onafhankelijk en kennen geen onverenigbaarheden met hun functie als lid van de Raad. Als Raad van Commissarissen 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 Commissarissen 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 Commissarissen.

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.

In 2018 zijn de herbenoemingen van mevrouw Nauta en de heer Van der Post voorbereid en per 1 april 2018 bekrachtigd. De herbenoeming van de heer Spencer is in gang gezet. Mevrouw De Bruijn heeft te kennen gegeven niet voor een tweede termijn beschikbaar te zijn.

Het rooster van aftreden is aangepast en gepubliceerd op de website.

Per 31 december 2018 is de samenstelling van de Raad van Commissarissen als volgt:

Naam	Functie & expertise binnen Raad van Commissarissen	Beroep	Nevenfuncties	Jaar van Aftreden
Dhr. H.W. van Heuven In functie sinds 2014	Voorzitter en lid Remuneratiecommissie Bestuurlijk-Juridisch Volkshuisvestelijk	Zelfstandig consultant	■ Directeur-Bestuurder bij Dutch International Guarantees for Housing (DIGH)	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 ■ Voorzitter woningbouw vereniging voor Ambtenaren te Arnhem (NTI)	2019; aftredend.
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 Stichting Antonius van Padua ■ Bestuurslid Stichting Kasteel van Rhon	2022; niet 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	2022; niet herbenoembaar
Dhr. J.A. Spencer In functie sinds 2015	Lid en voorzitter Auditcommissie Financieel	Manager Arbeidszaken en HR Informatievoorziening Havenbedrijf Rotterdam	■ Lid Beroepencommissie InHolland: vakgebied "Auditing & Control"	2019; herbenoembaar

*= lid op voordracht van het Huurdersplatform.

De vergoeding van de Raad van Commissarissen over 2018 was als volgt:

Naam	2018 in €	2017 in €
De heer H.W. van Heuven	12.650	12.245
Mevrouw M. de Bruyn	8.450	8.160
Mevrouw C.B. Nauta	8.450	8.160
De heer R.L. van der Post	8.450	8.160
De heer J.A. Spencer	8.450	8.160
Totaal	46.450	44.885

Werkgeversrol

Vanuit onze verantwoordelijkheid concludeert de Raad dat het Bestuur zich in 2018 heeft kunnen inzetten voor het verder ontwikkelen van een duidelijke toekomstvisie voor Onze Woning. Met het Bestuur heeft de Raad gezamenlijk opgetrokken in deze op de toekomst gerichte strategische beleids- en organisatieontwikkeling. Hierin hebben we onze verantwoordelijkheid als Raad van Commissarissen in acht genomen. Beoordeling van de Directeur-Bestuurder heeft in januari 2019 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 Commissarissen onderschrijft de Governancecode en legt hiernavolgend verantwoording af over de wijze waarop met de code is omgegaan.

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

In het voorgaande menen wij voldoende te zijn ingegaan op de verscheidene rollen van de Raad en de onderlin- ge wisselwerking daartussen. Voor zover artikel 1.1 van de Code bedoelt dat er sprake moet zijn van een geëxpli- citeerde visie op besturen en toezicht houden merken wij op dat in 2018 de daaromtrent levende opvattingen binnen de Raad zijn vastgelegd.

De verplichting voor toezichthouders voor het behalen van PE-punten is voor het verslagjaar 2018 minimaal 5 punten.

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

Van Heuven	18
De Bruyn	17
Nauta	21
Van der Post	8
Spencer	7

Principe 2: Bestuur en RvC 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 RvC zijn geschikt voor hun taak

Aan dit principe wordt volledig voldaan.

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

De RvC woont regelmatig OR-vergaderingen (tweemaal per jaar) en vergaderingen van het Huurdersplatform (tweemaal per jaar) bij. Het Ondernemingsplan is mede tot stand gekomen via wijkdialogen met belanghebben- den.

Op 12 december 2018 zijn Onze Woning, het Huurdersplatform en de gemeente Rotterdam met elkaar prestatie- afspraken voor 2019 overeengekomen. Hierover is door het Huurdersplatform geadviseerd en deze zijn in de vergadering van de Raad van 22 november 2018 besproken en goedgekeurd.

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

Ook aan dit principe wordt volledig voldaan.

Woord van dank

De Raad van Commissarissen dankt alle medewerkers, de Ondernemingsraad en de Directeur-Bestuurder voor hun inzet en hun betrokkenheid. Onze Woning heeft ondanks de calamiteit in de Orionstraat, een flinke professio- naliseringsslag gemaakt en dat heeft een behoorlijke inzet gevraagd van de organisatie.

Verklaring van de Raad van Commissarissen

De jaarstukken geven een helder inzicht in de activiteiten en inspanningen van het Bestuur van Onze Woning. De Raad van Commissarissen dankt het Bestuur en alle overige betrokkenen voor hun inzet.

Rotterdam, 4 juni 2019

De Raad van Commissarissen:

w.g. H.W. van Heuven

w.g. C.B. Nauta

w.g. R.L. van der Post

w.g. J.A. Spencer

3 Volkshuisvestingsverslag



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

Wij verhuren circa 1.400 woningen, 220 parkeerplaatsen en 36 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 ongeveer 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 kleine 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 stakeholders.

Ondernemingsplan

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

Onze ambities op het gebied van betaalbaarheid, onderhoud, duurzaamheid, nieuwbouw, leefbaarheid en dienstverlening hebben we vastgelegd in ons Ondernemingsplan “Onze Wijk, Onze Woning, Uw (t)huis 2018-2022”. We hebben onze stakeholders gevraagd welke ambities zij het belangrijkste vinden. We hebben hiervoor gesprekken georganiseerd op kantoor en een wijktour gehouden.

De ambities zijn nauw aan elkaar verbonden, maar we hebben geconcludeerd dat zij het meest hechten aan onderhoud, duurzaamheid, betaalbaarheid, maar ook leefbaarheid. Vervolgens hebben we onze ambities doorberekend en geconcludeerd dat onze ratio's voor de DAEB- en de niet-DAEB-tak op termijn afzonderlijk niet levensvatbaar zijn. Mede hierdoor zijn we in 2018 gestart met een verkennend onderzoek naar samenwerking met andere corporaties.

Invloed van de Woningwet

De nieuwe Woningwet - die sinds 1 januari 2015 van kracht is - 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 prijspeil 2018). 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 grootte van het huishouden.

Veegwet

De Veegwet is een reparatiewet die na de invoering van de nieuwe Woningwet is ingegaan. Naar aanleiding van de Veegwet zijn onze statuten op een aantal kleine onderdelen in 2018 aangepast. Belangrijkste wijziging is dat het recht om commissarissen bindend voor te dragen, berust bij de huurdersorganisaties dan wel de bewonerscommissies dan wel de huurders gezamenlijk. De bewonerscommissies zijn hieraan toegevoegd. De benaming Raad van Toezicht is gewijzigd in Raad van Commissarissen.

Prestatieafspraken

Voor 2018 maakten we prestatieafspraken met het Huurdersplatform en de gemeente. De thema's waarover we afspraken maakten zijn:

- het realiseren van aantrekkelijke woonmilieus door projecten - onderzoek nieuwbouw Apollo en renovatie Achilles-, verkoop van 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 of komt - denk aan het aanbod betaalbare woningen bewaken, doorstroming bevorderen, inkomensafhankelijke huurverhoging en aantrekkelijk seniorenaanbod;
- werken aan leefbaarheid, onder andere door inzet van wijkbeheer en samenwerking wijkteam.

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

Voor 1 juli 2018 hebben we de gemeente een bod gedaan voor 2019, waarin onze bijdrage op de thema's realiseren 'aantrekkelijke woonmilieus', 'woningvoorraad met toekomstwaarde' en 'basis op orde' staan verwoord. Deze concept-prestatieafspraken bespraken we op 16 oktober 2018 met het Huurdersplatform en de gemeente. De prestatieafspraken moeten passen binnen de afspraken voor de regionale woonvisie. Op 12 december hebben gemeente, Huurdersplatform en Onze Woning de prestatieafspraken ondertekend.

4 Bereikbare woningvoorraad



Huurbeleid

In het huurbeleid onderscheiden we de wettelijke uitgangspunten en interne uitgangspunten die aansluiten op de portefeuillestrategie van Onze Woning. De huurklassen volgens de portefeuillestrategie, het incassobeleid, het voorkomen van onrechtmatige bewoning en leegstand passen binnen het volkshuisvestelijke belang. Bovendien dragen die bij aan de doelstellingen betaalbaarheid, beschikbaarheid en wijk in balans. Door de inzet van inkomensafhankelijke huurverhoging en verhoging na mutatie binnen het huurverhogingsbeleid 2018, ontzien we de zittende huurders zoveel mogelijk.

In 2018 gold wederom de huursombenadering. De gemiddelde huursom voor zelfstandige sociale woningen (alle woningen met een gereguleerd contract) mocht maximaal 2,4% stijgen (inflatie + 1%) door mutatie (harmonisatie) en huurverhoging samen. Onze Woning heeft de maximale huursom nodig om onze ambities te kunnen waarmaken.

In de portefeuillestrategie is beschreven en onderbouwd dat we huurders met een inkomen tot € 36.798 (prijspeil 2018) en dan met name starters en senioren, als onze primaire doelgroepen beschouwen. Secundair richten we ons op de middeninkomens - met een inkomen tot € 41.056, prijspeil 2018 - 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 2018

	Huur vanaf	Huur t/m	Huurtoeslag-doelgroep
Goedkoop		€ 417,34	Jongeren tot 23 jaar
Bereikbaar	€ 417,35	€ 597,30	Een- en tweepersoonshuishouden
	€ 417,35	€ 640,14	Drie- of meerpersoonshuishouden
Duur sociaal	€ 597,31 / € 640,15	€ 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 (prijspeil 2018). 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 2018 voor een een- en tweepersoonshuishouden € 597,30, voor een drie- en meerpersoonshuishouden € 640,14. Om te kunnen controleren of woningcorporaties zich aan deze regels houden, worden 2 toetsen gehanteerd: de passendheidstoets en de inkomenstoets.

Passendheidstoets

Woningcorporaties zijn 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 2018 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 € 36.798 (prijspeil 2018). Maximaal 10% van de toe te wijzen woningen mag worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.798 en € 41.056.

Daarnaast mogen we maximaal 10% van de DAEB-woningen met voorrang inzetten voor huishoudens die vanwege psychische of lichamelijke beperkingen woonruimte nodig hebben en voor elementen uit de prestatie-afspraken/verordening woonruimtebemiddeling. Deze afspraken staan tot en met 2020 vast.

In 2018 hebben wij 70 woningen verhuurd op basis van de 80-10-10-regeling. Alle sociale huurwoningen zijn verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot € 36.798 (prijspeil 2018).

Woonruimtebemiddeling

Woonnet Rijnmond

Via Woonnet Rijnmond (www.WoonnetRijnmond.nl) krijgen woningzoekenden informatie over de beschikbare woningvoorraad. Klanten en hun zoektocht naar een woning staan centraal.

Wij werken met het Inschrijfduur-model (34% van het aanbod), DirectKans-model (63% van het aanbod) en Vrije selectie (voor vrije sectorwoningen, 3% van het aanbod).

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. In 2018 hebben we 2 woningen (6 personen) aangeboden aan statushouders en hebben daarmee voldaan aan de prestatieafspraken.

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 3 jaar uitsluiting van huisvesting bij een andere corporatie in de regio voorkomen.



5 Verhuur



Verhuringen

In 2018 hebben wij 78 woningen en 16 parkeerplaatsen opnieuw verhuurd. Dit zijn in totaal 94 verhuringen. Bedrijfsruimtes zijn niet leeggekomen.

Soort verhuring	Aantal op 01-01-2018	Aantal verhuringen	Mutatiegraad
Sociale en vrije sector woningen	1.340	78	5,82%
Parkeerplaatsen	214	16	7,48%

De gemiddelde mutatiegraad over alle woningverhuren in 2018 is 5,82%. Ter vergelijking de mutatiegraad van voorgaande jaren:

2017:	7,12%
2016:	6,83%
2015:	6,57%

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. Op de woningen tussen de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrenzen (categorie duur sociaal) komen de minste reacties. De verhuur van niet-DAEB woningen verloopt moeizaam. Deze bieden we vaak een aantal keer aan op Woonnet-Rijnmond tot we de juiste kandidaat hebben. De reden om niet voor een dergelijke woning te kiezen, heeft vaak te maken met de hoogte van de huurprijs die voor de woning wordt gevraagd. Ook het ontbreken van een balkon is vaak de reden van weigering.

De belangrijkste redenen om te weigeren zijn:

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

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

Huurverhoging 2018

Per 1 juli 2018 is de jaarlijkse huurverhoging doorgevoerd.

Tabel: huurverhogingspercentages 2018

Huishoudinkomen 2016	Huurverhoging
Lager of gelijk aan € 41.056	1,9% (inflatie 1,4% + 0,5%)
Hoger dan € 41.056	5,4% (inflatie 1,4% + 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 2018 maximaal 2,4% zijn (exclusief de inkomensafhankelijke huurverhoging). Een deel van de woningen kreeg een lagere huurverhoging dan 1,9%, 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 € 41.056 in een sociale huurwoning) daarentegen kregen een hogere huurverhoging, namelijk 5,4%.

In 2018 is een huursom van 2,1% gerealiseerd, waarbij 1,6% door de huurverhoging per 1 juli en 0,5% door huurharmonisatie. Bij mutatie (harmonisatie) en bij de huurverhoging van 1 juli 2018 was de indeling volgens de huurklassen van de portefeuillestrategie leidend.

De huurverhoging voor de geliberaliseerde woningen was 2,4%. De huurverhoging voor parkeervoorzieningen was ook 2,4%. 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 € 41.056 kregen dan ook een huurverhoging die afgestemd was op het inkomen, een inkomensafhankelijke huurverhoging. 60 huishoudens kwamen in aanmerking voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. Naast chronisch zieken zijn in 2018 ook huishoudens met meer dan 3 personen en AOW-gerechtigden uitgezonderd.

Bezwaar tegen de huurverhoging

In totaal hebben we 6 bezwaren ontvangen. Daarvan zijn 3 bezwaren door ons terecht geacht, vanwege een aantoonbaar lager inkomen in 2016. Geen van deze bezwaarschriften is naar de Huurcommissie gegaan.

Huurachterstand

Aan het einde van het jaar was de totale huurachterstand van zittende huurders 0,7% van de bruto jaarhuur. 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 2019 structureel onder 1% gehouden kan worden.

Ook dit jaar moesten we door ziekte prioriteiten stellen en lag de aandacht van de ziektevervanging bij het wegwerken van de achterstand van de zittende huurders. De huurachterstand onder vertrokken bewoners was op 31 december 2018 0,49% van de bruto jaarhuur.

