



Jaarrapport 2019



Jaarrapport 2019



INHOUD

JAARVERSLAG

Leeswijzer	6
Voorwoord	7
1 Verslag van het Bestuur	8
2 Verslag Raad van Commissarissen	14
3 Volkshuisvestingsverslag.....	24
4 Bereikbare woningvoorraad	26
5 Verhuur	30
6 Leefbaarheid en participatie	34
7 Service en Dienstverlening.....	38
8 Onderhoud	40
9 Personeel en organistaie.....	44
10 Financiële continuïteit	48
11 Risicoparagraaf.....	58
12 Kengetallen.....	64
13 Afkortingen en begrippen.....	66

JAARREKENING

1 Balans per 31 december 2019	70
2 Winst-en-verliesrekening over 2019	72
3 Kasstroomoverzicht 2019	73
4 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling algemeen	74
5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	75
6 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	81
7 Financiële instrumenten en risicobeheersing	84
8 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	85
9 Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	85
10 Toelichting op de balans per 31 december 2019	86
11 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2019	101
12 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	110
13 Overige informatie	119
Controle verklaring.....	120
Colofon	124

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 Volkshuisvestingsverslag in hoofdstuk 3 gaan we onder andere in op ons 100-jarig bestaan en de prestatieafspraken.
- 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 beschrijven we onze activiteiten op het gebied van participatie.
- In hoofdstuk 7 Service en Dienstverlening leest u wat we eraan doen om de dienstverlening aan onze huurders te verbeteren.
- Over het onderhoud aan de complexen leest u in hoofdstuk 8.
- In hoofdstuk 9 zijn alle relevante gegevens over ons personeel opgenomen.
- Over onze financiële continuïteit leest u in hoofdstuk 10.
- Hoofdstuk 11 is de Risicoparagraaf.
- In hoofdstuk 12 vindt u de kengetallen.
- En tenslotte leest u in hoofdstuk 13 een verklarende lijst met afkortingen en begrippen.

In deel 2 staat de jaarrekening en de toelichting daarop.

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



VOORWOORD

Voor u ligt ons jaarverslag 2019, het jaar waarin wij ons 100-jarig bestaan hebben gevierd!

In 2019 hebben we gewerkt vanuit ons ondernemingsplan 2018 - 2022. Hierin laten we zien op welke manier wij invulling geven aan onze volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven. Deze invulling wordt behoorlijk ingeperkt door de verhuurderheffing, die een structureel karakter heeft gekregen en de ATAD - een maatregel van de overheid om belastingontwijking door multinationals te voorkomen. Het geld dat we hiervoor moeten betalen zetten we veel liever in voor het beschikbaar en betaalbaar houden van 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 in eerste instantie geleid tot een verkenning naar een fusie met collega corporatie 3B Wonen. Uiteindelijk is deze verkenning in mei 2019 gestopt omdat een fusie niet de gewenste meerwaarde bleek te hebben. Hierna zijn we gestart met een diepgaand onderzoek naar een nieuwe fusiepartner en zijn we in de tweede helft van 2019 begonnen met het verken- nen van de mogelijkheden naar een fusie met Habion. Inmiddels is een fusieovereenkomst getekend. Daarin hebben we afspraken vastgelegd tussen Onze Woning en Habion die gelden bij het voorbereiden van het te nemen fusiebesluit in 2020.

In 2019 hebben we verder gewerkt aan:

- visitatie 2015 - 2018
- ondertekening Rotterdams klimaatakkoord
- de prestatieafspraken 2020/2021 met de gemeente Rotterdam en ons Huurdersplatform
- een pilot met energetische maatregelen
- invulling geven aan Assetmanagement
- afronden Orionstraat

In dit verslag leest u over onze werkzaamheden in 2019. Het bestaat uit 2 onderdelen: de inhoudelijke en de financiële verantwoording. U krijgt hierdoor een compleet beeld van wat Bouwvereniging Onze Woning in 2019 heeft bereikt.

Heeft u vragen of opmerkingen over ons verslag? Stuur dan een e-mail naar info@bvow.nl. Wij gaan graag het gesprek met u aan!

Evert Remmerswaal
Directeur-Bestuurder

1 Verslag van het Bestuur



100-jarig bestaan

Bouwvereniging Onze Woning is op 28 november 1919 opgericht. Dit vonden wij reden voor een feest waarin we de verhalen van bewoners en werkenden in de wijk centraal zetten. De verhalen hebben we opgehaald en samen met portretten van wijkbewoners tentoongesteld. Op 28 november 2019 werd de tentoonstelling geopend en het jubileumboek aangeboden aan één van de oudste leden van de vereniging. In dit verslag vindt u ook foto's terug uit het boek. Onderdeel van de tentoonstelling is een tijdbalk met de hoogtepunten in de afgelopen 100 jaar en een zogenaamde herinneringstafel met oude statuten, facturen, huurcontracten en foto's. De tentoonstelling gaat in 2020 op reis door de wijk en zal zeker zo nieuwe herinneringen en verhalen oproepen.

Visitatie

Medio 2019 is Onze Woning voor de derde keer gevisiteerd. Het rapport kijkt terug op de periode 2015 - 2018. Een onafhankelijk bureau, Cognitum, heeft relevante documenten gecheckt en gemeten. Er zijn meerdere gesprekken met onze belanghebbenden gevoerd. Dit zijn in de eerste plaats de huurders, maar ook medewerkers van Onze Woning (MT en OR), welzijns- en zorgpartners, de gemeente en collega corporaties. De opmerkingen van belanghebbenden nemen we ter harte en zullen we met hen bespreken. De gemiddelde score in 2019 komt uit op een 7,0. We zijn trots op dit cijfer.

De bevindingen van de visitatiecommissie beantwoorden grotendeels aan het zelfbeeld dat we hebben. Veel onderwerpen en aanbevelingen herkennen en erkennen we.

We hebben ons ontwikkeld van een financieel gedreven onderneming naar een volkshuisvestelijk gedreven corporatie met een zinvolle lokale verankering. We maken weer deel uit van de wijk wat ook onze huurders en belanghebbenden zo ervaren.

Onze financiële positie en de grootte van de organisatie beperken ons in het halen van resultaten op onze ambities. Gelukkig heeft de visitatiecommissie ook gekeken naar onze inzet. Dit komt tot uitdrukking in de teksten voor presteren naar opgaven en ambities, presteren naar vermogen en governance.

Ondernemingsplan

In 2019 is ons ondernemingsplan 2018 - 2022 leidend. Hierin hebben we uiteengezet welke volkshuisvestelijke opgaven we voor ogen hebben. Het is voor ons duidelijk dat we op lange termijn onze ambities niet kunnen uitvoeren. We hebben weliswaar een gezonde bedrijfsvoering, maar mede door ons schaalniveau hebben we een kwetsbare positie. Mede hierdoor zitten we in een fusietraject.

Portefeuillestrategie

De portefeuillestrategie is nu een afgeleide van ons ondernemingsplan. De volgende doelstellingen zijn leidend in 2019:

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

Fusie

De volkshuisvestelijke opgaven uit het ondernemingsplan hebben we over meerdere jaren geprognoseerd en in meerdere financiële scenario's opgesteld en doorgerekend. Duidelijk is dat we op lange termijn meer ambities hebben dan mogelijkheden. Hierdoor moeten we keuzes maken. Een hiervan is te bekijken of een fusie ervoor zorgt dat we deze ambities wel waar kunnen maken, waarbij we een aantal randvoorwaarden hebben geformuleerd. Na het stopzetten van de verkenning met 3B Wonen, zijn we gesprekken gestart met andere corporaties en in het bijzonder met Habion, een landelijk werkende corporatie die zich richt op de huisvesting van 75-plussers. Wij zijn net als Habion positief over de mogelijkheden die samenwerking biedt. Inmiddels hebben Habion en Onze Woning in maart 2020 een fusieovereenkomst getekend, waarin we de afspraken die gelden bij het voorbereiden van het te nemen fusiebesluit in 2020 hebben vastgelegd.