Tabel: huurachterstand in relatie tot periode

Huurachterstanden Periode	Actief aantal met achterstand	Totaal bedrag achterstand	% t.o.v. bruto jaarhuur	Niet actief Aantal met achterstand	Totaal bedrag achterstand	% t.o.v. bruto jaarhuur
2018-12	130	€ 84,909	0,72	29	59.300	0,49

Het aantal dossiers in 2018 evenals het saldo achterstand bij de actieve contracten nam af. De preventieve werking zorgt ervoor dat het aantal dossiers met relatief lage bedragen toeneemt, waardoor oplossingen gemakkelijker te realiseren zijn. Op 1 januari 2018 waren er 6 lopende betalingsregelingen met zittende huurders. Op 31 december 2018 zijn dat er 30.

In 2018 zijn 26 vorderingen in handen gegeven van de deurwaarder. Dit is aanzienlijk minder dan het voorgaande jaar. Daar tegenover staat het gestegen aantal betalingsregelingen die wij zelf zijn aangegaan met de klant. De deurwaarder heeft totaal 82 dossiers gesloten, waarvan 52 positief en 6 vanwege de oninbaarheid. De overige 24 dossiers betreffen gedeeltelijk gesloten dossiers. Dit zijn dossiers waarvan er meerdere per klant lopen en waarvan er een gedeelte is geïncasseerd.

Ontruiming

In 2018 is er 10 keer een ontruiming aangezegd vanwege huurschuld. In totaal zijn 4 woningen daadwerkelijk ontruimd.

Jaar	Ontruiming aangezegd	Daadwerkelijk ontruimd
2018	10	4
2017	23	2
2016	8	2
2015	7	4

Wij proberen ontruiming 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.

Inmiddels werken wij geruime tijd met het in 2017 ondertekende convenant Meldpunt Preventieve Huisuitzetting. Daarin stellen wij de gemeente, hulpverlening en de kredietbank in de gelegenheid preventief een huisuitzetting te voorkomen. Als blijkt dat het na 6 weken niets heeft opgeleverd, kan er alsnog worden ontruimd. Er kan ondersteuning of een schuldhulpregeling ingezet worden. Vooral in situaties waarbij er sprake is van jonge kinderen, ouderen en zieken is dat wenselijk.

Huurderving

In het afgelopen jaar is de leegstand voor de woningen teruggelopen van € 134.000 in 2017 naar € 104.000 in 2018.

De leegstand die betrekking heeft op de te verkopen woningen zijn verantwoord onder het verkoopresultaat. Deze leegstand bedroeg ongeveer € 17.000.

Leegstand	Bedrag
Woningen	€ 73.000
Bedrijfsruimten	€ 0
Parkeerplaatsen en scooterboxen	€ 31.000
Totaal	€ 104.000

Geliberaliseerde woningen

Geliberaliseerde woningen (met een huurprijs vanaf € 710,69, prijspeil 2018) zijn in het algemeen wat lastiger te verhuren. Door de hogere huurprijs is de huurderving voor deze woningen hoger dan bij de sociale huurwoningen. Wij hebben vanaf augustus 2018 een aantal geliberaliseerde woningen gereserveerd voor het project Orionstraat. Deze woningen zijn nu ingericht als logeerwoning.

Verkoop

In 2018 zijn, conform onze doelstelling, 7 woningen verkocht. 1 woning via RVG en 6 woningen uit de vrije sector.

6 Leefbaarheid en participatie



Leefbaarheid & sociaal beheer

Een wijk waar een goede balans is tussen kwaliteit van de fysieke woonomgeving en de sociale kwaliteit van de woonomgeving, dat is wat we verstaan onder leefbaarheid. Dit betekent dat woningen of complexen betaalbaar zijn en goed onderhouden, in een omgeving die schoon, heel en veilig is. We betrekken onze huurders dan ook en dragen uit dat leefbaarheid een gedeelde verantwoordelijkheid is, zowel voor de huurder als de verhuurder. We gaan met hen in gesprek 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, kunnen de huurders met ons bespreken.

We maken veel gebruik van onze netwerkpartners. Om de 6 weken vindt er een overleg plaats met het wijkteam. Daarnaast is er regelmatig overleg met politie, zorg en welzijn, de gemeente en Bewonersorganisatie 110-Morgen.

Wanneer een huurder aangeeft niet prettig te wonen dan ondernemen we actie. Het signaleren van vervuiling en overlast pakken we direct op. We gaan in gesprek met onze huurders en zetten ons netwerk op tijd in om problemen in een vroeg stadium aan te pakken. Dagelijks lopen de consulent Wonen en de wijkbeheerder door de wijk. Onze medewerkers zijn goed benaderbaar en zichtbaar. Bij signalering van problemen pakken zij deze adequaat op.

Het Huurdersplatform was ook in 2018 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 nauw samen met onze netwerkpartners. De samenwerking loopt erg goed, alle partijen weten elkaar goed te vinden. De organisaties, waar we mee samenwerken of deel van uitmaken, zijn onder andere politie en wijkagenten van 110-Morgen, het wijkteam, het pandenoverleg, Stichting Humanitas Zorg, Bewonersorganisatie 110-Morgen, Huurdersplatform, Bewonerscommissies en Buurtbemiddeling Rotterdam.

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 2018 is er 1 zaak 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 bespreken we in het casesoverleg met het wijkteam. Ook komen we vrij vaak verslavingsproblematiek tegen, met name alcoholisme.

In 2018 is bij 2 woningen een inval geweest op verdenking van terrorisme. Dit heeft veel impact gehad op de bewoners in de wijk 110-Morgen maar ook op onze medewerkers. Ook hier heeft er een goede samenwerking plaatsgevonden met onze netwerkpartners zoals directie Veiligheid van de gemeente Rotterdam en het Contra Terrorismen, Extremisme en Radicalisering Team van de politie.

We hebben in 2018 1 keer gebruik gemaakt van een '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. Daarnaast hebben we 1 huurder een pandverbod opgelegd.

Woonfraude

Wij treden actief op tegen woonfraude. Denk aan onderhuur en 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 ontkennen de betrokkenen woonfraude. 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 2018 zijn er 3 gevallen van woonfraude geconstateerd waarbij het om onderhuur ging.

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.

Huurdersparticipatie

In 2018 heeft een aantal wisselingen binnen het Bestuur plaatsgevonden en heeft zich een nieuw lid aangesloten bij het Huurdersplatform. De nieuwe voorzitter van het Huurdersplatform heeft samen met de Woonbond de bewonerscommissie van de Orionstraat ondersteund bij de totstandkoming van de bewonersregeling voor huurders van de Orionstraat.

Zij hebben over een aantal onderwerpen conform de Woningwet een adviesaanvraag ontvangen en daarover hun advies uitgebracht:

- huurverhoging 2018 (negatief advies);
- de prestatieafspraken 2019 zijn door het Huurdersplatform mede ondertekend.

Daarnaast is het Huurdersplatform betrokken bij het onderzoek naar fusiemogelijkheden met 3B Wonen in Lansingerland.

Voor 2019 heeft het Huurdersplatform een werkplan opgesteld waarin thema's zijn benoemd en waarover we met hen in gesprek gaan. We hebben in 2018 4 keer overleg gehad met het Huurdersplatform.

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. Helaas is er in 2018 een commissie opgeheven, namelijk het Minervaplein.

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 2018 functioneerden de volgende bewonerscommissies:

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

Onderwerpen waarover gesproken is, zijn onder andere:

- het project Orionstraat (brandveiligheid);
- het realiseren van een scootmobielruimte in de Gerrit Spronkersflat;
- aanbrengen ledverlichting in de Gerrit Spronkersflat;
- entree/lift Minosstraat;
- Clio/Icarusstraat schilderwerkzaamheden;
- afrekening Servicekosten.

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.

Zo'n 2 keer per jaar lopen wij met een vertegenwoordiging van de Bewonersorganisatie, Stadsbeheer van de gemeente 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 het dat we een melding doen via de BuitenBeter-app. Voor andere knelpunten in de wijk maken we een gericht plan van aanpak.

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 er net als in 2017 geen geschillen met Onze Woning bij de GAC aanhangig gemaakt.



7 Service en Dienstverlening



Verbeteringen

In 2018 werden we geconfronteerd met het feit dat het complex aan de Orionstraat niet voldeed aan het bouwbesluit. De consequentie was dat in alle woningen ingrijpende werkzaamheden moeten worden verricht, zoals het aanbrengen van extra gipsplaten bij wanden en plafonds. We hebben de bewoners verteld dat de werkzaamheden alleen in onbewoonde staat uitgevoerd kunnen worden. Om de bewoners zo goed mogelijk te informeren hebben we periodiek nieuwsbrieven bezorgd. Aanvankelijk 1x per week, later met een lagere frequentie.

We merkten dat deze bewoners het zeer waardeerden dat we hen zo proactief en structureel informeerden. Naast het huis aan huis bezorgen van de nieuwsbrieven aan de bewoners, publiceerden we de nieuwsbrieven op de website. Hierdoor waren we ook voor andere stakeholders en geïnteresseerden open en transparant.

Tenslotte heeft constructief overleg met de Bewonerscommissie van de Orionstraat geleid tot een akkoord op de bewonersregeling.

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 2018 hebben wij weer meegedaan aan de Aedes Benchmark.

Uitgangspunt is dat de klanttevredenheid bij Onze Woning minimaal gelijk is aan het sectorgemiddelde.

Dat is in 2018:

- 7,5 voor nieuwe huurders
- 7,5 voor huurders met een reparatieverzoek
- 7,4 voor vertrokken huurders.

Het huurdersoordeel uit de Aedes Benchmark 2018 geeft voor Onze Woning de volgende uitslag:

- 7,3 voor nieuwe huurders,
- 7,5 voor huurders met een reparatieverzoek
- 7,2 van de vertrokken huurders

De totaalscore is op het gemiddelde van de sector (B). Afzonderlijk scoren de onderdelen nieuwe en vertrokken huurder onder het gemiddelde (C) en de huurders met een reparatieverzoek op het gemiddelde (B).

Naast de Aedes benchmark laten we ook periodiek nog kwaliteitsmetingen uitvoeren. Huurders kunnen dan ook hun cijfer nader duiden. Helaas geeft deze input geen duidelijkheid over het waarom van de lagere scores bij nieuwe en vertrokken huurders. De nadere uitleg is vaak juist positief of komt niet dusdanig regelmatig voor. Daar kunnen we geen conclusie uit trekken.

8 Onderhoud



Reparatieonderhoud

	Begroot	Werkelijk	Verschil
Kosten reparatieonderhoud	€ 572.000	€ 884.000	€ -312.000
Aantal verzoeken	1.530	2.459	929
Gemiddelde kosten per verzoek	€ 374	€ 359	€ 15

Aan reparatieonderhoud hebben we in 2018 € 884.000 uitgegeven. De overschrijding ten opzichte van de begroting is veroorzaakt door een flinke toename aan reparatieverzoeken en door een aantal calamiteiten (€ 218.000), die niet of gedeeltelijk (€ 142.000) gedekt zijn door de verzekering.

Serviceabonnement

	Begroot	Werkelijk	Verschil
Kosten serviceabonnement	€ 60.000	€ 45.000	€ 15.000
Aantal verzoeken	910	231	679
Gemiddelde kosten per verzoek	€ 66	€ 194	€ 128

De gegevens over 2018 laten zien dat er sprake is van een afname in reparatiemeldingen met betrekking tot huurderonderhoud. In 2018 zijn er in totaal 231 meldingen geregistreerd. De kosten bedragen € 45.000, dat is lager dan begroot. Bij de intake van een verzoek beoordelen we op dit moment in hoeverre er sprake is van werkzaamheden die eigenlijk vallen onder het reparatieonderhoud. Dit gaat om een aanscherping van het proces waardoor kosten op de juiste plaats geregistreerd worden.

Het aantal serviceabonnementen is in 2018 met 33 toegenomen. Dat is 4% van het aantal ultimo 2017 (879).

Mutatieonderhoud

	Begroot	Werkelijk	Verschil
Kosten mutatieonderhoud	€ 411.000	€ 302.000	€ 109.000
Aantal mutaties	105	77	28
Gemiddelde kosten per mutatie	€ 3.914	€ 3.922	€ 8

De uitgaven in het mutatieonderhoud laten een onderschrijding zien ten opzichte van de opgestelde begroting. Het aantal begrote mutaties ten opzichte van het daadwerkelijke aantal opzeggingen is sterk gedaald.

Contractonderhoud

	Begroot	Werkelijk	Verschil
Kosten contractonderhoud	€ 313.000	€ 278.000	€ 35.000

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.

Planmatig onderhoud

	Begroot	Werkelijk	Verschil
Kosten planmatig onderhoud	€ 1.514.000		
Vervallen 2018	€ -30.000		
Doorgeschoven posten 2019	€ -87.000		
Overloop posten uit 2017	€ 57.000		
Te realiseren begroting	€ 1.454.000	€ 1.172.000	€ 282.000

In 2018 hebben we voor € 1.454.000 aan planmatige werkzaamheden aanbesteed. Deze hebben ons € 1.172.000 gekost. Alle planmatige werkzaamheden met uitzondering van VvE complex 110 Theseusstraat zijn binnen het vastgestelde budget en planning afgerond. Door defect aan de collectieve cv-kanalen van de VvE zijn de werkzaamheden in complex 110 Theseusstraat doorgeschoven naar 2019.

Samenvatting

Post	Begroot	Werkelijk	Verschil
Reparatieonderhoud	€ 572.000	€ 884.000	€ -312.000
Serviceabonnement	€ 60.000	€ 45.000	€ 15.000
Mutatieonderhoud	€ 411.000	€ 302.000	€ 109.000
Contractonderhoud	€ 313.000	€ 278.000	€ 35.000
Planmatig onderhoud herzien	€ 1.454.000	€ 1.172.000	€ 282.000
Totaal	€ 2.810.000	€ 2.681.000	€ 129.000

Investerings

Investerings 2018	Budget	Vervallen/ doorschui- ven	Uit te voeren	Realisatie	Verschil	Status
Reno Agamemnon- straat 8 t/m 22, Nestorpad 2 t/m 10	€ 174.000		€ 174.000	€ 173.600	€ 400	Gereali- seerd
Orionstraat brand- veiligheid herstellen				€ 362.000	€-362.000	Gereali- seerd

Pilot energetische maatregelen

Bij groot onderhoud aan het complex aan de Agamemnonstraat is ervoor gekozen om deze te combineren met energetische maatregelen. Naast het schilderwerk inclusief houtrotherstelkozijnen en herstelstucwerk van de buitengevelisolatie, werd ook de dakopbouw voorzien van nieuwe dakbedekking en dakisolatie en de kozijnen werden vervangen. Bovendien zijn de cv-ketels en mv-installaties vervangen en werden er bergingen bijge-
plaatst, daar waar nog geen buitenberging aanwezig was.