Prestatieafspraken

Voor 2019 maakten we prestatieafspraken met het Huurdersplatform en de gemeente. De thema's waarover we afspraken maakten zijn:

- het realiseren van aantrekkelijke woonmilieus (verkoop van 9 woningen per jaar en liberalisatie conform portefeuillestrategie)
- het zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde (toepassen duurzaamheidsvisie, organiseren thema-avond duurzaamheid)
- het zorgen dat de basis op orde is (aanbod betaalbare woningen bewaken, doorstroming bevorderen, huisvesting statushouders) en leefbaarheid (onder andere inzet wijkbeheer en samenwerking wijkteam)

Specifiek vragen we de inzet van de gemeente bij de realisatie van een scootmobielruimte bij de Gerrit Spronkersflat in het kader van het Arrangement Langer Thuis. Het is voor ons van belang om op te hoogte te blijven van (stedelijke) ontwikkelingen, onder andere op het gebied van duurzaamheid om tijdig aan te kunnen haken.

Voor 1 juli 2019 hebben we de gemeente een bod gedaan voor de jaren 2020 en 2021. De concept-prestatieafspraken zijn op 16 september 2019 besproken met het Huurdersplatform en de gemeente. De prestatieafspraken passen binnen de afspraken voor de regionale Woonvisie. Op 11 december hebben gemeente, Huurdersplatform en Onze Woning deze ondertekend.

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, en waarbij rekening is gehouden 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 behalen, doen we enkel zogenaamde no-regret maatregelen. Dit zijn zinvolle maatregelen waar we op termijn in ieder geval geen spijt van krijgen.

In 2019 hebben we het Rotterdams Klimaatakkoord ondertekend: 110-Morgen naar aardgasvrij en duurzaam. Samen met de gemeente Rotterdam doen wij een onderzoek naar mogelijkheden om aan te sluiten op stadsverwarming of andere duurzame bronnen. Ook willen we aansluiten bij andere onderzoeken en initiatieven in de wijk 110-Morgen.

Governance

Naar aanleiding van de Veegwet (reparatiewet na de invoering van de nieuwe Woningwet) zijn de statuten op een aantal kleine onderdelen in 2018 aangepast. De statuten zijn begin 2019 bij de notaris gepasseerd. Het bestuursreglement en de reglementen voor de Auditcommissie, Remuneratiecommissie en Raad van Commissarissen zijn aangepast. Ook het Huishoudelijk Reglement van de vereniging is in 2019 geactualiseerd en door de vereniging vastgesteld. In 2020 implementeren we de Governancecode 2020 en worden reglementen waar nodig aangepast of opgesteld.

De verplichting voor de Directeur-Bestuurder voor het behalen van PE-punten is voor de periode 2017 tot en met 2019 minimaal 108. De Directeur-Bestuurder heeft 153 punten gehaald in die periode.

Algemene ledenvergadering

In 2019 zijn 2 algemene ledenvergaderingen gehouden, op 25 juni en 17 december.

In de vergadering van 25 juni 2019 heeft besluitvorming plaatsgevonden over:

- Het jaarverslag (inclusief het volkshuisvestelijke en financiële verslag) over 2018. Deze is door de leden goedgekeurd.
- Decharge van de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht.
- Decharge van het Bestuur voor het gevoerde beleid en beheer.
- Contributie 2020.

Er is positief oordeel gegeven over:

- de herbenoeming van de Directeur-Bestuurder
- het huurverhogingsbeleid 2019
- het Ondernemingsplan 2018 - 2022

De leden zijn geïnformeerd over de afronding van het verkennend onderzoek samenwerking 3B Wonen.

In de vergadering van 17 december 2019 heeft besluitvorming plaatsgevonden over het Huishoudelijk reglement met aanpassingen.

Er is positief oordeel gegeven over:

- de begroting 2020
- de prestatieafspraken 2020 - 2021

De leden zijn geïnformeerd over de fusievoornemens met Habion en er is unaniem positief advies gegeven over de fusieovereenkomst met Habion.

Per 31 december 2019 waren 51 personen lid van de vereniging. Ten opzichte van 2018, waarin er 53 leden waren, betekent dit een afname van 2 leden.

Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2019 is uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat totaal € 123,6 miljoen aan herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2018: € 98,0 miljoen). De overige reserves bedragen € 34,4 miljoen (2018: € 27,1 miljoen). Het totale eigen vermogen bedraagt € 158,0 miljoen (2018: € 125,1 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 ons te voeren beleid. Primair is ons uitgangspunt om woningen blijvend voor de doelgroep beschikbaar te houden waardoor woningen maar mondjesmaat worden verkocht en huurprijzen niet worden aangepast 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 onze verwachte kosten.

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

Het verschil tussen de marktwaarde (€ 222,3 miljoen) en de beleidswaarde (€ 132,8 miljoen) van het totale bezit, bedraagt € 89,5 miljoen. Van het totale eigen vermogen van € 158,1 miljoen wordt dus € 89,5 miljoen niet gerealiseerd (56,6%). Er resteert een beschikbaar eigen vermogen van € 68,6 miljoen.

Rekening houdend met een noodzakelijke vermogensbuffer van 20% van het balanstotaal, op basis van beleidswaarde, is de vermogensbuffer € 28,0 miljoen en is er een volkshuisvestelijke vermogensruimte van € 39,5 miljoen.

Omschrijving	Bedrag x € miljoen
Leegwaarde	283
Marktwaarde verhuurde staat	222
Historische kostprijs	121
Beleidswaarde	133
Volkshuisvestelijke vermogensruimte	40
Vermogensbuffer	28
Vreemd vermogen*	65

* = na aftrek van vorderingen en liquide middelen

Het verschil tussen de leegwaarde van het bezit en de marktwaarde in verhuurde staat, bedraagt € 61 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door de verhuur van het onroerend goed.

Als we het huidige eigen vermogen onderverdelen dan volgt het volgende beeld:

Onderverdeling eigen vermogen	Bedrag x € miljoen
Niet realiseerbaar eigen vermogen	90
Volkshuisvestelijke vermogensruimte	40
Vermogensbuffer	28
Totaal	158

De volkshuisvestelijke vermogensruimte zetten we in voor de realisatie van nieuwbouw aan de Apollostraat en de duurzaamheidsmaatregelen die in de meerjarenbegroting 2020 - 2029 zijn opgenomen. Dat is € 29.000 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 2019 is vermeld welke risico's verbonden zijn aan de financiële instrumenten en op welke wijze de beheersing hiervan is geregeld. In hoofdstuk 11 van dit verslag is een risicoparagraaf opgenomen.

Verklaring van het Bestuur

De Directeur-Bestuurder verklaart dat het jaarverslag en de jaarrekening een getrouw beeld geven van het functioneren en de financiële positie van de organisatie. De Directeur-Bestuurder verklaart bovendien dat alle middelen in het verslagjaar 2019 uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Rotterdam, 3 maart 2020

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 2019 is gewerkt aan de volkshuisvestelijke opgaven uit het ondernemingsplan Onze Wijk, Onze Woning, Uw (t) Huis. Naar aanleiding van de financiële doorrekening van deze opgaven is gestart met een verkenning om te gaan fuseren met woningcorporatie Habion. De komende tijd zal dit verder uitgewerkt worden. 2019 was voor ons een bijzonder jaar, omdat de Bouwvereniging 100 jaar geleden is opgericht. Wij zien dit als een mooie afsluiting én ook als een nieuw begin.

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 gewijzigde statuten zijn begin 2019 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 2019 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 2019 - 2028 (met operationele en financiële doelstellingen van Onze Woning gekoppeld aan indicatoren om de prestaties te meten);
- Begroting 2019;
- 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 2019 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 gezamenlijk 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.

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. Binnen de verenigingsstructuur is de voorzitter van de Raad van Commissarissen tevens de voorzitter van de Algemene ledenvergadering. Leden van de Raad zijn aanwezig bij de Algemene ledenvergadering.

Daarnaast hebben we als Raad van Commissarissen (of een of meer leden van de Raad):

- een sessie gehad met de algemene ledenvergaderingen;
- 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 heeft de Raad van Commissarissen 6 keer vergaderd in aanwezigheid van 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 2 keer bijeen. In de eerste vergadering op 25 juni 2019 waren de jaarrekening 2018 en het jaarverslag 2018 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 herbenoeming van de Directeur-Bestuurder, het huurverhogingsbeleid en het ondernemingsplan aan de orde. De leden zijn geïnformeerd over de afronding van het verkennend onderzoek samenwerking 3B Wonen.

Op 17 december kwamen de begroting 2020 en de prestatieafspraken 2020 en 2021 aan de orde.

De leden zijn geïnformeerd over de fusievoornemens met Habion en er is positief advies gegeven over de fusieovereenkomst.

COMMISSIES

De Raad van Commissarissen heeft 2 permanente commissies: de auditcommissie en de remuneratiecommissie.

VERGADERINGEN AUDITCOMMISSIE

In 2019 kwam de auditcommissie 5 keer bij elkaar. Deze commissie bestaat uit 2 leden van de Raad van Commissarissen. De Directeur-Bestuurder, de manager bedrijfsvoering en de controller zijn bij deze commissie-vergaderingen aanwezig.

De volgende onderwerpen zijn het afgelopen jaar onder andere besproken:

- jaarverslag en jaarrekening 2018
- accountantsverslag 2018
- managementletter 2019
- kwartaalrapportages en interne controleverslagen
- frauderisico-analyse
- interim-controle jaarrekening 2019
- diverse notities en dossiers
- Investeringsstatuut
- treasury: waaronder het Treasury jaarplan

De meerjarenbegroting 2020 - 2029 is uitgebreid voorbereid voor goedkeuring door de Raad van Commissarissen. De daarin opgenomen begroting voor 2020 is in de auditcommissie besproken en goedgekeurd in de vergadering van de Raad van Commissarissen 19 november 2019.

De auditcommissie besprak op 21 mei 2019 het jaarverslag 2018, 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 4 juni 2019 goedgekeurd. Op 19 november 2019 besprak de auditcommissie, in aanwezigheid van de accountant, de managementletter 2019. 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 risicobeheersing.

VERGADERINGEN REMUNERATIECOMMISSIE

De Raad van Commissarissen heeft een remuneratiecommissie, bestaande uit 2 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 2019 5 keer bijeen. De volgende onderwerpen zijn het afgelopen jaar onder andere besproken:

- beoordelen en bespreken van het functioneren van de Directeur-Bestuurder;
- herbenoeming Directeur-Bestuurder, procedure en uitvoering;
- opstellen beoordelingskader 2019
- het voorbereiden en bespreken van de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen;
- het voorbereiden en bespreken van de visitatie
- het actualiseren van het bijscholingsplan (professionalisering Raad van Commissarissen);
- programma voor de excursie en de strategie dag;
- aanpassing van bezoldiging van Directeur-Bestuurder en leden van de Raad van Commissarissen;
- contract met de stagiaire voor de Raad van Commissarissen;

De Remuneratiecommissie heeft na raadpleging van het MT, de OR en het Huurdersplatform aan de RvC voorgesteld de Directeur- Bestuurder voor onbepaalde tijd te herbenoemen. Na goedkeuring van de Aw heeft de RvC in haar vergadering op 10 september 2019 het voorgenomen besluit herbenoeming bevestigd, na een positief oordeel van de ALV.

De Remuneratiecommissie heeft na raadpleging van de RvC leden, het MT, de OR en het Huurdersplatform de prestaties over 2019 van de Directeur-Bestuurder beoordeeld aan de hand van eerder geformuleerde doelstellingen zoals verwoord in het beoordelingskader.

Zelfevaluatie

Op 4 juni 2019 heeft de Raad het eigen functioneren beoordeeld onder leiding van een externe. Daarbij heeft de Raad vastgesteld dat de governance goed loopt en dat de stukken helder worden weergegeven op de website. Er wordt op een respectvolle en constructieve wijze samen gewerkt. De Raad is evenwichtig samengesteld met competente commissarissen. Er is ruimte voor ieders mening en ieders inbreng in de besluitvorming en er wordt prettig voorgezeten. De Raad is gegroeid: er worden meer informatiebronnen gebruikt en er is betere (financiële) kennis bij iedereen. Onze Woning is in control (er is monitoring van besluitvorming, een adequate informatievoorziening en een goed werkende PDCA-cyclus) en de relatie met de Directeur-Bestuurder is goed. Belangrijke constatering is ook dat de Directeur-Bestuurder kritisch tegenwicht krijgt in zijn organisatie. De positie van de Directeur-Bestuurder is autonoom en hij komt op een onafhankelijke wijze tot besluitvorming.

Er zijn verbeterpunten benoemd die gevolgd worden in de RvC-vergadering en voorbereid door de Remuneratie-commissie.

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
- Herbenoeming de heer Spencer als lid van de Raad van Commissarissen per 1 april 2019 - Huurverhogingsbeleid 2019 - Aangepaste reglementen: - RvC-reglement - Bestuursreglement - Reglement Auditcommissie - Reglement Remuneratiecommissie - Jaarverslag en jaarrekening 2018 - Decharge verlenen aan de Directeur-Bestuurder over het gevoerde beleid - Beoordelingskader Directeur-Bestuurder - Benoeming de heer Spencer als vice-voorzitter van de Raad van Commissarissen - Herbenoeming de heer Remmerswaal als Directeur-Bestuurder van Onze Woning - Ondernemingsplan - Regioakkoord nieuwe woningmarktafspraken Regio Rotterdam - Prestatieafspraken 2020 en 2021 - Honorering commissarissen 2020 obv Beroepsregel VTW - Begroting 2020 - Fusieovereenkomst	- Meerjarenbegroting 2021 - 2029 - Stand van zaken fusieverkenning 3B wonen - Verkennde gesprekken over samenwerking met Habion - Governance - Dialogoog met stakeholders - Opdracht visitatie - Bestuurlijke reactie visitatierapport - Zelfevaluatie - Professionalisering organisatie - Kwartaalrapportages - Risicomonitoring - Investeringsstatuut - Managementletter - Investeringsstatuut - Duurzaamheidsopgave

Naast de reguliere vergaderingen heeft de Raad een excursie georganiseerd naar het waterstofexperiment in Rozenburg.

100-jarig bestaan

Op 28 november 2019 was het 100 jaar geleden dat de Bouwvereniging werd opgericht. We richten ons nog steeds primair op huishoudens die om welke reden dan ook niet zelfstandig en op de vrije markt kunnen slagen. Betaalbare woningen zijn nog steeds schaars. Medewerkers zijn professioneel en betrokken bij het werk voor de huurders in de wijk. De samenwerking van lokale partners is belangrijk voor Onze Woning en essentieel voor succes in het werk. Er is veel gedaan en er zijn ook veel uitdagingen. We zoeken een samenwerkingspartner om onze volkshuisvestelijke opgaven waar te maken.

Samenwerking Habion

Op korte termijn kan Onze Woning de volkshuisvestelijke opgaven realiseren. Op lange termijn lukt dat niet. De Raad is betrokken bij de verkenningen naar samenwerking met andere corporaties. In woningcorporatie Habion is een partij gevonden waarmee we de ambities waar zouden kunnen maken. Zij deelt de volkshuisvestelijke visie van Onze Woning en heeft voldoende middelen om in de wijk te investeren.

Zij richt zich in het bijzonder op ouderen. De lokale verankering zou behouden kunnen blijven. Belangrijke voorwaarde om te kunnen fuseren is de omzetting van vereniging naar stichting. De huurderscommissarissen zijn nadrukkelijk betrokken bij de eerste gesprekken met de klankgroep leden.

Visitatie

Eens per 4 jaar nodigen woningcorporaties een visitatiecommissie uit voor een zogenaamde maatschappelijke visitatie. Medio 2019 is Onze Woning voor de derde keer gevisiteerd. De gemiddelde score in 2019 komt uit op een 7,0. We zijn trots op dit cijfer.

Het rapport kijkt terug op de periode 2015 - 2018. Een onafhankelijk bureau, Cognitum (geselecteerd uit 2 bureaus), licht de organisatie door in een traject van ongeveer 5 maanden. Op een gestructureerde wijze is geme-ten en zijn gesprekken met belanghebbenden gevoerd. Belanghebbenden zijn in de eerste plaats de huurders van de woningcorporatie, maar ook medewerkers van Onze Woning (MT en OR), welzijns- en zorgpartners, de gemeente en collega corporaties.

Na de instelling én de opheffing van het verscherpt toezicht heeft de afgelopen 4 jaar een kanteling plaatsgevon-den die succesvol is uitgevoerd en Onze Woning weer gereed heeft gemaakt voor toekomstige ontwikkelingen. We zijn blij dat dit ook door onze belanghouders en de visitatiecommissie wordt gezien. De interviews met interne en externe belanghebbenden vonden plaats in september 2019.