Brandwerendheid Orionstraat

In augustus 2018 is gebleken dat bij de renovatie van het complex Orionstraat de brandwerendheid tussen de wanden en de vloeren niet voldoet aan het toen geldende bouwbesluit. De wanden tussen de woningen moeten worden geïsoleerd, zodat de brandvertragende werking wordt vergroot. De werkzaamheden zijn ingrijpend en de uitvoer daarvan kost per appartement ongeveer 5 weken. De aanpak kan helaas niet in bewoonde staat worden uitgevoerd.

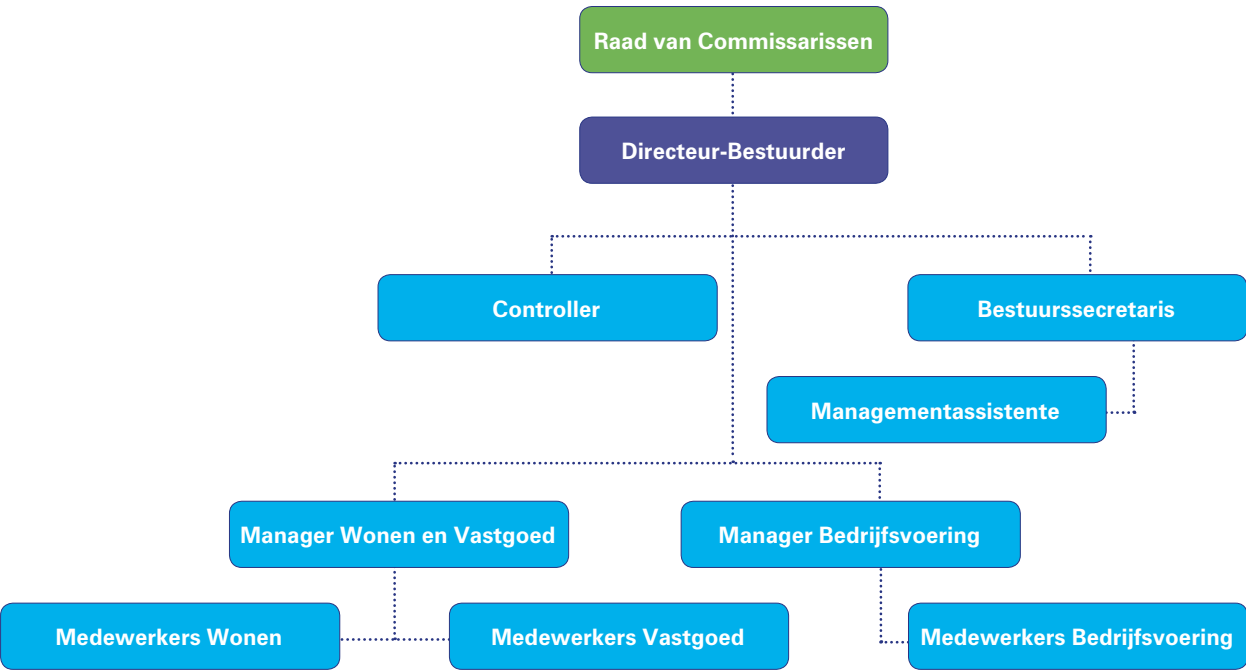


9 Personeel en organisatie



Structuur en Organogram

Op 31 december 2018 ziet de organisatiestructuur er als volgt uit:



De samenstelling van het personeelsbestand naar aantal en fte is per 31 december 2018 als volgt:

	Formatie	Bezetting	Personeelsleden
Staf	2,1	1,7	2
Wonen	7,3	7,3	9
Bedrijfsvoering	3,6	3,6	4
Totaal	13,0	12,6	15

Bij de staf is de bezetting lager dan de formatie vanwege het inhuren van de controllers. Dit overzicht is exclusief de formatie van de Directeur-Bestuurder.

Externe inzet

In 2018 is extra expertise ingehuurd op de volgende resultaatgebieden:

- controlling
- expertise op het gebied van BOG/MOG
- vervanging manager Bedrijfsvoering
- tijdelijk projectleider Vastgoed
- projectleider automatisering
- vervanging medewerker huurincasso
- bewonersbegeleiding
- 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 2018 als volgt:

Leeftijdscategorie	Vrouwen	Mannen	Totaal
18-30	1	0	1
31-40	2	3	5
41-50	4	0	4
51-60	3	1	4
61-70	0	1	1
Totaal	10	5	15

Ontwikkeling en opleiding

In 2018 zijn er opleidingen gevolgd die betrekking hebben op uitbreiding van de kennis op functieniveau. In totaal hebben we in 2018 een bedrag van circa € 40.000 besteed aan opleidingen door personeel, Bestuur en leden van de Raad van Commissarissen. Onder meer de volgende opleidingen zijn gevolgd:

- financiële opleidingen
- persoonlijke coaching
- toepassingen bedrijfsinformatie systeem
- assetmanagement en duurzaamheid
- voorlichting Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)
- juridische cursussen

Volgens de CAO Woondiensten hebben de medewerkers in dienst van een woningcorporatie recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Over 2018 is er totaal circa € 6.500 besteed aan loopbaanontwikkeling.

Organisatie

Naar aanleiding van het medewerkerstevredenheidsonderzoek hebben we aandacht besteed aan de cultuur in onze organisatie. Er zijn kernwaarden geïntroduceerd en we hebben besproken wat dit betekent voor de verwachte inzet en de samenwerking. We willen graag betrokken, benaderbaar, ondernemend en professioneel zijn. Deze kernwaarden zijn ook opgenomen in het ondernemingsplan. De bestaande samenwerkingsfilosofie is weer onder de aandacht gebracht.

Medezeggenschap

Conform artikel 11.3 van de CAO Woondiensten hebben wij in 2013 een ondernemingsraad (OR) ingesteld. Deze bestaat uit 3 medewerkers.

De OR hebben we vanaf oktober meegenomen in de gesprekken over verregaande samenwerking met 3B Wonen. De OR heeft kennisgemaakt met de OR van 3B Wonen. Zij hebben periodiek overleg gehad over de voortgang.

In 2018 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 8 februari 2018 positief over het aangepaste plan van aanpak Risico Inventarisatie en - Evaluatie (RI&E) en de collectieve vrije dagen.
- Daarnaast is op 4 december 2018 gesproken over de herbenoeming van Albert Spencer, lid Raad van Commissarissen. Hierover is een positief advies uitgebracht.

Daarnaast zijn met de OR afspraken gemaakt over het uitvoeren van een periodiek medisch onderzoek en het actualiseren van het Handboek Personeelsregelingen.



10 Financiële continuïteit



Algemeen

In het verleden stond Onze Woning onder verscherpt toezicht. In de huidige prognoses laten de ratio's positieve ontwikkelingen zien maar liggen er nog een aantal grote uitdagingen, zoals de duurzaamheid, nieuwbouw en renovatie van woningen.

De gezamenlijke corporaties hebben in het Convenant Energiebesparing Huursector afgesproken dat zij in 2021 ernaar streven dat hun woningen gemiddeld label B op het gebied van energiezuinigheid hebben. In 2018 is vanuit Aedes een routekaart gemaakt om met de gezamenlijke woningcorporaties in 2050 te komen tot een CO2-neutraal bezit.

Beide items vragen om een gedegen meerjarig investeringsplan waarbij we een stevige afweging moeten maken hoe we duurzaamheidsingrepen evenwichtig en rendabel inzetten.

We richten ons primair op de doelstelling om CO2-neutraliteit te behalen en in mindere mate om het B-label te realiseren. Dit om kapitaalvernietiging te voorkomen. Een aantal woningen nadert het einde van de bedrijfseconomische levensduur. Daarbij speelt het vraagstuk van betaalbaarheid een cruciale rol. Beide onderdelen vragen veel van onze creativiteit.

Verkopen van woningen

In 2018 zijn 7 woningen en 3 parkeerplaatsen verkocht. 6 woningen komen uit de niet-DAEB-tak en 1 uit de DAEB-tak (RVG). De totale omzet bedroeg € 1,9 miljoen. De boekwaarde op basis van de marktwaarde in verhuurde staat bedraagt € 1,5 miljoen. De gerealiseerde verkoopprijs ligt ca 25% boven de marktwaarde in verhuurde staat.

In 2018 hebben we 7 niet-DAEB woningen conform portefeuillestrategie opnieuw verhuurd met een huurprijs onder de liberalisatie grens. Daardoor zijn deze woningen verschoven van de niet-DAEB tak naar de DAEB-tak.

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 2018 bedraagt de marktwaarde van het bezit € 194 miljoen, een stijging van ruim 16% ten opzichte van ultimo 2017. De waardestijging is voornamelijk veroorzaakt door de leegwaardestijging en leegwaardeontwikkeling.

Scheiding DAEB niet-DAEB

In 2017 is het scheidingsvoorstel goedgekeurd, waarin we uitgaan van een administratieve scheiding. Met ingang van 2018 is in de jaarrekening een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroom overzicht van de DAEB en niet-DAEB tak opgenomen.

DAEB-tak ultimo 2018		Niet-DAEB-tak ultimo 2018	
Woningen	1.022	Woningen	311
MOG	5	BOG	31
Kantoorpand	1	Parkeervoorzieningen	211
Totaal	1.028	Totaal	553

In de DAEB-tak bevinden zich woningen waarvan de huurprijs in principe lager is dan de liberalisatiegrens. 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 3 verschillende categorieën woningen:
- woningen met een oorspronkelijk geliberaliseerd huurcontract (huurprijs > € 710,68);
 - woningen met een geliberaliseerd huurcontract die na mutatie teruggaan naar de DAEB-tak;
 - woningen met een sociaal huurcontract die op grond van het puntenaantal zijn te liberaliseren (205 woningen) en na mutatie ook geliberaliseerd worden.

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 op deze wijze ingericht. In feite is de gepresenteerde enkelvoudige jaarrekening de geconsolideerde jaarrekening van de DAEB- en niet-DAEB tak. Overschotten in de niet-DAEB-tak worden gebruikt om de interne lening af te lossen of als “dividenduitkering” aan de DAEB-tak.

DVi 2017 en dPi 2018

Het WSW, de Aw en het ministerie van Wonen en Rijksdienst hebben we via de Verantwoordingsinformatie en de Prospectieve informatie tezamen met de jaarrekening 2017 en meerjarenbegroting 2019-2028 en andere beleidsstukken tijdig op de hoogte gesteld.

Resultaat over 2018

Over 2018 hebben we een positief jaarresultaat geboekt van € 22,8 miljoen. Dit resultaat is € 21 miljoen hoger dan begroot voor 2018. Begroot was € 1,8 miljoen. Belangrijkste oorzaak van dit verschil is de waardeverandering van het vastgoed als gevolg van de herwaardering (€ 27 miljoen) die in de begroting veel lager was opgenomen.

Omdat de begroting 2018 volgens het categorale model is opgebouwd, vindt de vergelijking met de uitkomsten over 2017 en 2018 ook volgens dit model plaats.

Hieronder staat een vergelijking met de begroting 2018 en de jaarrekening 2018.

	Werkelijk 2018 x € 1.000	Begroting 2018 x € 1.000	Werkelijk 2017 x € 1.000
Bedrijfsopbrengsten	12.037	11.824	12.009
Bedrijfslasten	-7.705	-7.567	-7.340
Bedrijfsresultaat	4.332	4.257	4.669
Verkoopresultaat	317	-21	153
Waardeverandering vastgoedportefeuille	21.324	3.614	11.815
Financiële baten en lasten	-2.943	-2.932	-3.009
Belastingen	-186	-299	-1.602
Nettoresultaat	22.844	4.619	12.026

Resultaat 2018 versus begroting 2018

De bedrijfsopbrengsten zijn in 2018 hoger dan begroot. Dit wordt met name veroorzaakt door een eenmalige teruggave van btw in verband met de pro rata regeling en schade-uitkeringen voor brand en onderhoud. De kosten die samenhangen met de schade-uitkeringen zijn verantwoord onder onderhoud.

De hogere bedrijfslasten zijn met name het gevolg van:

- het treffen van een voorziening voor de uitgaven van de Orionstraat (€ 2,9 miljoen);
- het treffen van een voorziening voor de RVG woningen omdat de marktwaarde in verhuurde staat hoger is dan de verkoopwaarde zoals vastgelegd in de koopovereenkomst met RVG (€ 2,6 miljoen);
- de afwaardering van oude plankosten voor de grondpositie aan de Apollostraat (€ 0,3 miljoen).

Het restant gaat om diverse posten van de algemene kosten (€ 0,2 miljoen)

Het verkoopresultaat is hoger als gevolg van hogere verkoopprijzen.

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 2018:

- woningen, stijging € 26,7 miljoen;
- bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed, stijging € 0,6 miljoen;
- parkeervoorzieningen, daling € 0,1 miljoen.

Het fiscale resultaat over 2018 is € 1,0 miljoen. Omdat er 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 in de winst-en-verliesrekening bestaat in 2018 volledig uit de mutatie van de latenties.

Resultaat 2018 versus boekjaar 2017

Ten opzichte van het boekjaar 2017 liggen de opbrengsten op een gelijk niveau met 2017.

De bedrijfslasten zijn gestegen. Dit komt mede door de vorming van de voorziening van de Orionstraat en de RVG woningen en afwaardering van de grond. Het restant wordt veroorzaakt door hogere onderhoudskosten en hogere loonkosten. Dit laatste komt door het omzetten van functies op inhuurbasis naar vaste medewerkers en het wegvallen van ziekengelduitkeringen.

Het netto resultaat op verkopen is hoger. Ondanks het lager aantal verkopen in 2018 (7 woningen en 3 parkeerplaatsen) ten opzichte van 2017 (9 woningen en 6 parkeerplaatsen), is het verkoopresultaat hoger. De verkoopprijzen liggen namelijk hoger dan de op marktwaarde gewaardeerde woningen in de jaarrekening.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen is in 2018 fors, en hoger dan 2017. De belangrijke oorzaken zijn de hogere leegwaardes en stijging van de WOZ-waardes. Als we het jaarresultaat schonen van waardeveranderingen, verkopen en belastingen dan resteert een operationeel resultaat van € 1,4 miljoen. In 2017 was dit € 1,7 miljoen.

Ratio's

Een belangrijk toetsingscriterium voor onze financiële sterkte vormen de ratio's. De ratio's zien er ultimo 2018 als volgt uit.