De Raad van Commissarissen is van mening dat de bevindingen van de visitatiecommissie grotendeels aan het zelfbeeld beantwoorden. Veel onderwerpen en aanbevelingen worden herkend en erkend. Gelukkig heeft de visitatiecommissie ook gekeken naar onze inzet en de innovatieve wijze waarop we “roeien met de riemen die we hebben”. De commissie concludeert alles overziend dat Onze Woning de afgelopen periode een ware krachtproef heeft geleverd.

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 Com-missarissen 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 4 jaar. De Governancecode bepaalt dat leden van een toezichthoudend orgaan niet langer dan 2 termijnen van 4 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.

Per 1 maart 2019 heeft de Raad van Commissarissen een stagiair, de heer Ringelberg aangenomen. Naast het feit dat hij op deze wijze in staat wordt gesteld ervaring op te doen op het gebied van de werkzaamheden van de Raad heeft hij een specifieke opdracht meegekregen. Deze luidt als volgt: een onderzoek naar fusies bij woning-corporaties met als specifieke onderzoeksvraag: “Hoe blijft de verankering van de BVOW in de wijk 110-Morgen geborgd na een fusie met een andere corporatie?” Hij zal over de resultaten een presentatie aan de Raad van Commissarissen voorbereiden.

In 2019 is de herbenoeming van de heer Spencer voorbereid en per 1 april 2019 bekrachtigd. Mevrouw De Bruyn heeft te kennen gegeven niet voor een tweede termijn beschikbaar te zijn en heeft per 1 april 2019 afscheid genomen. In verband met haar vertrek is mevrouw Nauta (tijdelijk) benoemd als huurderscommissaris. De heer Spencer heeft de functie van vicevoorzitter van haar overgenomen. Het rooster van aftreden is aangepast en gepubliceerd op de website.

Per 31 december 2019 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. C.B. Nauta* In functie sinds 2015	Lid en voorzitter Remuneratiecommissie Vastgoed Volkshuisvestelijk	Zelfstandig consultant	■ Voorzitter Raad van Commissarissen WOM Den Haag Zuid-West ■ Lid Raad van Commissarissen Stichting Antonius van Padua ■ Bestuurslid Stichting Kasteel van Rhoon	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"	2023; herbenoembaar

*= lid op voordracht van het Huurdersplatform.

De vergoeding van de Raad van Commissarissen over 2019 was als volgt:

Naam	2019 in €	2018 in €
De heer H.W. van Heuven	13.150	12.650
Mevrouw M. de Bruyn	2.200	8.450
Mevrouw C.B. Nauta	8.800	8.450
De heer R.L. van der Post	8.800	8.450
De heer J.A. Spencer	8.800	8.450
Totaal	41.750	46.450

Werkgeversrol

De Raad concludeert dat het Bestuur zich in 2019 heeft kunnen inzetten voor het zoeken naar een samenwerkingspartner om de toekomst (op lange termijn) voor Onze Woning veilig te stellen. Met het Bestuur heeft de Raad gezamenlijk opgetrokken in deze verkenning naar samenwerking. Hierin hebben we onze verantwoordelijkheid als Raad van Commissarissen in acht genomen. Herbenoeming van de Directeur-Bestuurder heeft in september 2019 plaatsgevonden. Bij de beoordeling in december 2019 is geconstateerd dat tot volle tevredenheid van de Raad de Directeur-Bestuurder de met hem overeengekomen targets voor het verslagjaar heeft gerealiseerd.

VERANTWOORDING GOVERNANCECODE

De regels voor goed bestuur en toezicht zijn sinds 2007 vastgelegd in de Governancecode voor woningcorporaties. De Governancecode woningcorporaties 2020 is een lichte herziening van de in 2015 ingrijpend vernieuwde Governancecode. Het besef dat de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hogere normen moeten voldoen staat evenwel overeind. De voltallige Raad van Commissarissen onderschrijft de Governancecode en legt hiernavolgend verantwoording af over de wijze waarop met de code is omgegaan. In 2020 zullen we aandacht besteden aan implementatie van de nieuwe code 2020.

Principe 1:

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

In het voorgaande menen wij voldoende te zijn ingegaan op de verscheidene rollen van de Raad en de onderlinge wisselwerking tussen Raad en Bestuur. Voor zover artikel 1.1 van de Code bedoelt dat er sprake moet zijn van een geëxpliciteerde visie op besturen en toezicht houden merken wij op dat in 2019 de daaromtrent levende opvattingen binnen de Raad zijn vastgelegd en geactualiseerd.

Principe 2:

Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.

Dit gebeurt in de kwartaalrapportages, tijdens de RvC-vergaderingen, in de gesprekken met stakeholders en jaarlijks in de algemene ledenvergadering. In 2019 heeft de visitatie (over de jaren 2015 tot en met 2018) plaatsgevonden.

Principe 3:

Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak.

De verplichting voor toezichthouders voor het behalen van PE-punten is voor het verslagjaar 2019 minimaal 5 punten.

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

Van Heuven	5
Nauta	18
Van der Post	5
Spencer	11

Principe 4:

Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen.

De RvC woont regelmatig OR-vergaderingen (tweemaal per jaar), vergaderingen van het Huurdersplatform (tweemaal per jaar) en de algemene ledenvergaderingen bij. Onderwerp van gesprek was onder andere de herbenoeming en de beoordeling van de Directeur-Bestuurder en de fusieverkenning.

Principe 5:

Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten Woningcorporaties hebben te maken met grote (financiële) risico's.

Risicomanagement is een vast onderwerp van gesprek in de RvC-vergaderingen. In de Auditcommissie worden risicomonitorrapportages voorbesproken.

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 met de fusieverkenningen een goede stap naar de toekomst 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, 21 april 2020

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



Onze Woning is een kleine woningcorporatie met zo'n 1.400 woningen, 220 parkeerplaatsen en 36 bedrijfspanden, actief in de wijk 110-Morgen in Rotterdam Hillelgersberg. Onze Woning is opgericht in 1919. In 1923 is begonnen met de bouw van 100 woningen aan de Pleinen, achter de Molenlaan. In de jaren 50 werd stevig uitgebreid in de polder 110-Morgen. Een typisch naoorlogse arbeiderswijk met stempelstructuur gebouwde lage flats, eengezinswoningen in systeembouw en veel openbaar groen. Vanaf 2000 heeft er een grote wijkvernieuwing plaatsgevonden.

110-Morgen is een rustige, groene en ruim opgezette wijk, met veel voorzieningen en goede aansluitingen op het openbaar vervoer. 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 ruim 70% 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.

Jubileumboek

Eind november 2019 vierden we het 100-jarig bestaan van de vereniging. In de periode van 100 jaar is er veel gebeurd en veranderd. Zo hebben we geen eigen onderhoudsdienst meer voor het onderhoud van de woningen en halen we de huurpenningen allang niet meer huis-aan-huis op. Huishoudens zijn veel kleiner, mensen worden ouder en wonen steeds langer zelfstandig. Maar sommige zaken veranderen niet. We richten ons nog steeds op huishoudens die om welke reden dan ook niet zelfstandig op de vrije markt kunnen slagen. Onze professionele medewerkers zijn zeer betrokken bij het werk voor de huurders in de wijk. De samenwerking met lokale partners vinden we belangrijk.

Er zijn veel mooie verhalen te vertellen. Er wonen inmiddels 3 generaties in de wijk, mensen komen uit de stad of keren weer terug naar hun geboortegrond. Sommige huurders wonen al bijna hun hele leven op hetzelfde adres. 110-Morgen is een leefgemeenschap met hechte sociale structuren. De verhalen en portretten van bewoners, werkers en vrijwilligers in de wijk zijn opgehaald en bijeengebracht in een boek en in de tentoonstelling Portretten in de wijk 110-Morgen. Deze is op 28 november 2019 officieel geopend en gaat in 2020 op reis door de wijk.

Volkshuisvestelijke opgaven

Onze opgaven op het gebied van betaalbaarheid, onderhoud, duurzaamheid, nieuwbouw, leefbaarheid en dienstverlening hebben we beschreven in ons ondernemingsplan Onze Wijk, Onze Woning, Uw (t)huis 2018 - 2022. In de daarbij behorende portefeuillestrategie is bepaald welke doelgroep en welke huurcategorie van toepassing is.