Ratio	Grens	2018	2017
Solvabiliteit (eigen vermogen/totaal vermogen) MW	>20,0%	60,3%	56,7%
Solvabiliteit op Beleidswaarde	>20,0%	40,3%	
Solvabiliteit op Bedrijfswaarde	>20,0%		36,7%
Loan to value (leningen/beleidswaarde bezit)	<75,0%	59,2%	
Loan to value (leningen/bedrijfswaarde bezit)	<75,0%		67,8%
Dekkingsratio (leningen/marktwaarde bezit)	<70,0%	38,0%	44,6%
Intrest Coverage Ratio (ICR)	>1,4	1,3	1,4

In 2018 hebben de Aw en het WSW voor het eerst de beleidswaarde opgevraagd bij de corporaties. De resultaten hiervan lieten zien dat de beleidswaarde op sector niveau in lijn van de bedrijfswaarde liggen. Op corporatie niveau zijn de verschillen echter groot. Dit komt doordat nog onvoldoende richtlijnen zijn om de beleidswaarde eenduidig te bepalen. Naar aanleiding hiervan zijn nog geen nieuwe normen bepaald voor de ratio's op beleidswaarde. Voorlopig worden de normen op basis van bedrijfswaarde als indicatie toegepast voor de ratio's op beleidswaarde. Voor ons is het verschil tussen de bedrijfswaarde en beleidswaarde beperkt. We hebben dan ook geen bericht ontvangen van de Aw om in gesprek te gaan over de beleidswaarde. Met uitzondering van de ICR voldoen alle ratio's aan de norm. De ICR is met name negatief beïnvloed door de onderhoudsuitgaven en in verhouding hoge rentelasten.

Vermogensontwikkeling 2019-2023

Algemeen

In de jaarrekening en de begroting wordt conform de richtlijnen het vermogen gepresenteerd op basis van marktwaardering. Dit is echter een waardering die niet aansluit bij de doelstellingen van een woningcorporatie., Een woningcorporatie richt zich niet op winstmaximalisatie maar op haar maatschappelijke verantwoordelijkheid. Door de marktwaardewaardering wordt het vermogen hoger gepresenteerd. Een aanzienlijk deel van het gepresenteerde vermogen zal door het niet marktconform handelen, niet worden gerealiseerd, dit hebben we nader toegelicht in het Bestuursverslag. Een vermogen gepresenteerd op basis van de beleidswaarde geeft derhalve een beter inzicht in de verdien capaciteit van een woningcorporatie.

De marktwaarde is wel een goed instrument om de rendementsontwikkeling te toetsen. In 2018 is een project-groep geformeerd om meer invulling te geven aan het assetmanagement. De komende jaren gaan we dit steeds verder ontwikkelen.

We hanteren dan ook de slogan “denken als een belegger, handelen als een woningcorporatie”.

Tot en met jaarrekening 2017 werd het vastgoed gewaardeerd op basis van de bedrijfswaarde, waarin het beleid van de woningcorporatie was vertaald. Met ingang van 2018 wordt de waarde bepaald op basis van de beleids-waarde.
De beleidswaarde is afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat en geeft feitelijk de verdien capaciteit bij voortgezette verhuur exploitatie (doorexploiteren) aan. Marktwaarde gaat uit van het financieel gunstigste scenario van verkoop of doorexploiteren.

Om van de marktwaarde naar de beleidswaarde te komen passen we de volgende stappen/afslagen toe:

Beschikbaarheid

In eerste instantie wordt de marktwaarde in verhuurde staat berekend op basis van de basisversie van het handboek modelmatig waarderen. Daarbij berekenen we 2 scenario’s: doorexploiteerscenario en uitpondscena-rio. De hoogste van beide bepaalt de marktwaarde. Bij de beleidswaarde wordt uitsluitend het doorexploiteers-cenario gebruikt. Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en het doorexploiteerscenario van de marktwaarde noemen we de correctie (afslag) basis van beschikbaarheid.

Betaalbaarheid

Bij het doorexploiteerscenario wordt de markthuur bij mutatie vervangen door de beleidshuur (streefhuur). Dit kan betekenen dat woningen weer onder de verhuurderheffing kunnen vallen. De volledige berekening noemen we het effect betaalbaarheid.

Kwaliteit

In de marktwaarde is een normeringen opgenomen van het onderhoud. De werkelijke verwachte onderhoudsuit-gaven zijn gebaseerd op een langjarige onderhoudscyclus waarbij wordt uitgegaan van het blijvend verhuren van de woningen. Na 15 jaar worden de werkelijk verwachte uitgaven weer vervangen door de norm uit de markt-waardeberekening. Deze norm wordt verdubbeld in verband met toekomstige renovaties.
De correcties die uit deze stap vormen de afslag voor kwaliteit.

Beheer

In de marktwaardeberekening is een beheernorm opgenomen die beleggers hanteren. Corporaties geven meer uit aan beheer doordat zij een andere klantvisie hebben. Zij geven bijvoorbeeld ook geld uit aan leefbaarheid. Dat is in deze correctie verdisconteerd. Ook is de post belastingen, verzekeringen en overige exploitatielasten meegenomen. Als geheel vormt dit het effect op beheer.

Op basis van vorenstaande correcties ontstaat als volgt de beleidswaarde:

(x € 1.000,-)	31-12-2018	31-12-2017
Marktwaarde	193.548	167.796
Beschikbaarheid	-14.730	-12.598
Betaalbaarheid	-26.712	-17.701
Kwaliteit	-14.9260	-15.354
Beheer	-12.951	-12.595
Beleidswaarde	124.229	109.548

De verschillende waardebegrippen laten het volgende beeld zien:

(x € 1.000,-)	31-12-2018	31-12-2017
Marktwaarde	193.548	167.796
Beleidswaarde	124.229	109.548
Bedrijfswaarde	n.b.	110.750

Onderstaand volgt de eindbalans van 2018 zowel op basis van de marktwaarde in verhuurde staat als de beleidswaarde.

(x € 1.000)

Activa	Marktwaarde	Beleids-waarde	Passiva	Marktwaarde	Beleids-waarde
	31-12-2018	31-12-2018		31-12-2018	31-12-2018
Vastgoed beleggingen*	194.425	125.104	Eigen vermogen	125.098	55.778
Materiële vaste activa	823	823			
Financiële vaste activa	2.687	2.687	Voorzieningen	6.112	6.112
Vorraden	206	206			
Vorderingen	223	224	Schulden lang	65.694	65.694
Liquide middelen	9.200	9.200	Schulden kort	10.660	10.660
Totaal activa	207.564	138.244		207.564	138.244

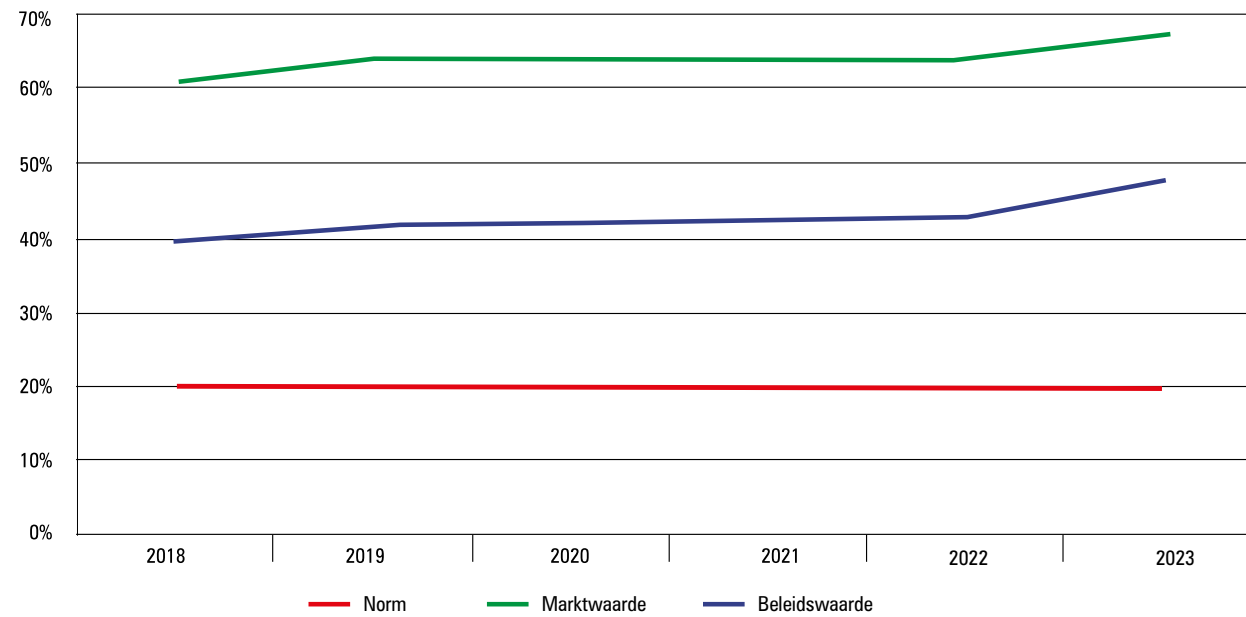
* Inclusief grondpositie

Meerjarenprognose 2019-2028

In de meerjarenprognose over de periode 2019-2028 is uitgegaan van de portefeuillestrategie die is gebaseerd op de waarderingsgrondslag marktwaarde in verhuurde staat. Hieronder gaan we in op welke wijze de ratio’s zich de komende jaren ontwikkelen.

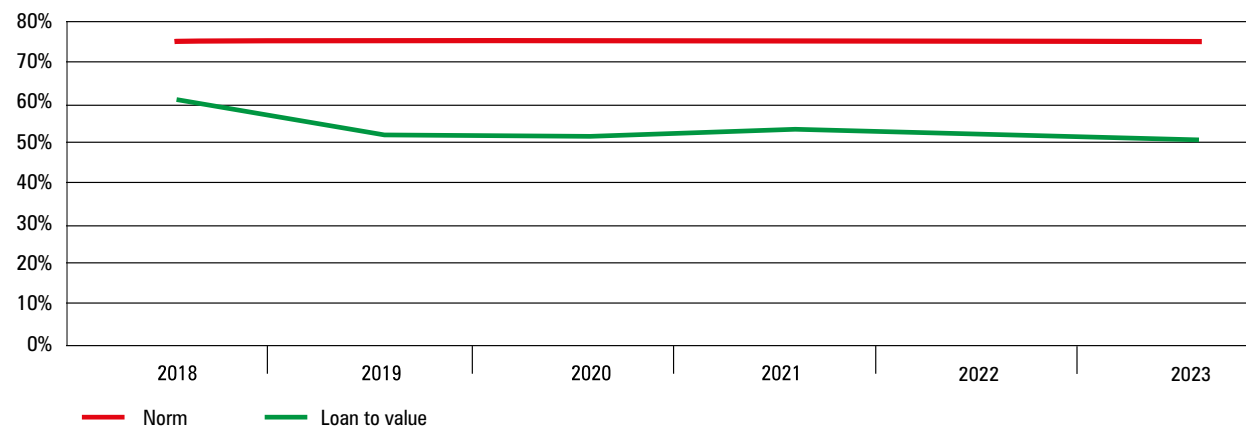
Solvabiliteit

Ultimo 2018 bedroeg de solvabiliteit op basis van marktwaarde 60,3% en beleidswaarde 40,3%. Beide kengetallen stijgen op basis van de resultaten in de periode 2019-2023 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 beleidswaarde van het vastgoed wordt loan to value genoemd. Dit kengetal meet in hoeverre de leningen in gezonde verhouding staan tot de beleidswaarde van de activa en is eigenlijk een tegenhanger van de solvabiliteit. In 2019 zal, uit eigen middelen, een verplichte aflossing van € 7,5 miljoen plaatsvinden.

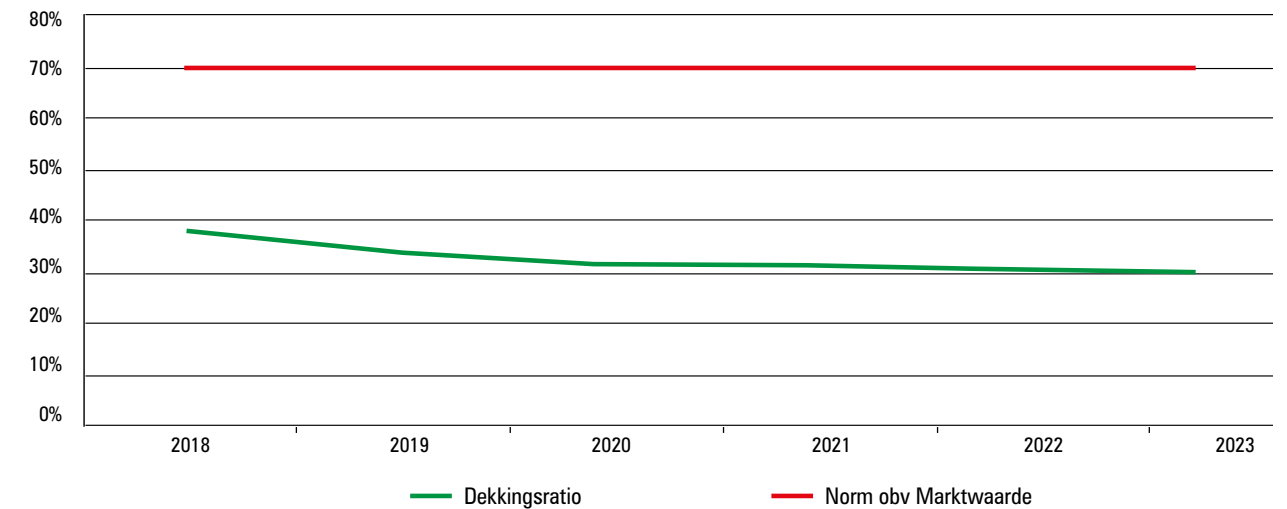


Dekkingsratio

Het dekkingsratio is de verhouding van de schuldrest van de leningen uitgedrukt in een percentage van het vastgoed, gewaardeerd op marktwaarde.

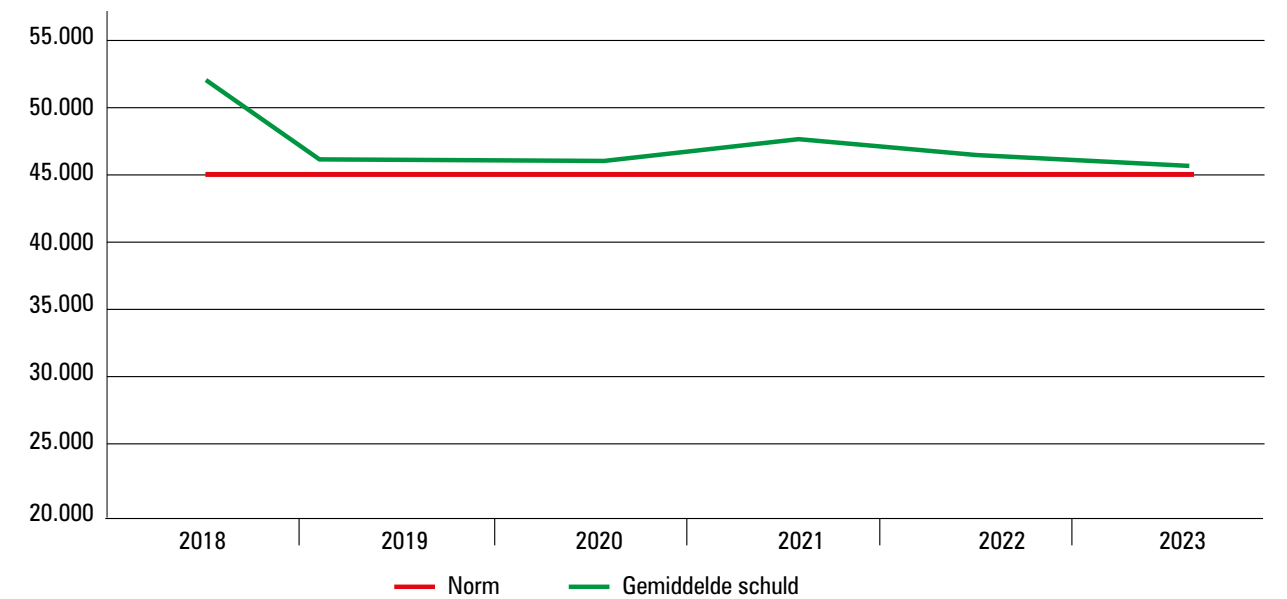
Dit kengetal meet de zekerheidswaarde van het onderpand in relatie tot de waarde van de uitstaande schulden. De totale leningenportefeuille daalt de komende jaren van € 73,6 naar € 62,7 miljoen.

Ultimo 2018 bedroeg het borgingsplafond € 67,1 miljoen. Het verschil tussen de leningportefeuille en het borgingsplafond van € 6,5 miljoen is in liquide vorm aanwezig.



Gemiddelde schuld per eenheid

Aan het eind van 2018 bedroeg de schuld per gewogen eenheid € 52.000. De schuld daalt tot € 46.200 per eenheid ultimo 2023. Dat komt door reguliere aflossingen maar ook door een verplichte aflossing van € 7,5 miljoen in 2019.



Treasury

De kaders van het treasury en beleggingsbeleid van Onze Woning zijn vastgelegd in het treasurystatuut. Dit gebeurt in de eerste plaats door het aangeven van de doelstellingen van de treasuryfunctie. Vervolgens geeft het treasurystatuut aan binnen welke richtlijnen en limieten we de doelstellingen moeten realiseren. Hiermee wordt het ‘risicoprofiel’ bepaald, waarbinnen we de treasuryactiviteiten moeten uitvoeren. In het statuut is ook de administratieve organisatie vastgelegd, waarmee we waarborgen dat de treasuryactiviteiten op een rechtmatige en doelmatige wijze worden uitgevoerd. Hierbij is functiescheiding tussen de uitvoering, autorisatie en administratie aangebracht. De informatievoorziening geeft inzicht in de uitvoering van de treasuryactiviteiten, zodat deze controleerbaar en beheersbaar blijven.

De treasuryfunctie is ondersteunend aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen en het op transparante wijze borgen van de financiële continuïteit. De treasuryfunctie is dan ook geen winstgerichte functie (cost reduction center). We hebben de volgende doelstellingen ten aanzien van de treasuryfunctie geformuleerd:

- Het waarborgen van de financiële continuïteit. Bepalend daarbij zijn het voldoen aan de minimum ratio’s (solvabiliteit, LTV, dekkingsratio en ICR).
- 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.

In 2018 is voor de operationele treasuryactiviteiten een jaarplan opgesteld.

De toezichthouders kijken bij de treasuryactiviteiten naar 2 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 2019 tot en met 2023 ziet er als volgt uit.

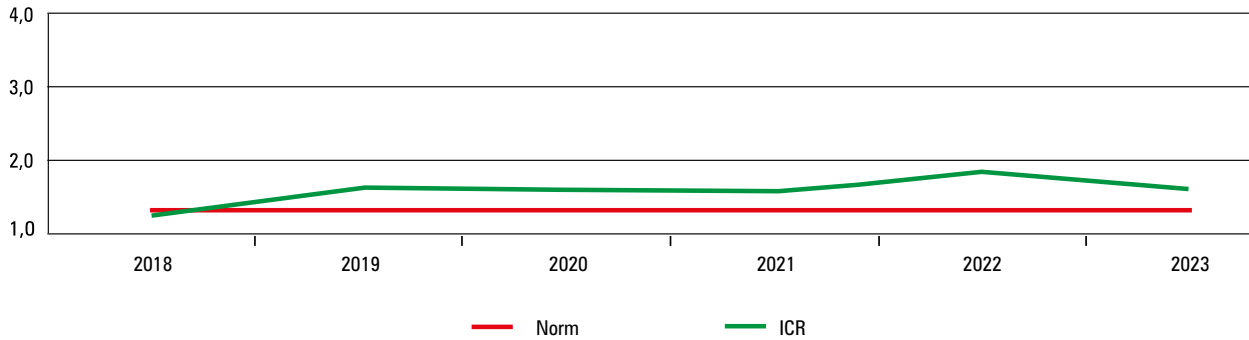
Kasstroomprognose 2019-2023 (x € 1.000)

Kasstroomprognose	Werkelijk	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Beginstand liquide middelen	7.699	9.200	1.723	1.458	761	1.067
Operationele kasstroom	895	2.305	1.934	1.809	2.314	497
(Des)investeringskasstroom	1.252	-1.521	-1.408	-4.239	-2.329	7.515
Financieringskasstroom	-645	-8.261	-791	1.733	321	-3.819
Netto kasstroom	1.501	-7.477	-265	-697	306	4.193
Eindstand liquide middelen	9.200	1.723	1.458	761	1.067	5.260

Vanuit het gezamenlijk beoordelingskader toetsen de Aw en het WSW de liquiditeit van corporaties op basis van de rentedekkingsgraad.

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 kunnen voldoen. Daarmee kan een oordeel worden gevormd over onze financiële gezondheid. De minimale norm is 1,4. Over 2018 bedraagt de ICR 1,3 en ligt deze onder de kritische norm. Dit wordt sterk beïnvloed door hoge onderhouds- en rente-uitgaven. Voor de komende jaren is de verwachting dat de ICR voor Onze Woning boven deze grens ligt. De ontwikkeling is grafisch als volgt:

Ontwikkeling ICR



Rendement

Het directe rendement op de exploitatie van het woningbezit bedraagt over 2018 2,29% (in 2017 was dit 2,64%). Het indirecte rendement bedraagt over 2018 12,7%, tegenover 7,5% in 2017. Gemiddeld wordt een direct rendement voorzien van 2,7% in de komende 5 jaren.

EBITDA (resultaat zonder rente, belastingen en waardeveranderingen)

De EBITDA is over 2018 € 4,6 miljoen (in 2017 was dit € 4,8 miljoen). Als percentage van de totale inkomsten is de EBITDA in 2018 38,5% (in 2017 was dit percentage 39,9%).

Fiscaliteiten

Wij hebben in 2018 de verschuldigde loonheffing en btw afgedragen. Voor de btw-aangiftes over 2017 t/m en 2018 dienen we in 2019 nog een aanvulling in. Dit in verband met het toepassen van de pro-rata regeling en de herzieningstermijn onroerend goed.

Tot en met 2014 zijn aangiften vennootschapsbelasting ingediend en definitief vastgesteld. De aangiften van 2015 en 2016 zijn ingediend. Voor 2017 en 2018 is een voorlopige berekening gemaakt. Voor 2018 is een voorlopig fiscaal jaarresultaat bepaald van € 1,0 miljoen. Door nog te verrekenen verliezen uit het verleden is over het fiscale resultaat van 2018 geen vennootschapsbelasting verschuldigd. Na verrekening van het fiscale resultaat van 2018 is nog € 4,0 miljoen aan compensabel verlies aanwezig voor de fiscale last van de komende jaren.

Op grond van de fiscale meerjarenbegroting 2019-2028 verwachten wij in genoemde periode fiscale winsten te behalen. Voor het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van toekomstige verkopen (2019 t/m 2023), 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 2 VvE’s en 2 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 2018 geen noemenswaarde vorderingen op of schulden aan deze verenigingen.

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

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.

Ook naar de toekomst toe zijn we 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 2019-2028 hebben wij de financiële gevolgen van het huurbeleid behoudend ingerekend. De verhuurdersheffing 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 (verduurzaming) en upgrade. De wijze en timing waarop we dit uitvoeren, 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. Er vindt regelmatig een update plaats van de technische schouw, zodat we goed weten wat er in onze complexen aan onderhoud en investeringen noodzakelijk is.

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 in 2018 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. Onze ratio's bewegen zich langs de rand van wat het toezichtskader toelaatbaar vindt.

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 16,4% (percentage van saldo leningenportefeuille voorgaand jaar). De duur van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2018 8,4 jaar. Het renterisico is hierdoor over de periode 2019-2028 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 3. Onderhoudspartner(s) vastleggen 4. Innovatie op gebied duurzaamheid volgen	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
	Verduurzaming	1. Oppakken bij renovatie (no regret) 2. Gemeentelijke ontwikkelingen volgen inzake warmtenetten 3. Subsidiemogelijkheden volgen	Laag	Laag
	Leegstand van de woningen	1. Proactief verhuurbeleid 2. Aanpassing voorraad aan wensen	Laag	Laag
	Huurachterstanden 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 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. Verbreiding inzet en gebruik maken van kwaliteit 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
Financieel	Financierbaarheid DAEB en niet-DAEB portefeuille	1. Treasuryplanning 2. Marktwaaardeontwikkeling volgen en verbeteren 3. Liquiditeitsplanning	Midden	Midden
	Rente-ontwikkeling op termijn bij (her-) financiering van DAEB en niet-DAEB vermogen	1. Treasuryplanning 2. Scenario-analyses 3. Renterisico per jaar is stabiel	Midden	Laag
Compliance	Wet- en regelgeving	1. Toepassen procedures en controle hierop 2. Tijdig reageren op wetwijzigingen	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 gemiddeld 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 2024 wordt er (DAEB en niet-DAEB-tak samen) in totaal € 22,7 miljoen afgelost en € 7,9 miljoen geconverteerd. 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. 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 2019-2024 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 2019-2023 is de financieringsbehoefte € 14,2 miljoen, inclusief herfinancieringen. Een toename van de rente met 1% bij renteherziening betekent € 1,1 miljoen toename van de rentelasten in de periode 2019-2023. De renteconversie bedraagt € 7,9 miljoen. 1% renteverhoging levert een hogere rentelast op van € 0,4 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- en controlcyclus, 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

Aantal verhuureenheden (VHE)	2018	2017		2018	2017
VHE in eigendom DAEB			Verhuur		
Zelfstandige woningen	1.015	1.011	Prijs/kwaliteitsverhouding		
Onzelfstandige woningen	5	5	Gemiddeld aantal punten WWS	145,11	144,25
Maatschappelijk onroerend goed	5	5	Gemiddelde netto-huurprijs per woning in €	584,16	571,26
	<u>1.025</u>	<u>1.021</u>			
Niet-DAEB			Aantal woningen naar huurprijsklasse		
Zelfstandige woningen	311	320	Goedkoop (= < € 417,34)	121	151
Garages/parkeerplaatsen	211	214	Betaalbaar (> € 417,34 en =< € 640,14)	790	782
Bedrijfsonroerend goed	31	31	Duur (> € 640,14 en =< € 710,68)	191	183
	<u>553</u>	<u>565</u>	Vrije sector (> € 710,68)	231	224
VHE in eigendom				<u>1.333</u>	<u>1.340</u>
Zelfstandige woningen	1.326	1.331			
Onzelfstandige woningen	5	5	Verhuur		
Garages/parkeerplaatsen	211	214	Mutatiegraad woningen	6,04%	7,78%
Bedrijfsonroerend goed	31	31	Huurachterstand in % jaarhuur woningen (actief)	0,60%	0,95%
Maatschappelijk onroerend goed	5	5	Huurachterstand in % jaarhuur MOG / BOG (actief)	0,10%	0,28%
Subtotaal	<u>1.578</u>	<u>1.586</u>	Huurderving leegstand in % van jaarhuur	0,94%	1,46%
			Huurderving oninbaar in % van jaarhuur	0,05%	0,03%
Aantal verkoopvoorraad			Onderhoud		
Zelfstandige woningen	2	4	Kosten niet-planmatig onderhoud per eenheid in €	838	765
Parkeerplaatsen	-	-	Kosten planmatig onderhoud per eenheid in €	1.025	1.011
Totaal	<u>1.580</u>	<u>1.590</u>			
Mutaties Verhuureenheden in eigendom			Personeel		
Oplevering	-	-	Aantal fte	12,6	12,8
Verkopen vanuit beginvoorraad	-4	-	Aantal personeelsleden	15	13
Verkopen	-6	-15			
Herbestemming	-	-	Financieel		
Saldo mutaties VHE in eigendom	<u>-10</u>	<u>-15</u>	Solvabiliteit (marktwaaarde)	60,3%	56,7%
			Solvabiliteit (beleidswaarde)	40,3%	
Gewogen aantal eenheden	<u>1.414</u>	<u>1.420</u>	Solvabiliteit (bedrijfswaarde)		37,8%
DAEB	1.030	1.026	Loan to value	59,2%	66,5%
Niet-DAEB	384	394	Dekkingsratio	38,0%	44,6%
Totaal gewogen aantal eenheden	<u>1.414</u>	<u>1.420</u>	Interest Coverage Ratio	1,3	1,4

13 Afkortingen en begrippen

Actieve contracten	Huurcontracten met huidige huurders
Aedesbenchmark	In de Aedes-benchmark worden de belangrijkste prestaties en kosten van corporaties onderling vergelijkbaar gemaakt
AVG	Algemene verordening gegevensbescherming
Aw	Autoriteit Woningcorporaties, de toezichthouder vanuit het Rijk
Beleidswaarde	Waarde van het bezit in verhuurde staat rekening houdend met het corporatiebeleid (aspecten onderhoud, beheer, huurprijs en voortdurende exploitatie)
Boekwaarde	Waarde op de balansdatum
Buurtbemiddeling	Buurtbemiddeling is een manier om burens met een conflict te helpen bij het zoeken naar een oplossing voor hun burenruzie. Het gaat altijd om problemen waarbij politie of justitie nog geen rol hoeven spelen, maar waarbij wel iemand nodig is om tot een oplossing te komen. Buurtbemiddeling werkt met getrainde vrijwilligers
DAEB	Dienst van algemeen- economisch belang, oftewel niet-commercieel gefinancierd
Dekkingsratio	Verhouding van de hoogte van de leningen en de marktwaarde van het vastgoed
dPi	dPi staat voor 'de Prospectieve informatie'. De dPi gaat in op de voornemens van de komende 5 jaren van corporaties. Concreet moet de corporatie een prognose van de activiteiten en een financiële prognose aanleveren
dVi	dVi staat voor 'de Verantwoordingsinformatie'. In de dVi staat informatie over onder andere de activiteiten, financiële verantwoording, bedrijfs-waarde en waardering van het bezit van de corporatie het afgelopen jaar
EBITDA	Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization
EI	Energie-Index
Governancecode	De Governancecode is het kader voor woningcorporaties voor goed bestuur en toezicht. Hierin hebben de woningcorporaties normen en waarden vastgelegd waar zij zich aan houden en waaraan getoetst kan worden
Historische kostprijs	Werkelijke kosten die zijn gemaakt voor het bouwen van onroerend goed
Huursom	Totaal aan huurverhogingen door de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij mutatie
ICR	Rentedekkingsgraad (Interest Coverage Rate) (Operationele kasstroom + Rente)/rente
Investeringscapaciteit	Ruimte in het eigen vermogen om maatschappelijk te investeren
Energietabel-stap	De verbetering van een woning naar het volgende energielabel Voorbeeld: van F naar E is 1 labelstap, van F naar D is 2 stappen
Leegwaarde	Verkoopwaarde in lege staat