We hebben onze volkshuisvestelijke opgaven in financiële scenario's tot 2050 doorberekend. Het effect ervan is dat we uiteindelijk meer volkshuisvestelijke opgaven en ambities hebben dan mogelijkheden. We voldoen op lange termijn niet aan de ratio's voor de DAEB- en de niet-DAEB-tak afzonderlijk. Hierdoor hebben we een tweetal mogelijkheden: we verkleinen de opgaven en/of we zoeken een verregaande externe samenwerking op. Mede hierdoor hebben we in 2019 mogelijkheden voor samenwerking verkend.

Veegwet

De Veegwet is een reparatiewet die na de invoering van de nieuwe Woningwet (op 1 januari 2015 is ingegaan. Naar aanleiding van de Veegwet zijn de statuten op een aantal kleine onderdelen in 2018 aangepast. De statuten zijn begin 2019 bij de notaris gepasseerd. De reglementen voor de Auditcommissie, Remuneratiecommissie, Raad van Commissarissen en het bestuursreglement zijn aangepast. Ook het Huishoudelijk Reglement van de vereniging is in 2019 geactualiseerd.

Prestatieafspraken

Voor 2019 maakten we prestatieafspraken met het Huurdersplatform en de gemeente. De thema's waarover we afspraken maakten zijn:

- het realiseren van aantrekkelijke woonmilieus (verkoop 9 woningen per jaar en liberalisatie conform portefeuillestrategie)
- het zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde (toepassen duurzaamheidsvisie, organiseren thema-avond duurzaamheid)
- het zorgen dat de basis op orde is (aanbod betaalbare woningen bewaken, doorstroming bevorderen, huisvesting statushouders) en leefbaarheid (onder andere inzet wijkbeheer en samenwerking wijkteam)

Specifiek vragen we de inzet van de gemeente bij de realisatie van een scootmobielruimte bij de Gerrit Spronkersflat in het kader van het Arrangement Langer Thuis. Het is voor ons van belang om op te hoogte te blijven van (stedelijke) ontwikkelingen, onder andere op het gebied van duurzaamheid zodat we tijdig aan kunnen haken.

Op het gebied van technisch en sociaal beheer kunnen we onze afspraken nakomen. De opgaven voor nieuwbouw- en herstructureringsplannen zijn uitgesteld, omdat we onvoldoende investeringscapaciteit hebben. Voor 1 juli 2019 hebben we de gemeente een bod gedaan voor 2020 en 2021 met daarin onze bijdrage op deze thema's:

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

De concept-prestatieafspraken hebben we op 16 september 2019 besproken met het Huurdersplatform en de gemeente. De prestatieafspraken passen binnen de afspraken voor de regionale Woonvisie. Op 11 december hebben gemeente, Huurdersplatform en Onze Woning de prestatieafspraken ondertekend.

4 Bereikbare woningvoorraad



Huurbeleid

In het huurbeleid onderscheiden we de wettelijke en interne uitgangspunten die aansluiten op onze portefeuillestrategie. De huurklassen volgens de portefeuillestrategie, het incassobeleid, het voorkomen van onrechtmatige bewoning en leegstand passen binnen het volkshuisvestelijke belang en dragen bij aan de doelstellingen betaalbaarheid, beschikbaarheid en wijk in balans. Door de inzet van inkomensafhankelijke huurverhoging en verhoging na mutatie binnen het huurverhogingsbeleid 2019 ontzien we de zittende huurders zoveel mogelijk.

In 2019 gold wederom de huursombenadering. De gemiddelde huursom voor zelfstandige sociale woningen (alle woningen met een gereguleerd contract) mocht maximaal 2,6% stijgen (inflatie + 1%) door mutatie (harmonisatie) en huurverhoging samen. We hebben de maximale huursom nodig om de minimale volkshuisvestelijke opgaven uit het ondernemingsplan te kunnen waarmaken.

In de portefeuillestrategie is beschreven en onderbouwd dat we huurders met een inkomen tot en met € 38.035 (prijspeil 2019) - en dan met name starters en senioren - als onze primaire doelgroepen beschouwen. Secundair richten we ons op de middeninkomens met een inkomen tot en met € 42.436 (prijspeil 2019) 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 2019

Categorie	Huur vanaf	Huur t/m	Huurtoeslag-doelgroep
Goedkoop		€ 424,44	Jongeren tot 23 jaar
Bereikbaar	€ 424,45	€ 607,46	Een- en tweepersoonshuishouden
	€ 424,45	€ 651,04	Drie- of meerpersoonshuishouden
Duur sociaal	€ 607,47 / € 651,05	€ 720,42	
Vrije sector	€ 720,43		

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 € 720,42 per maand (prijspeil 2019). 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. 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 2019 voor een een- en tweepersoonshuishouden € 607,46, voor een drie- en meerpersoonshuishouden € 651,03. 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 tot de aftoppingsgrenzen te verhuren aan huishoudens met een potentieel recht op huurtoeslag. In 2019 hebben wij 43 woningen onder de aftoppingsgrenzen verhuurd. 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 2019 hebben we 2 woningen op die wijze verhuurd, dit is 5%.

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 € 38.035 (prijspeil 2019). Maximaal 10% van de toe te wijzen woningen mag worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tussen € 38.036 en € 42.437. In 2019 is hier 1 keer gebruik van gemaakt.

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 prestatieafspraken/verordening woonruimtebemiddeling. Hiervan hebben we geen gebruik gemaakt. Deze afspraken staan tot en met 2020 vast.

WOONRUIMTEBEMIDDELING

Woonnet Rijnmond

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

Wij hebben verschillende woonruimteverdelingsmodellen ingezet:

- Inschrijfduur-model - 36% van het aanbod
- DirectKans-model - 29,2% van het aanbod
- Wens en Wacht - 13,5% van het aanbod
- Vrije selectie - voor vrijesectorwoningen, 21,3% 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 en statushouders

Jaarlijks maakt de gemeente met de woningcorporaties afspraken over het aantal te huisvesten woningzoekenden die tot een 'bijzondere doelgroep' behoren. Vanaf 2020 geldt hiervoor voor ons een taakstelling.

In 2019 hebben we geen woningen aangeboden aan statushouders, conform afspraak met de gemeente.

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 2019 hebben wij 89 woningen (62 sociale huurwoningen en 27 vrijesectorwoningen) en 9 parkeerplaatsen opnieuw verhuurd. Dit zijn in totaal 98 verhuringen. Bedrijfsruimtes zijn niet leeggekomen.

Soort verhuring	Aantal op 01-01-2019	Aantal verhuringen	Mutatiegraad
Sociale en vrije sector woningen	1.333	89	6,67%
Parkeerplaatsen	211	9	4,27%

De gemiddelde mutatiegraad over alle woningverhuren in 2019 is 6,67%. Ter vergelijking de mutatiegraad van voorgaande jaren:

2018:	5,83%
2017:	7,12%
2016:	6,83%
2015:	6,57%

Huurverhoging 2019

Per 1 juli 2019 is de jaarlijkse huurverhoging doorgevoerd.

Tabel: huurverhogingspercentages 2019

Huishoudinkomen 2017	Huurverhoging
Lager of gelijk aan € 42.436	Maximaal 2% (inflatie 1,6% + 0,4%)
Hoger dan € 42.436	5,6% (inflatie 1,6% + 4%)
Vrijesectorwoning	2,6% (inflatie 1,6% + 1%)
Parkeervoorziening (parkeerplek of garage)	2,6% (inflatie 1,6% + 1%)

De bewoners zijn op tijd en uitgebreid op de hoogte gesteld van de huurverhoging voor hun woning. De totale huursomstijging voor sociale (zelfstandige) huurwoningen mocht per 1 juli 2019 maximaal 2,6% zijn, exclusief de inkomensafhankelijke huurverhoging. Als regulier huurverhogingspercentage is 2% toegepast. Een deel van de woningen kreeg een lagere huurverhoging dan 2%, omdat de maximale huurprijsgrens al bereikt was of omdat ze met een hogere huurverhoging in een andere categorie zouden komen. Scheefwoners - dit zijn huurders met een inkomen hoger dan € 42.436 die in een sociale huurwoning wonen - daarentegen kregen een hogere huurverhoging, namelijk 5,6%. In 2019 is een huursom van 2,1% gerealiseerd, waarvan 1,9% door de huurverhoging per 1 juli en 0,2% door huurharmonisatie.

Bij mutatie (harmonisatie) en bij de huurverhoging van 1 juli 2019 was de indeling volgens de huurklassen van de portefeuillestrategie leidend.