LTV	Loan to value (verhouding tussen hoogte van de leningen en beleidswaarde van het vastgoed)
Managementletter	Bevindingen op met name de processen en procedures, van de accountant bij de tussentijdse controle
Marktwaarde	Waarde die een belegger zou willen betalen voor woningen in verhuurde staat
MOG/BOG	Maatschappelijk onroerend goed/Bedrijfs onroerend goed
Mutatiegraad	Aantal keer dat een woning in een jaar voor verhuur beschikbaar is gekomen ten opzichte van de totale voorraad
Passendheidstoets	Toets om te zorgen dat een woningzoekende een woning toegewezen krijgt die hij kan betalen met zijn inkomen
PE punten	Punten voor permanente educatie
Planmatig onderhoud	Het onderhoud dat gepland wordt en geen renovatie, dagelijks of mutatieonderhoud is
Portefeuillestrategie	Plan waarin de strategie voor het woningbezit is vastgelegd zoals technische ingrepen, verkoop, hoogte van de huren en doelgroepen
Puntenwaardering	Onderdelen van de woning worden gewaardeerd in punten om zo de maximale hoogte van de huurprijs te bepalen
Solvabiliteit	Verhouding van het eigen vermogen ten opzichte van het balanstotaal
Statushouders	Voormalige asielzoekers met een verblijfsvergunning
Stakeholders	Belanghebbenden
Streefhuur	Deel van de maximale huurprijs van een woning, waar de ontwikkeling van de huurprijs beleidsmatig naartoe streeft
Treasury jaarplan	Jaarplan waarin de financiering voor de komende periode wordt aangegeven
Turn Key project	Turn key is een Engelse term die in het Nederlands vertaald zou kunnen worden met 'sleutel op de deur'. Bij deze projecten draagt de opdrachtgever de complete bouw van een woning of ander gebouw over aan de aannemer
Veegwet	De Veegwet Wonen is ingegaan op 1 juli 2017 en repareert een aantal punten in de Woningwet
Vermogensbuffer	Ruimte in het eigen vermogen om tegenvallers op te vangen
Vreemd vermogen	Leningen bij banken
VvE	Vereniging van Eigenaars
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw draagt bij aan financiering van de volkshuisvesting en zorgt ervoor dat deelnemende corporaties toegang hebben tot de kapitaalmarkt. WSW staat borg voor de rente- en aflossingsverplichtingen van corporaties

Jaarrekening 2018



1 BALANS PER 31 DECEMBER 2018

(na resultaatbestemming)

ACTIVA

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

(1)

DAEB vastgoed in exploitatie

114.346

98.060

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

79.202

68.536

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor
eigen exploitatie

877

1.200

194.425
167.796

Materiële vaste activa

(2)

Onroerende en roerende zaken ten dienste
van de exploitatie

823

802

Financiële vaste activa

(3)

Latente belastingvordering(en)

2.687

2.906

Subtotaal vaste activa

197.935
171.504

Vlottende activa

Voorraden

(4)

Vastgoed bestemd voor de verkoop

206

858

Overige vorderingen

(5)

Huurdebiteuren

78

87

Overige vorderingen

1

9

Overlopende activa

144

108

223

204

Liquide middelen

(6)

9.200

7.699

Subtotaal vlottende activa

9.629
8.761

TOTAAL ACTIVA

207.564
180.266

PASSIVA

Eigen vermogen

(7)

Herwaarderingsreserve

97.966

74.283

Overige reserves

27.132

27.970

Subtotaal eigen vermogen

125.098
102.254

Voorzieningen

(8)

Onrendabele investeringen en herstructureringen

2.945

0

Latente belastingverplichtingen

561

594

Voorziening RVG

2.606

0

6.112
594

Langlopende schulden

(9)

Leningen overheid

932

994

Leningen kredietinstellingen

64.363

72.547

Waarborgsommen

150

148

Overige schulden

249

161

Subtotaal langlopende schulden

65.694
73.850

Kortlopende schulden

(10)

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

8.246

732

Schulden aan leveranciers

260

560

Omzetbelasting

164

222

Loonheffing

32

24

Schulden terzake van pensioenen

14

12

Overige schulden

187

138

Overlopende passiva

1.758

1.879

10.661
3.568

TOTAAL PASSIVA

207.564
180.266

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

		2018 € x 1.000	2017 € x 1.000
Huuropbrengsten	(11)	10.869	10.758
Opbrengsten servicecontracten	(12)	879	868
Lasten servicecontracten	(13)	-958	-975
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-674	-485
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-3.423	-3.365
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-1.664	-1.576
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.029	5.226
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	1.897	1.900
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	(17)	-51	-38
Toegerekende organisatiekosten	(18)	-17	-22
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19)	-1.511	-1.687
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		317	153
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	-5.874	350
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(22)	27.198	11.465
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		21.324	11.815
Opbrengst overige activiteiten	(23)	0	299
Kosten overige activiteiten	(24)	0	-60
Nettoresultaat overige activiteiten		0	239
Overige organisatiekosten	(25)	-628	-705
Leefbaarheid	(26)	-69	-91
Bedrijfsresultaat		25.973	16.637
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(27)	3	4
Rentelasten en soortgelijke kosten	(28)	-2.945	-3.013
Financiële baten en lasten		-2.943	-3.009
Belastingen	(29)	-186	-1.602
Resultaat		22.844	12.026
Resultaat na belastingen		22.844	12.026

3 KASSTROOMOVERZICHT 2018

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

Operationele Ontvangsten

Huren	11.089	10.758
Vergoedingen	879	799
Overige Bedrijfsontvangsten	7	430
Renteontvangsten	1	4
	11.977	11.991

Operationele Uitgaven

Personeelsuitgaven	-942	-929
Onderhoudsuitgaven	-3.596	-3.059
Overige Bedrijfsuitgaven	-2.660	-2.945
Renteuitgaven	-2.995	-3.019
Sectorspecifieke Heffing	-100	-7
Verhuurdersheffing	-783	-795
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-7	-2
	-11.082	-10.756

Kasstroom uit operationele activiteiten**Kasstroom uit investeringsactiviteiten**

MVA Ingaande Kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.897	1.900

MVA Uitgaande Kasstroom

Verbeteringen bestaand bezit	-613	-79
Externe kosten bij verkoop	-32	-12
	-645	-91

Kasstroom uit investeringsactiviteiten**Kasstroom uit financieringsactiviteiten**

Financiering Ingaande Kasstromen		
Vooruit ontvangen RVG	87	217
Financiering Uitgaande Kasstromen		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-732	-863
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-645	-646
	1.501	2.398

Liquide middelen

Liquide middelen per 1 januari	7.699	5.301
Liquide middelen per 31 december	9.200	7.699
Mutatie geldmiddelen/kredietinstellingen	1.501	2.398

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING ALGEMEEN

Activiteiten

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.

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 ‘Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Stelselwijziging

In 2018 zijn de overige organisatiekosten apart verantwoord. In 2018 was deze post opgenomen onder Lasten verhuur & beheer en Onderhoudsactiviteiten. In verband met vergelijkbaarheid is deze post over 2017 in deze jaarrekening ook onder Overige organisatiekosten apart verantwoord. De consequentie van de stelselwijziging is al volgt:

	Na stelselwijziging	Jaarrekening 2017
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-485	-819
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.365	-3.736
Overige organisatiekosten	-705	0

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

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 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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 Autoriteit woningcorporaties (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 eerdergenoemde 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.

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.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

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 2018, 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 cashflow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waarde-ring tegen actuele waarde bepaald op complexniveau.

De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

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).

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Grondposities

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’.

Materiële vaste activa

Onroerende 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 materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

Kantoorgebouw	50 Jaar
Investerings in kantoorgebouw	10 Jaar
Kantoorinventaris	10 Jaar
ICT - hardware en software	5 Jaar
Kantoormachines	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.

Financiële vaste activa

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 (3,96%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief voor de komende jaren. 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 2018 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).

Overige vorderingen

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de 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.

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.

Overlopende activa worden gewaardeerd op de nominale waarde.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden met een looptijd korter dan 12 maanden. Rekening- courantschulden bij banken zijn opgenomen onder kasgeldleningen en rekeningcourantkrediet onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde en staan ter vrije beschikking van de vereniging, voor zover niet anders vermeld.

Eigen Vermogen

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.

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.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig

waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

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 2018 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 115,9% (berekend als gemiddelde over de afgelopen 12 maanden). Ultimo 2017 bedroeg de beleidsdekkingsgraad 113,4%. 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.

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 (3,96%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief van de komende jaren. De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop.

Voorziening RVG

In 2005 is een verkoopovereenkomst afgesloten met RVG Wonen I BV en RVG Woningen BV met betrekking tot 143 woningen. Deze overeenkomst is in 2015 herzien en afgesloten met RVG Wonen I BV. De betreffende 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.

Als de marktwaarde in verhuurde staat hoger is dan de verkoopprijs wordt een voorziening gevormd voor het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de te realiseren kasstromen tot en met het moment van verkoop.

De voorziening is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de voor Onze Woning geldende rente voor langlopende leningen (3,96%).

Langlopende schulden

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.

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.

Kortlopende schulden

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

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

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.

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.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten betreffen de 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.

De lasten 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.

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.

Daarnaast worden indirecte toegerekend aan deze bedrijfsactiviteit: huisvesting, automatisering, facilitaire kosten en kosten overhead (Bestuur, Raad van Commissarissen, Staf en Bedrijfsvoering).

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

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



Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De belastingen en verzekeringen die gerelateerd van de individuele eenheden worden hier opgenomen. Het gaat hier om onroerendezaakbelasting, rioolrecht, waterschapsheffing en opstalverzekering. Tevens worden hier de kosten van de verhuurdersheffing verantwoord en kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

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.

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.

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 (dit is de 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 Commissarissen, Staf en Bedrijfsvoering).

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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.

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.

Nettoresultaat overige activiteiten

De opbrengsten is de vergoeding voor het ter beschikking stellen van kantoorruimte aan een collega corporatie alsmede de doorbelaste facilitaire kosten en kosten gedetacheerde medewerkers.

De kosten 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 Commissarissen, Staf en Bedrijfsvoering).

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

Leefbaarheid

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op uitgaven in de leefbaarheid van de woonomgeving. 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 Commissarissen, Staf en Bedrijfsvoering).

Rentebaten en rentelasten

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.

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.

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-afrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden 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 2018 en het fiscale resultaat 2018 bepaald conform richtlijnen.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden op basis van deze berekende verdeelsleutel verdeeld over de verschillende categorieën (lasten verhuur en beheeractiviteiten, lasten onderhoudsactiviteiten etc.).

7 FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

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.

Voor derivaten aangegaan na 1 oktober 2012 geldt dat Bouwvereniging Onze Woning zich volgens haar treasurystatuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Marktrisico

Marktrisico's zijn risico's die zich kunnen voordoen in 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 marktwaaarde 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 renteaftspraken. 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 aan liquiditeiten beschikbaar. In 2019 en 2022 vinden eindaflossingen plaats die moeten worden geherfinancierd. Van belang is dat de toegang tot de kapitaalmarkt is verzekerd.

8 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de 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.

9 GRONDSLAGEN GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/NIET-DAEB

Onze Woning heeft de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB-activiteiten hebben betrekking op het verhuren van woningen die behoren tot de niet-DAEB-tak en bestemd zijn voor de middeninkomens, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed dat onderdeel uitmaakt van DAEB-bezit en parkeergelegenheden.

Uitgangspunten

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB- tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

10 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2018

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

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2018 € x 1.000	2017 € x 1.000	2018 € x 1.000	2017 € x 1.000
Boekwaarde per 1 januari				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	50.742	49.961	67.722	70.658
Herwaardering	53.072	45.539	21.212	18.025
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-5.754	-5.938	-20.398	-20.571
Stand per 1 januari	98.060	89.563	68.536	68.112
Mutaties				
Investerings	190	0	423	0
Desinvesteringen	-112	-448	-542	-991
Mutatie herwaardering	12.796	7.533	10.887	3.187
Terugneming waardeverminderingen ten gunste van het eigen vermogen	2.655	184	861	173
Overboekingen naar voorraden	-206	0	0	-717
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	963	1.229	-963	-1.229
Totaal mutaties 2018	16.286	8.498	10.666	424
Boekwaarde per 31 december				
Aanschaffingswaarde	51.578	50.742	66.641	67.722
Herwaarderingen	65.867	53.072	32.098	21.212
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.099	-5.754	-19.537	-20.398
Boekwaarde 31 december	114.346	98.060	79.202	68.536
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	65.867	53.072	32.098	21.212

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

De marktwaarde van het onroerende goed in verhuurde staat is in 2018 met € 27 miljoen toegenomen.

Deze toename is als volgt te verklaren:

Marktwaarde 31-12-2017

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Voorraad wijzigingen	98.060	68.536	166.596
Verkoop	-112	-542	-654
Naar Voorraad	-206		-206
Herclassificatie	963	-963	-
Object gegevens	5.981	4.685	10.666
WOZ-waarde	4.053	3.263	7.316
Markthuur	2.669	2.242	4.911
Leegwaarde ontwikkeling	2.967	2.281	5.248
Overige mutaties	-29	-300	-329
Marktwaarde 31-12-2018	114.346	79.202	193.548

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 waarden marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV).

Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd.

Omdat de omzet van de bedrijfsonroerende goederen groter is dan 5% van de totale omzet, is voor bedrijfs- en maatschappelijke onroerende zaken en parkeergelegenheden een taxateur ingeschakeld.

Uitgangspunten marktwaarde

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

	2018	2017
Woningen	182.772	156.271
Bedrijfsmatig onroerende zaken	8.275	7.807
Maatschappelijk onroerend zaken	1.443	1.368
Parkeren	1.058	1.150
Totaal Vastgoedbeleggingen	193.548	166.596

De historische kostprijs van het vastgoed in exploitatie bedraagt voor het DAEB-vastgoed € 51,1 miljoen en voor het niet-DAEB-vastgoed € 67,3 miljoen.

Het bedrag van de ongerealiseerde herwaardering (verschil tussen marktwaarde en historische vervaardigings- of aanschafprijs) bedraagt ultimo 2018 afgerond € 75,1 miljoen (2017: € 48,1 miljoen).