De huurverhoging voor de geliberaliseerde woningen en de parkeervoorzieningen was 2,6%. Voor BOG / MOG panden zijn in ieder huurcontract specifieke afspraken gemaakt.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Ons beleid is erop gericht scheefwonen tegen te gaan. Scheefwoners zijn huurders van een sociale woning met een te hoog inkomen. Huurders met een inkomen hoger dan € 42.436 kregen dan ook een huurverhoging die afgestemd was op het inkomen, een inkomensafhankelijke huurverhoging. 47 huishoudens kwamen in aanmerking voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. Naast chronisch zieken waren ook huishoudens met meer dan 3 personen en AOW-gerechtigden uitgezonderd.

Bezwaar tegen de huurverhoging

In totaal hebben we 4 bezwaren ontvangen. Daarvan is 1 bezwaar door ons terecht geacht, vanwege een aantoonbaar lager inkomen in 2019. Geen enkel van deze bezwaarschriften is naar de huurcommissie gegaan.

Huurachterstand

Aan het einde van het jaar was de totale huurachterstand van zittende huurders 0,9% van de bruto jaarhuur van december 2019. De verwachting is dat we het percentage in 2020 structureel onder 1% kunnen houden. De huurachterstand onder vertrokken bewoners was op 31 december 2019 0,65% van de bruto jaarhuur.

Tabel: huurachterstand in relatie tot periode

Huurachterstanden Periode	Zittende huurders met achterstand	Totaal bedrag achterstand	% t.o.v. bruto jaarhuur	Vertrokken huurders met achterstand	Totaal bedrag achterstand	% t.o.v. bruto jaarhuur
2019-12	143	€ 97.600	0,88	40	€ 72.400	0,65

Het aantal dossiers in 2019 evenals het saldo achterstand bij de zittende huurders is toegenomen.

In 2019 zijn 18 vorderingen in handen gegeven van de deurwaarder. Dit is aanzienlijk minder dan het voorgaande jaar. Ook het aantal betalingsregelingen die we zelf hebben afgesloten, zijn gedaald. De deurwaarder heeft totaal 34 dossiers gesloten, waarvan 25 positief en 9 vanwege oninbaarheid

Ontruimingen

In 2019 is er 8 keer een ontruiming aangezegd vanwege huurschuld. Er zijn geen woningen ontruimd.

Jaar	Ontruiming aangezegd	Daadwerkelijk ontruimd
2019	8	0
2018	10	4
2017	23	2
2016	8	2
2015	7	4

Wij proberen ontruimingen zoveel mogelijk te voorkomen. Zo zoeken we in een vroeg 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 gedaald van € 104.000 in 2018 naar € 65.000 in 2019. Deze daling is met name gerealiseerd doordat we woningen sneller konden verhuren.

De leegstand ad € 17.000 van te verkopen woningen is verantwoord onder het verkoopresultaat. Naar aanleiding van de werkzaamheden van het project Orionstraat zijn logeerwoningen gebruikt. De leegstand ad € 72.000 is verantwoord onder de projectkosten.

Leegstand	Bedrag
Woningen	€ 30.000
Bedrijfsruimten	€ 1.000
Parkeerplaatsen en scooterboxen	€ 34.000
Totaal	€ 65.000

Geliberaliseerde woningen

Geliberaliseerde woningen (met een huurprijs vanaf € 720,42, prijspeil 2019) zijn in het algemeen wat lastiger te verhuren. Door de hogere huurprijs is de huurderving voor deze woningen hoger dan bij de sociale huurwoningen.

Verkoop

In 2019 zijn conform onze doelstelling 11 woningen verkocht. Waarvan 3 woningen via RVG en 2 woningen aan zittende huurders. De overige woningen betreffen niet-DAEB-woningen die in de vrije verkoop zijn verkocht.



6 Leefbaarheid en participatie



Leefbaarheid en sociaal beheer

Onder leefbaarheid verstaat Onze Woning een wijk waar een goede balans is tussen kwaliteit van de fysieke woonomgeving en de sociale kwaliteit ervan. Dus een woning die betaalbaar is en goed onderhouden, in een schone, hele en veilige omgeving. We gaan in gesprek met onze huurders en dragen uit dat leefbaarheid een gedeelde verantwoordelijkheid is, zowel voor de huurder als de verhuurder. We betrekken onze huurders bij de keuzes rond hun woningen en de woonomgeving.

Overleg met de huurders gaat natuurlijk over onderhoud, maar ook over het pakket aan diensten, de servicekosten, het voorkomen van leegstand, het netjes houden van de omgeving en het voorkomen of aanpakken van vandalisme of verloedering. Kortom: alles wat het huren tot een plezier of een last maakt, bespreken we met elkaar.

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 de 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 vroegtijdig aan te pakken. Dagelijks lopen de Consulent Wonen en de wijkbeheerder door de wijk. De medewerkers van Onze Woning zijn goed benaderbaar en zichtbaar. Bij signalering van problemen worden deze adequaat opgepakt.

Het Huurdersplatform was ook in 2019 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 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 wat 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 2019 zijn er 4 zaken uitgezet naar buurtbemiddeling) of zijn bij een gesprek tussen burens aanwezig om te bemiddelen.

Bij zwaardere zaken starten we altijd met een onderzoek. Steeds vaker zorgen dementerende of verwarde bewoners of bewoners met psychiatrische problemen voor overlast. Deze toename is een landelijke trend, versterkt door de ontwikkelingen in de zorg. Deze gevallen bespreken we in het casusoverleg met het wijkteam. Ook komen we vrij vaak verslavingsproblematiek tegen, met name alcoholisme en drugsverslaving.

In 2019 liepen er 2 casussen waar een juridische procedure voor is gestart, deze zaken lopen nog door in 2020. Het gaat om huurders die overlast veroorzaken door verslavingsproblematiek en psychische klachten.

We hebben in 2019 3 keer gebruik gemaakt van een gedragsaanwijzing. Dit is een schriftelijke mededeling of overeenkomst waarin afspraken staan over 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 3 personen 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 ontkent de betrokkene de woonfraude. In dat geval is intensief onderzoek nodig en hebben we de steun en informatie van andere partijen en omwonenden hard nodig om het bewijs rond te krijgen. In 2019 zijn er 2 gevallen van woonfraude geconstateerd waarbij het om onderhuur ging. Er lopen nog 5 woonfraude onderzoeken waar het vermoeden is dat de woningen worden onderverhuurd.

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

Het Huurdersplatform heeft over een aantal onderwerpen conform de Woningwet een adviesaanvraag ontvangen en daarover hun advies uitgebracht:

- huurverhoging 2019
- prestatieafspraken 2020 - 2021 zijn door het Huurdersplatform medeondertekend
- woonruimte verdeelbeleid
- doorberekenen kosten groen onderhoud
- planmatig onderhoud en investeringen 2020
- verlenging zittingstermijn huurderscommissaris

Daarnaast is het Huurdersplatform betrokken bij het onderzoek naar fusie mogelijkheden met aanvankelijk 3B Wonen in Lansingerland en later met de nieuwe potentiële fusiepartner Habion.

Voor 2019 is door het Huurdersplatform een werkplan opgesteld waarin thema's zijn benoemd en waarover we met hen in gesprek gaan. Onze Woning heeft in 2019 4 keer overleg gehad met het Huurdersplatform.

De voorzitter van het Huurdersplatform heeft besloten zijn taken neer te leggen. Er is nog geen nieuwe voorzitter aangesteld. De woonbond ondersteunt het Huurdersplatform in zijn taken, tot het moment dat het Huurdersplatform weer volledig is.

Bewonerscommissies

Bewonerscommissies weten wat er leeft en wat er speelt in het complex, 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 2019 een commissie opgeheven omdat er te weinig leden waren. Alle bewoners zijn aangeschreven om te peilen of er belangstelling was, maar helaas heeft niemand zich aangemeld.

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 2019 functioneerden de volgende bewonerscommissies:

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

Orionstraat

In 2019 zijn de werkzaamheden aan het complex Orionstraat afgerond. In de tweede helft van 2018 werden we geconfronteerd met het feit dat de renovatie van de woningen aan de Orionstraat, niet voldeed aan het toen geldende Bouwbesluit.

De consequentie was dat in alle woningen ingrijpende werkzaamheden moesten worden verricht, zoals het aanbrengen van extra gipsplaten bij wanden en plafonds. Deze werkzaamheden konden onmogelijk worden uitgevoerd in bewoonde staat. De start van de werkzaamheden vond plaats in februari 2019.

De wijze waarop wij met de bewoners hebben gecommuniceerd, in zowel persoonlijk contact als periodieke nieuwsbrieven, hebben de huurders en de bewonerscommissie als zeer positief ervaren.

Naast het huis-aan-huis bezorgen van de nieuwsbrieven aan de bewoners, hebben we de nieuwsbrieven ook op de website gepubliceerd. Hierdoor waren we ook voor andere stakeholders en geïnteresseerden open en transparant.

Ook wijze waarop Onze Woning deze calamiteit, heeft opgelost werd door huurders zeer gewaardeerd. De impact voor huurders was groot. Dit kwam mede door de tijdelijke uithuizing. We zijn er trots op dat het verloop van het uiteindelijke proces zo gewaardeerd is door de huurders.

Bewonersorganisatie 110-Morgen

Bewonersorganisatie 110-Morgen behartigt de belangen van alle wijkbewoners, zowel huurders als kopers. Vrijwilligers uit de wijk vormen het bestuur. 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 wijschouw in 110-Morgen. Met elkaar kijken we hoe schoon de wijk is. Zwerfvuil, kapot straatmeubilair, losse stoeptegels, fietswrakken en foutgeparkeerde auto's schrijven we op. Deze punten geven we door aan de organisatie die het kan of moet verhelpen. Soms betekent dat een melding via de BuitenBeter-app. Voor andere knelpunten in de wijk wordt een gericht plan van aanpak gemaakt.

Geschillen Advies Commissie

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

7 Service en Dienstverlening



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 2019 hebben wij weer meegedaan aan de Aedes-benchmark.

Het Huurdersoordeel gaat over de dienstverlening van de corporaties aan de huurders. Het is opgebouwd uit 3 deelscores:

- de dienstverlening bij het uitvoeren van reparaties - huurders met een reparatieverzoek
- het betrekken van een woning - nieuwe huurders
- het verlaten van een woning - vertrokken huurders

Deze deelscores zijn sectorbreed in 2018 en 2019 als volgt:

Doelgroep	Sectorgemiddelde 2019	Sectorgemiddelde 2018
Nieuw	7,7	7,5
Reparatieverzoek	7,5	7,6
Vertrokken	7,4	7,5

Uitgangspunt is dat de klanttevredenheid bij Onze Woning minimaal gelijk is aan het sectorgemiddelde. Dit blijkt, zoals onderstaand overzicht laat zien, helaas niet het geval te zijn.

Doelgroep	Score Onze Woning 2019	Score Onze Woning 2018
Nieuw	7,0 (n=8)	7,3
Reparatieverzoek	7,3 (n=200)	7,5
Vertrokken	7,5 (n=6)	7,2
Huurdersoordeel cijfer totaal	7,3	7,4

De kwaliteit van de woning, dit maakt onderdeel uit van de score 'Nieuw', wordt beoordeeld met een 6,8.

Het huurdersoordeel uit de Aedes-benchmark 2019 geeft een aantal zaken aan:

- Het aantal reacties op de deelscores 'nieuwe huurder' en 'vertrokken huurder' is dermate laag, dat één keer een hoge of één keer een lage score het gemiddelde onevenredig beïnvloedt. De behoefte aan een nadere duiding is de aanleiding geweest om naast Magis, ook de medewerkers Wooninformatie after sales te laten doen. In eerste instantie is dat het nabellen van nieuwe huurders na 2 maanden.
- De deelscores voor 'nieuwe huurders' liggen hoger dan het landelijk sectorgemiddelde. Voor 'huurders met een reparatieverzoek' en 'vertrokken huurders' liggen deze lager dan het landelijk sectorgemiddelde.
- Er is op de onderdelen 'nieuwe huurder' en 'reparatieverzoek' een lichte daling te zien t.o.v. 2018. Bij het nabellen van nieuwe huurders (zie hierboven), blijkt dat het vooral om de staat van oplevering gaat in verhouding tot de hoogte van de huur die men betaalt.
- Wanneer huurders ontevreden zijn over de afhandeling van reparatieverzoeken blijkt dit vaak te gaan om de volgende zaken:
 - Bij reparaties die niet in één keer kunnen worden verholpen is er onduidelijke communicatie van de aannemer over vervolgacties en een nieuwe datum voor een afspraak.
 - Er zijn terugkerende klachten nadat er een reparatie is uitgevoerd.

In 2020 bespreken we de verbeterpunten met aannemers en gaan we hier meer op sturen.



8 Onderhoud



Reparatieonderhoud

	Begroot	Werkelijk	Verschil
Kosten reparatieonderhoud	€ 561.000	€ 765.000	€ -204.000
Aantal verzoeken	1.730	1.830	100
Gemiddelde kosten per verzoek	€ 291	€ 429	€ -138

Aan reparatieonderhoud hebben we in 2019 € 765.000 uitgegeven. De overschrijding ten opzichte van de begroting is veroorzaakt door een toename aan reparatieverzoeken en door een aantal calamiteiten (€ 207.000).

Serviceabonnement

	Begroot	Werkelijk	Verschil
Totale opbrengsten	€ 50.000	€ 51.000	€ 1.000
Totale kosten	€ 50.000	€ 71.000	€ -21.000
Aantal abonnees	910	945	35

Bedragen zijn exclusief btw.

De resultaten over 2019 laten zien dat er sprake is van een toename in reparatiemeldingen met betrekking tot huurdersonderhoud. In 2019 zijn er in totaal 495 meldingen geregistreerd. De kosten bedragen € 71.000. Dat is hoger dan begroot. Een belangrijke reden van de overschrijding zijn verstoppingen die het gevolg zijn van verzakkingen in de wijk. Er is overleg met de gemeente hoe dit punt opgelost kan worden.

Het aantal serviceabonnementen in 2019 is met 35 abonnees toegenomen. Dat is 4% van het aantal ultimo 2018 (910).

Mutatieonderhoud

	Begroot	Werkelijk	Verschil
Kosten mutatieonderhoud	€ 432.000	€ 271.000	€ 161.000
Aantal woningmutaties	108	81	-27
Gemiddelde kosten in € per mutatie	€ 4.000	€ 3.350	€ 650

De realisatie van het mutatieonderhoud is lager dan begroot en wordt met name veroorzaakt door minder mutatie.

Contractonderhoud

	Begroot	Werkelijk	Verschil
Totale kosten contractonderhoud	€ 339.000	€ 301.000	€ 38.000
Gemiddelde kosten in € per vhe	€ 248	€ 220	€ 28
Aantal vhe's	1.367	1.356	11

Het contractonderhoud bevat de uitgaven van de afgesloten onderhoudscontracten voor diverse installaties zoals cv-installaties, warmwatertoestellen, liften, etc. De uitgaven in het contractonderhoud laten ten opzichte van het vastgestelde budget een onderschrijding zien. De onderschrijding is het gevolg van gunstige aanbesteding.

Planmatig onderhoud

	Begroot	Werkelijk	Verschil
Kosten planmatig onderhoud	€ 725.000		
Vervallen 2018	€ -1.000		
Doorgeschoven posten 2020 / 2021	€ -124.000		
Overloop posten uit 2018	€ 87.000		
Te realiseren begroting	€ 687.000	€ 536.000	€ 151.000

In 2019 is voor € 687.000 aan begrote planmatige werkzaamheden aanbesteed. Hierop is een aanbestedingsresultaat behaald van € 151.000. Nagenoeg alle planmatige werkzaamheden zijn binnen het vastgestelde begrotingsbudget of met een geringe overschrijding van het vastgestelde budget afgerond.

Doorgeschoven posten

Een aantal onderhoudsposten is doorgeschoven naar 2020 en 2021, omdat dit dan beter in de planning past.

Samenvatting

	Begroot	Werkelijk	Verschil
Reparatieonderhoud	€ 561.000	€ 765.000	€ -204.000
Mutatieonderhoud	€ 432.000	€ 271.000	€ 161.000
Contractonderhoud	€ 339.000	€ 301.000	€ 38.000
Planmatig onderhoud herzien	€ 687.000	€ 536.000	€ 151.000
Totaal	€ 2.019.000	€ 1.873.000	€ 146.000

N.B. De kosten van het serviceabonnement zijn niet opgenomen in bovenstaande tabel en komen ten laste van de laste van servicecontracten.