Voor € 98,0 miljoen is een herwaarderingsreserve gevormd, het restant (€ 22,9 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 verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB als niet-DAEB vastgoed. Onze Woning heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 37 waarderingscomplexen geïdentificeerd. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Type	Bouwperiode	Waarderingscomplexen
Eengezinswoningen	1920-1930	1
Eengezinswoningen	1950-1960	4
Eengezinswoningen	1990-2000	1
Eengezinswoningen	2000-2010	2
Meergezinswoningen	1950-1960	2
Meergezinswoningen	1980-1990	1
Meergezinswoningen	1990-2000	3
Meergezinswoningen	2000-2010	6
Meergezinswoningen	2010-2015	1
Onzelfstandige woningen	1990-2010	1
Garages	1950-1960	1
Parkeerplaatsen	2000-2009	1
Parkeergarage	2010-2015	1
Bedrijfsonroerendgoed	1990-2000	2
Bedrijfsonroerendgoed	2000-2009	1
Bedrijfsonroerendgoed	2010-2015	6
Maatschappelijk onroerend goed	2010-2015	3
Totaal		37

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 woningwaarderingsstelsel.

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 eindwaar- de 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 ver- kocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen.

De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

De gehanteerde methoden zijn als volgt:

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

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening van 2018 te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters. Deze parameters staan vermeld in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2018. Het vormt bijlage 2 bij artikel 14 van het BTIV 2015.

Parameters	2018	2019	2020	2021	2022 ev
Prijsinflatie	1,60	2,50	2,30	2,20	2,00
Loonstijging	2,00	2,90	2,80	2,70	2,50
Bouwkostenstijging	5,60	5,90	2,80	2,70	2,50
Leegwaardestijging	14,40	8,20	2,00	2,00	2,00

Disconteringsvoet

Alle kasstromen worden contant gemaakt tegen een zogenaamde disconteringvoet. Deze disconteringsvoet is bepaald conform de richtlijnen van het handboek.

Inschakeling taxateur commercieel bezit

In 2017 is voor al BOG/MOG bezit en de parkeergelegenheden een full waardering uitgevoerd. Dit jaar is 1/3 deel van dit bezit opnieuw getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Onze Woning en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

WOZ-informatie

De WOZ-waarde van het totale vastgoed in exploitatie op 31 december 2018 is afgerond € 226 miljoen. De aanslagen hiervoor zijn ontvangen in 2019, de waardebepalingsdatum hiervan is 1 januari 2018. Op 31 december 2017 bedroeg de WOZ-waarde afgerond € 202 miljoen (waardebepalingsdatum 1 januari 2017).

Beleidswaarde

De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn voorgeschreven.

Bij de bepaling van de beleidswaarde worden een aantal markttechnische uitgangspunten in de marktwaarde vervangen door het specifieke beleid van de woningcorporatie. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van Onze Woning. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat de volgende vier afslagen gehanteerd:

Stap 1: Beschikbaarheid (doorexploiteren)

Voor alle woningen wordt het doorexploiteerscenario uit de marktwaardeberekening afgedwongen én wordt in het doorexploiteerscenario de berekening van de eindwaarde conform de eeuwigdurende benadering afgedwongen.

Stap 2: Betaalbaarheid (huur)

Met de uitkomst van stap 1 als uitgangspunt wordt in deze stap in het doorexploiteerscenario de markthuur vervangen door streefhuur (ook wel beleidshuur). De streefhuur is de huur die bij mutatie van huurder wordt vastgesteld conform beleid van de corporatie en rekening houdend met wet- en regelgeving.

Stap 3: Kwaliteit (onderhoud)

In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de DCFberekening vervangen door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm. De onderhoudsnorm is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de corporatie vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting.

Stap 4: Beheer

Deze stap vervangt de hierna genoemde componenten uit de DCF-berekening, met één norm die aansluit bij de langjarige kosten voor beheer:

- beheerkosten
- belastingen
- verzekeringen
- overige zakelijke lasten

Voor de beleidswaarde zijn overeenkomstig RJ 645 in de jaarrekening 2018 geen vergelijkende cijfers opgenomen.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2018 € 124 miljoen.

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Marktwaarde per 31 december 2018	114.346	79.202
Stap 1: Beschikbaarheid	-11.161	-3.569
Stap 2: Betaalbaarheid	-23.975	-2.737
Stap 3: Kwaliteit	-11.652	-3.273
Stap 4: Beheer	-11.166	-1.785
Totaal aanpassingen	-57.954	-11.364
Beleidswaarde per 31 december 2018	56.392	67.837

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2018	2017
Marktwaaarde		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	1.200	850
Mutaties		
Mutatie herwaardering	0	350
Afwaardering oude plankosten	-324	0
Totaal mutaties 2018	-324	350
Boekwaarde per 31 december		
Aanschaffingswaarde	1.200	850
Herwaarderingen	0	350
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-324	0
Stand per 31 december	876	1.200

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Grondposities

Deze post betreft een grondpositie aan de Apollostraat, met het oog op ontwikkeling van een vastgoedproject en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling.

Zodra deze grondpositie daadwerkelijk in ontwikkeling wordt genomen kan herrubricering plaatsvinden naar de betreffende actiefposten.

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	3.699	3.620
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.897	-2.886
Herrekende stand per 1 januari	802	734
Mutaties		
Investeringsen	12	79
Afschrijvingen	-36	-30
Terugname afwaardering	45	19
Totaal mutaties 2018	21	68
Boekwaarde per 31 december		
Aanschaffingswaarde	3.711	3.699
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.888	-2.897
Stand per 31 december	823	802

3. Financiële vaste activa

	2018	2017
Latente belastingvorderingen	2.687	2.906

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De latentie heeft voor € 910.000 betrekking op verliescompensatie en voor € 1.777.000 op het aanwezige afschrijvingspotentieel.

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 € 955.000. 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.

4. Voorraden

	2018	2017
Vastgoed bestemd voor de verkoop	206	858

Per ultimo 2018 staan 2 woningen te koop (2017 4 woningen) en maken onderdeel uit van het vastgoed bestemd voor verkoop. Ultimo maart 2019 zijn al deze woningen getransporteerd. Voor de begrotingsperiode is het uitgangspunt om jaarlijks 9 woningen te verkopen.

5. Overige vorderingen

Huurdebiteuren	2018	2017
Huurdebiteuren actieve contracten	85	99
Huurdebiteuren niet-actieve contracten	59	54
Overige vorderingen op huurders	109	55
Voorziening	-175	-121
Stand per 31 december	78	87

	2018	2017
Voorziening dubieuze huurdebiteuren		
Stand per 1 januari	121	65
Dotatie	71	60
Afboeking	-17	-4
Stand per 31 december	175	121

	2018	2017
Overige vorderingen	1	9
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde kosten	46	40
Overige overlopende activa	99	69
Stand per 31 december	145	109

6. Liquide middelen

	2018	2017
Spaarrekeningen	8,500	6,500
Rekening-couranten banken (direct opvraagbaar)	700	1,199
Stand per 31 december	9.200	7.699

Onze Woning houdt bankrekeningen aan bij twee financiële instellingen. Bij beide financiële instellingen zijn de saldi ultimo 2018 positief. De saldi zijn direct opeisbaar. Onze Woning heeft bij beide banken geen kredietfaciliteit op deze rekeningen. Er zijn ultimo 2018 geen bankgaranties verstrekt.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve	2018	2017
Stand per 1 januari	74.283	63.765
Realisatie uit hoofde van verkopen	-232	-537
Mutaties herwaardering	23.915	11.055
Stand per 31 december	97.966	74.283

De herwaarderingsreserve wordt gevormd door het verschil te nemen tussen de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie minus de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De vorming vindt plaats op complex-niveau. 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).

Overige reserves	2018	2017
Stand per 1 januari	27.970	27.433
Resultaatbestemming boekjaar	-1.099	0
Dotatie voorziening	29	0
Realisatie uit hoofde van verkopen	232	537
Stand per 31 december	27.132	27.970

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.

8. Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

Voorziening Orionstraat

	2018	2017
Stand per 1 januari	0	0
Dotatie voorziening	2.945	0
Stand per 31 december	2.945	0

Deze voorziening vervalt binnen 1 jaar.

	2018	2017
Latente belastingverplichtingen	561	594

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 € 561.000. De nominale waarde bedraagt € 604.000. Een bedrag van € 168.000 vervalt binnen een jaar.

Voorziening RVG

	2018	2017
Claims, geschillen en rechtsgedingen		
Stand per 1 januari	0	0
Dotatie voorziening	2.606	0
Stand per 31 december	2.606	0

De voorziening vervalt binnen 5 jaar.

9. Langlopende schulden

Leningen overheid

	2018	2017
Stand per 1 januari	1.054	1.256
Aflossing	-60	-202
Stand per 31 december	994	1.054
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-62	-60
Langlopend deel per 31 december	932	994

	2018	2017
Claims, geschillen en rechtsgedingen		
Stand per 1 januari	0	0
Dotatie voorziening	2.606	0
Stand per 31 december	2.606	0

Leningen kredietinstellingen

	2018	2017
Leningen kredietinstellingen		
Stand per 1 januari	73.219	73.880
Aflossing	-672	-661
Stand per 31 december	72.547	73.219
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-8.184	-672
Langlopend deel per 31 december	64.363	72.547

Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 3,96% (2017: 4,01%). De leningenportefeuille is volledig door het WSW geborgd met de gemeente Rotterdam en het Rijk als achtervangers.

De gemiddelde resterende looptijd bedraagt 18 jaar (2017: 19 jaar).

De marktwaarde van de leningen ligt hoger dan het schuldrestant per 31 december 2018. 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 2018 bedraagt de marktwaarde van de huidige portefeuille € 102,0 miljoen (2017: € 103,0 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 2019-2023

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 (2019-2023) bedraagt maximaal 12,4% (in 2017: 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.

	2018	2017
Resterende looptijd leningen		
<1 jaar	8.246	732
van 1 tot 5 jaar	14.635	18.574
van 5 tot 10 jaar	11.798	15.209
van 10 tot 20 jaar	13.457	13.823
van 20 tot 30 jaar	11.405	11.747
>30 jaar	14.000	14.188
Totaal	73.541	74.273

	2018	2017
Waarborgsommen	150	148

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.

	2018	2017
Vooruit ontvangen	248	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 mogelijke 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. Kortlopende schulden

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

	2018	2017
Overheidsleningen	62	60
Leningen kredietinstellingen	8.184	672
Stand per 31 december	8.246	732

Schulden aan leveranciers

	2018	2017
Crediteuren	260	560

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2018	2017
Omzetbelasting	163	222
Loonheffing	32	24
Stand per 31 december	195	246

Schulden terzake van pensioenen

	2018	2017
Te betalen pensioenpremie	14	12

Overige schulden

	2018	2017
Vooruit ontvangen huren	187	138

De vooruit ontvangen huren betreffen de huren die in 2018 zijn ontvangen maar betrekking hebben op (voornamelijk) januari 2019.

Overlopende passiva

	2018	2017
Niet vervallen rente	1.478	1.533
Overige overlopende passiva	280	346
Stand per 31 december	1.758	1.879

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 woningcorporaties (loopbaanontwikkelingsbudget, verlofdagen en reservering voor jubilea). Daarnaast zijn overige nog niet gefactureerde bedragen opgenomen.



Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

- Per 31 december 2018 heeft Onze Woning een obligo uitstaan ten bedrage van € 2,8 miljoen uit hoofde van door het WSW verstrekte borgstellingen. Het WSW heeft leningen geborgd voor totaal € 73,5 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.
- Ultimo 2018 is voor een bedrag van € 26.000 aan onderhoudswerken aanbesteed. Uitvoering daarvan vindt plaats in 2019.
- 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 2018 zijn 73 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 12 december 2018 voor 2019 prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Rotterdam. Een aantal van deze afspraken heeft financiële gevolgen. Deze gevolgen zijn opgenomen in de begroting 2019. 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. In 2018 is naar aanleiding van een langdurige klacht over geluidsoverlast op verzoek van Onze Woning door Bouwstad destructief onderzoek uitgevoerd in complex Orionstraat. Hieruit bleek dat bij de renovatie (2012/2013) gebruikte gipsplaten van muren en plafonds qua brandwerendheid niet voldoen aan de voorschriften en vergunningaanvraag waardoor veel wanden en plafonds moeten worden voorzien van een extra gipsplaat. Eind 2018 is de aanneemopdracht geformuleerd om deze werkzaamheden uit te voeren. In januari 2019 is formeel de opdracht verstrekt.

De totale projectkosten bedragen in totaal € 3,3 miljoen waarvan per balansdatum de restant verplichting circa € 2,9 miljoen bedraagt.

Onze Woning heeft de toenmalige aannemer (Buskoop) aansprakelijk gesteld voor de totale schade. In 2019 heeft de aannemer haar faillissement aangevraagd.

11 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11. Huuropbrengsten

	2018	2017
Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie Woningen en woongebouwen	6.336	6.174
Onroerende zaken niet zijnde woningen	224	221
Huurderving wegens leegstand	-28	-47
Voorziening dubieuze (huur)debiteuren	12	-18
Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie	6.544	6.330
Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie Woningen en woongebouwen	2.903	3.002
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.515	1.513
Huurderving wegens leegstand	-75	-87
Voorziening dubieuze (huur)debiteuren	-18	0
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4.325	4.428
Totaal huuropbrengsten	10.869	10.758

In 2018 is een huursom stijging van 2,1 % gerealiseerd, waarbij 1,6% door de huurverhoging per 1 juli en 0,5% door huurharmonisatie. Bij mutatie (harmonisatie) en bij de huurverhoging van 1 juli 2018 was de indeling volgens de huurklassen van de portefeuillestrategie leidend.

De huurverhoging voor de geliberaliseerde woningen was 2,4%. De huurverhoging voor parkeervoorzieningen was 2,4%. Voor BOG/MOG panden zijn in ieder huurcontract specifieke afspraken gemaakt.

Het percentage inkomensafhankelijke huurverhoging was 5,4%

12. Opbrengsten servicecontracten

	2018	2017
Te ontvangen voorschotten inzake leveringen en diensten	732	732
Te ontvangen vergoedingen inzake goederen, leveringen en diensten	154	138
Verrekende voorschotten	1	6
Vergoedingsderving wegens leegstand	-8	-8
Totaal	879	868

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

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

13. Lasten servicecontracten

	2018	2017
Lasten leveringen en diensten	858	841
Lasten overige goederen, leveringen en diensten	100	134
Totaal	958	975

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.

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2018	2017
Salariskosten (incl. overhead)	308	196
Overige algemene bedrijfslasten	403	334
Overige baten	-37	-45
Totaal	674	485

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

Lonen, salarissen en sociale lasten

	2018	2017
Lonen en salarissen	730	683
Sociale lasten	121	109
Pensioenlasten	115	106
Ontvangen ziekengelden	-10	-86
Totaal	956	812

Personeelsleden

Ultimo 2018 had Onze Woning 12,6 fte werknemers in dienst (2017: 11,8 fte).

Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam. De toename van salarislasteren wordt voornamelijk veroorzaakt door de invulling van de vacature projectleider en daarnaast door minder ontvangen ziekengelden vanuit het UWV.

Toerekening lonen en salarissen

	2018	2017
Onderverdeeld naar:		
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	308	196
Lasten onderhoudsactiviteiten	364	312
Verkoop vastgoedportefeuille	7	11
Leefbaarheid	32	33
Overige organisatiekosten	243	260
Totaal	956	812

Organisatiekosten

	2018	2017
Overige personeelskosten	123	140
Uitzend- en inleenkrachten	481	572
Huisvestingskosten	70	121
Bestuur en Raad van Commissarissen	66	63
Advieskosten	212	169
Automatiseringskosten	178	170
Kantoorkosten	83	106
Accountantskosten	53	47
Overige bedrijfskosten	33	29
Toe te rekenen organisatiekosten	1.299	1.417

Toerekening organisatiekosten

	2018	2017
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	403	334
Lasten onderhoudsactiviteiten	476	533
Verkoop vastgoedportefeuille	10	11
Exploitatie overige activiteiten	0	60
Leefbaarheid	25	34
Overige organisatiekosten	385	445
Totaal toegerekende organisatiekosten	1.299	1.417

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2018	2017
Reparatieonderhoud	884	655
Mutatieonderhoud	302	431
Contractonderhoud	278	253
Planmatig onderhoud	1.172	1.182
Salariskosten (incl. overhead)	364	312
Overige algemene bedrijfslasten	476	533
Overige baten	-53	-1
Totaal	3.423	3.365

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2018	2017
Zakelijke lasten	601	581
Verzekeringen	54	33
Verhuurderheffing	783	795
Bijdrage AW	105	7
Overige exploitatie baten	-56	-38
Overige exploitatielasten	177	198
Totaal	1.664	1.576

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat.

	2018	2017
Verkoop huurwoningen	1.897	1.900
Verkoopkosten huurwoningen	-51	-38
Totaal	1.846	1.862

18. Toegerekende organisatiekosten

	2018	2017
Salariskosten (incl. overhead)	7	11
Overige algemene bedrijfslasten	10	11
Totaal	17	22

19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2018	2017
Boekwaarde huurwoningen	1.511	1.687

20. Toelichting verkoopopbrengst

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)

	2018	2017
Verkoopopbrengst	1.897	1.900
Af: Verkoopkosten	-52	-38
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.511	-1.687
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	334	175

In 2018 zijn 7 woningen en 3 parkeerplaatsen verkocht (2017: 9 en 6) verkocht. In de verkochte woningen is 1 (2017: 3) overdracht opgenomen die o.b.v. RVG overeenkomst 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 2018 €17.000.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

21. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
Waardeverandering grondpositie	-324	350
Dotatie voorziening RVG	-2.606	0
Dotatie voorziening Orionstraat	-2.945	0
Totaal	-5.874	350

22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen woningen	26.618	11.419
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen bedrijfsroerend goed	643	-486
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen parkeervoorzieningen	-63	532
Totaal	27.198	11.465

Netto resultaat activiteiten

23. Opbrengst overige activiteiten

	2018	2017
Vergoeding overeenkomst	0	299

24. Kosten overige activiteiten

	2018	2017
Overige algemene bedrijfslasten	0	60

De opbrengsten en kosten overige activiteiten hebben betrekking op de werkzaamheden die Onze Woning voor Stichting Humanitas deed en het gebruik van de kantoorfaciliteiten door Humanitas. Eind 2017 zijn deze activiteiten gestopt.

25. Overige organisatiekosten

	2018	2017
Toerekening salarissen	243	260
Overige algemene bedrijfslasten	385	445
Totaal	628	705

26. Leefbaarheid

	2018	2017
Kosten leefbaarheid	12	24
Salarissen toegerekend aan leefbaarheid	32	33
Overige algemene bedrijfslasten	25	34
Totaal	69	91

Financiële baten en lasten

27. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2018	2017
Rente op overige vorderingen	2	2
Rente op liquide middelen	1	2
Totaal	3	4

28. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2018	2017
Rente leningen overheid	-37	-42
Rente leningen kredietinstellingen	-2.884	-2.952
Borgstelling WSW	-19	-18
Overige rente lasten	-5	-1
Totaal	-2.945	-3.013

29. Belastingen

	2018	2017
Acute vennootschapsbelasting	-	-
Mutatie latente belastingen	-186	-1.602
Totaal	-186	-1.602

Mutatie latente belastingen

	2018	2017
Verkopen	33	-470
Leningen	-	-4
Verliezen	-52	-668
Afschrijvingspotentieel	-167	-460
Totaal	-186	-1.602

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

	2018	2017
Commercieel resultaat voor belastingen	23.030	13.627
Fiscaal - Commerciële verschillen Verkopen	115	83
Afschrijvingen	-604	-570
Investerings fiscaal onderhoud	-374	-
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	5.954	-19
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-27.079	-11.466
Rentelasten	-	-14
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	-	2
Totaal verschillen	-21.988	-11.984
Fiscaal resultaat	1.042	1.643

Vanaf 2012 tot en met 2016 zijn fiscale verliezen geleden. Op grond van de fiscale meerjarenplanning 2019-2028 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. De aangifte 2017 is in voorbereiding.

De acute belastingpositie voor het jaar 2018 is bepaald op nihil.

Overzicht compensabele verliezen:

	2018	2017
2014 (vastgesteld 18 februari 2017)		-58
2015 (ingediend 2 mei 2017)	-1.007	-2.375
2016	-2.954	-2.873
2017		
2018		
Totaal compensabele verliezen	-3.961	-5.306

12. OVERIGE INFORMATIE

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

De jaarrekening 2017 is vastgesteld in de algemene vergadering gehouden op 26 juni 2018. De algemene vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Bestemming van de winst 2018

De directie stelt voor om de winst over 2018 als volgt te bestemmen:

	2018
Resultaat	22.844
Toevoeging overige reserves	22.844

Vooruitlopend op de vaststelling door de algemene vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

	2018	2017
Verstegen Accountants		
Interim controle 2018	17	14
Controle DVI 2018	6	5
Controle Jaarrekening 2018	27	28
Accountantshonoraria	50	47

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Onze Woning zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties), alsook door accountantskantoren, fiscale- en advieskantoren.



13 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/NIET-DAEB

Gescheiden balans per 31 december 2018

(na resultaatbestemming)

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal Onze Woning	Eliminatie
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	114.346	0	114.346	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	79.202	79.202	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	876	0	876	0
	115.223	79.202	194.425	0
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	823	0	823	0
Financiële vaste activa				
Nettovermogenswaarde niet-DAEB	47.161	0	0	47.161
Interne lening	37.000	0	0	37.000
Latente belastingvordering(en)	1.207	1.481	2.687	0
	85.368	1.481	2.687	84.161
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	206	0	206	0
Overige vorderingen				
Huurdebiteuren	57	21	78	0
Overige vorderingen	0	0	1	0
Overige vorderingen en overlopende activa	105	39	145	0
	163	61	223	0
Liquide middelen	1.822	7.378	9.200	0
	2.191	7.438	9.629	0
Totaal	203.604	88.121	207.564	84.161

PASSIVA

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Overige reserves

Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructurerings

Latente belastingverplichtingen

Voorziening RVG

Langlopende schulden

Leningen overheid

Leningen kredietinstellingen

Waarborgsommen

Overige schulden

Interne lening

Kortlopende schulden

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

Schulden aan leveranciers

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Schulden terzake van pensioenen

Overige schulden en overlopende passiva

Subtotaal kortlopende schulden

Totaal

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal Onze Woning	Eliminatie
	97.966	32.098	97.966	32.098
	27.132	15.063	27.132	15.063
	125.098	47.161	125.098	47.161
	0	2.945	2.945	0
	-49	611	561	0
	2.606	0	2.606	0
	2.557	3.555	6.112	0
	932	0	932	0
	64.363	0	64.364	0
	0	150	150	0
	248	0	248	0
	0	32.000	0	32.000
	65.543	32.150	65.694	32.000
	8.246	5.000	8.246	5.000
	189	71	260	0
	142	53	195	0
	10	4	14	0
	1.820	126	1.945	0
	10.407	5.254	10.660	5.000
Totaal	203.604	88.121	207.564	84.161

Gescheiden winst-en-verliesrekening over 2018

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal Onze Woning	Eliminatie
Huuropbrengsten	6.543	4.326	10.867	0
Opbrengsten servicecontracten	641	238	879	0
Lasten servicecontracten	-707	-251	-958	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-491	-183	-674	0
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.603	-821	-3.423	0
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.177	-487	-1.664	0
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.206	2.822	5.027	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	151	2.842	1.846	1.147
Toegerekende organisatiekosten	-13	-5	-17	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-112	-2.362	-1.511	-963
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	26	475	318	184
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.113	-2.945	-5.874	-184
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.451	11.747	27.198	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.338	8.802	21.324	-184
Overige organisatiekosten	-458	-170	-628	0
Leefbaarheid	-69	0	-69	0
Bedrijfsresultaat	14.043	11.929	25.972	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.522	1	3	1.520
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.944	-1.521	-2.945	-1.520
Financiële baten en lasten	-1.422	-1.520	-2.942	0
Resultaat voor belastingen	12.621	10.409	23.030	0
Belastingen	213	-399	-186	0
Resultaat niet-DAEB	10.010	0	0	10.010
Resultaat na belastingen	22.844	10.010	22.844	10.010

Gescheiden kasstroomoverzicht 2018

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

Kasstroom uit operationele activiteiten

Operationele Ontvangsten

Huren	6.798	4.291	11.090	0
Vergoedingen	642	237	879	0
Overige Bedrijfsontvangsten	7	0	7	0
Renteontvangsten	1.521	0	1	1.520

Operationele Uitgaven

Personeelsuitgaven	-687	-254	-942	0
Onderhoudsuitgaven	-2.724	-871	-3.596	0
Overige Bedrijfsuitgaven	-1.942	-718	-2.660	0
Rente-uitgaven	-2.995	-1.520	-2.995	-1.520
Sectorspecifieke Heffing	-69	-32	-100	0
Verhuurdersheffing	628	-155	-783	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-7	0	-7	0

Kasstroom uit operationele activiteiten

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

MVA Ingaande Kasstroom

Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	151	2.893	1.897	1.147
---	-----	-------	-------	-------

MVA Uitgaande Kasstroom

Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-1.147	0	0	-1.147
---	--------	---	---	--------

Verbeteringen bestaand bezit

Externe kosten bij verkoop	0	-32	-32	0
----------------------------	---	-----	-----	---

	-1.337	-455	-645	-1.147
--	--------	------	------	--------

Financiële Vaste Activa

FVA Ontvangsten

	1.000	0	0	1.000
--	-------	---	---	-------

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

Transporteren

	-270	3.416	2.146	1.000
--	------	-------	-------	-------

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal Onze Woning	Eliminatie
Transport	-270	3.416	2.146	1.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering Ingaande Kasstromen				
Vooruit ontvangen RVG	87	0	87	0
Financiering Uitgaande Kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-732	0	-732	0
Aflossing ongeborgde leningen				
DAEB-investeringen	0	-1.000	0	-1.000
	-732	-1.000	-732	-1.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-645	-1.000	-645	-1.000
	-915	2.416	1.501	0
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	2.737	4.962	7.699	0
Liquide middelen per 31 december	1.822	7.378	9.200	0
	-915	2.416	1.501	0

WNT-VERANTWOORDING 2018 BOUWVERENIGING ONZE WONING

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Bouwvereniging Onze Woning. De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instelling volkshuisvesting Bouwvereniging Onze Woning ingedeeld in klasse C, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 110.000. Dit maximum wordt overschreden door de Raad van Bestuur. Op de bezoldiging van de Raad van Bestuur is echter het WNT- overgangsrecht van toepassing. Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen wordt niet overschreden.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking. Tevens leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Bedragen x € 1	E. Remmerswaal
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	99.540
Beloningen betaalbaar op termijn	18.425
Subtotaal	117.965
Individueel toepasseljk maximum voor de betreffende periode	110.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging	117.965

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

Overgangsregeling van toepassing
Overgangsregeling van toepassing

Gegevens 2017	Directeur-Bestuurder
Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2017 (in fte)	1,0
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	96.213
Beloningen betaalbaar op termijn	17.493
Subtotaal	113.706
Individueel toepasseljk maximum voor de betreffende periode	106.000
Totaal bezoldiging 2017	113.706

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	H. van Heuven	M. de Bruyn	C. Nauta	A. Spencer
Functiegegevens	Voorzitter RVC	Lid RVC	Lid RVC	Lid RVC
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	16.500	11.000	11.000	11.000
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	12.650	8.450	8.450	8.450
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
Subtotaal	12.650	8.450	8.450	8.450
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	12.650	8.450	8.450	8.450
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	15.900	10.600	10.600	10.600
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	12.245	8.160	8.162	8.162
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2017	12.245	8.160	8.162	8.162

Bedragen x € 1	R. van der Post
Functiegegevens	Lid RVC
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	11.000
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	8.450
Beloningen betaalbaar op termijn	-
Subtotaal	8.450
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging	8.450
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2017	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	10.600
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	8.162
Beloningen betaalbaar op termijn	-
Totaal bezoldiging 2017	8.162

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen . Er zijn in 2018 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.

Ondertekening van de jaarrekening

De Directeur-Bestuurder heeft het jaarrapport 2018 opgesteld, de Raad van Commissarissen heeft het jaarrapport 2018 goedgekeurd op 4 juni 2019 en de Algemene Ledenvergadering heeft het jaarrapport 2018 vastgesteld op 25 juni 2019. Tijdens de Algemene Ledenvergadering op 25 juni is zowel aan de Directeur-Bestuurder decharge verleend voor het gevoerde beleid als aan de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht.

Rotterdam 25 juni 2019

w.g. De heer E. Remmerswaal

Ondertekening van de jaarrekening

Rotterdam, 25 juni 2019

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

w.g. Mevrouw C.B. Nauta

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

w.g. De heer J.A. Spencer

OVERIGE GEGEVENS

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 Commissarissen dat het resultaat van een boekjaar aan het eigen vermogen wordt toegevoegd.

Aan de raad van commissarissen van
Bouwvereniging Onze Woning

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van de 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 te Rotterdam op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2018;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2018; 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 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Bouwvereniging Onze Woning een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar 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.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. 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 het verslag van de raad van commissarissen en;
- volkshuisvestelijk verslag;
- 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 in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag 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 commissarissen 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 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd 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 commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

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

Dordrecht, 4 juni 2019

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
drs. J. de Groot RA MPA

Colofon

Jaarrapport 2018 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
Margot Itter - BVOW

Vormgeving
Ruud Vincent - Bureau Meneer Vincent

Fotografie
Jantien van Driel