Investeringsen

	Begroot	Doorgeschoven	Werkelijk	Verschil
Orionstraat brandveiligheid herstellen	€ 3.320.000		€ 3.239.000	€ 81.000
Verouderde cv-installaties vervangen	€ 441.000		€ 499.000	€ -58.000
Energetische aanpak complex 31	€ 464.000		€ 417.000	€ 47.000
Overige investeringen	€ 154.000		€ 131.000	€ 23.000
Subtotaal	€ 4.379.000		€ 4.286.000	€ 93.000
Doorgeschoven naar 2020	€ 427.000	€ 437.000	€ -	€ -10.000
Totaal	€ 4.806.000	€ 437.000	€ 4.286.000	€ 83.000

Voor de Orionstraat is in 2018 een voorlopig projectbudget beschikbaar gesteld voor de aanpassing van de brandveiligheid van het complex. Het project is gerealiseerd voor € 3,2 miljoen.
In 2019 zijn diverse verbrandingstoestellen vervangen waaronder ook nog diverse moederhaarden. De werkzaamheden zijn in 2019 afgerond.

Eind 2018 hebben we een duurzaamheidsvisie opgesteld. Deze visie heeft zich bij het planmatig onderhoud aan complex 31 (Poseidon/Icarusstraat) vertaald in een combinatie van planmatig onderhouds- en duurzaamheidsmaatregelen. Zo hebben we onder andere het dak laten na-isoleren, hebben we verouderde mv-installaties door CO2-gestuurde installaties vervangen, en zijn er HR++ ramen in de vervangen kozijnen gezet. Dit heeft geresulteerd in een verbeterd energielabel en een besparing op CO2-uitstoot. Van de 17 woningen hadden er 14 een energielabel van D of slechter. Er is een energiesprong gerealiseerd van gemiddeld E naar A.

De overige investeringen gaan onder andere om het realiseren van een scootmobielruimte en een fietsenstalling.

Een aantal geplande investeringen is doorgeschoven naar 2020.



9 Personeel en organisatie



De samenstelling van het personeelsbestand naar aantal en fte is per 31 december 2019 als volgt:

	Formatie	Bezetting	Personeelsleden
Staf	2,1	1,1	1
Wonen	7,1	7,1	9
Bedrijfsvoering	3,6	2,6	3
Totaal	12,8	10,8	13

Externe inzet

In 2019 is extra expertise ingehuurd op de volgende resultaatgebieden:

- controlling
- vervanging manager Bedrijfsvoering
- vervanging managementassistente
- projectleider automatisering
- vervanging medewerker huurincasso
- 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.

Leeftijdsofbouw

De gemiddelde leeftijdsopbouw (inclusief de Directeur-Bestuurder) is ultimo 2019 als volgt:

Leeftijdscategorie	Vrouwen	Mannen	Totaal
18-30	0	0	0
31-40	0	3	3
41-50	5	0	5
51-60	4	1	5
61-70	0	1	1
Totaal	9	5	14

Ontwikkeling en opleiding

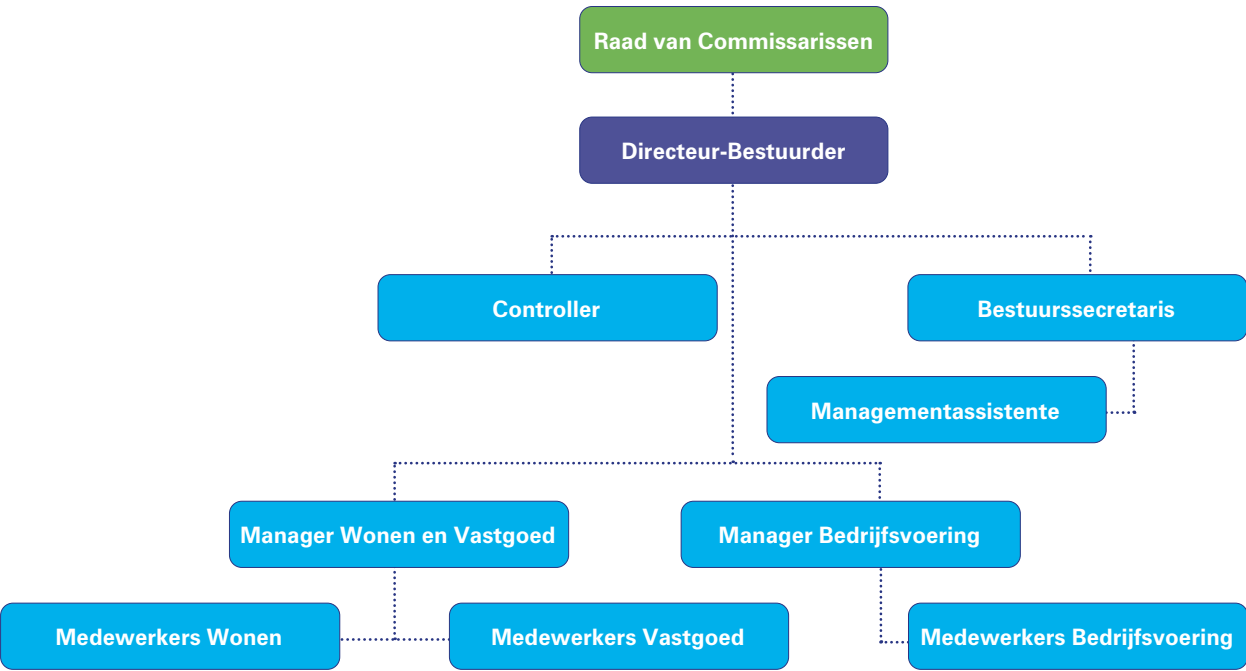
In 2019 zijn er opleidingen gevolgd die betrekking hebben op uitbreiding van de kennis op functieniveau, team-building en ARBO. In totaal hebben we in 2019 een bedrag van ca. € 43.000 besteed aan opleidingen door personeel, Bestuur en leden van de Raad van Commissarissen. Onder meer de volgende opleidingen zijn gevolgd:

- financiële opleidingen
- persoonlijke coaching
- toepassingen bedrijfsinformatie systeem
- workshop voorbereiding planningsgesprekken
- debattraining
- workshop in het kader van 100-jarig bestaan
- juridische cursussen
- gezond beeldschermwerk

Volgens de cao Woondiensten hebben de medewerkers in dienst van een woningcorporatie recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Over 2019 is er totaal ca. € 3.000 besteed aan loopbaanontwikkeling.

Structuur en Organogram

Op 31 december 2019 ziet de organisatiestructuur er als volgt uit:



Wij zijn lid van Corporaties in Beweging. Een groot aantal corporaties in de regio werkt samen met als doel om medewerkers de mogelijkheid te geven om zelf regie te nemen over hun loopbaan in een snel veranderende arbeidsmarkt. Medewerkers hebben de mogelijkheid om stage te lopen en workshops en trainingen te volgen. Vacatures worden regelmatig onder de aandacht gebracht.

Organisatie

Er is aandacht besteed aan de cultuur in de organisatie door teambuildingsactiviteiten, zoals thematische lunchbijeenkomsten, de complimentenspiegel, een debatmiddag en de activiteiten rondom het 100-jarig bestaan. In oktober heeft de activiteitencommissie een tweedaags uitje georganiseerd.

Medezeggenschap

Conform artikel 11.3 van de cao Woondiensten hebben wij in 2013 een ondernemingsraad (OR) ingesteld. Deze bestaat uit 3 medewerkers. In 2019 liep de zittingsperiode af en is gesproken over de samenstelling van de nieuwe OR. Er heeft zich 1 nieuwe OR-kandidaat gemeld. Hierop heeft 1 van de 3 leden haar plek beschikbaar gesteld en zijn de andere 2 leden bereid tot een tweede termijn. Hiermee heeft de achterban ingestemd en was het niet nodig verkiezingen te houden.

De OR is in 2019 nauw betrokken bij de gesprekken over verregaande samenwerking met 3B Wonen en later met Habion. De OR heeft kennisgemaakt met de OR van Habion en overlegt met elkaar periodiek over de voortgang.

In 2019 hebben de onderstaande onderwerpen voor advies of instemming conform de Wet op ondernemingsraden op de agenda van het overleg met de OR gestaan:

- aanpassen HR-cyclus (instemmingsaanvraag)
- actualisatie plan van aanpak Risico Inventarisatie en -Evaluatie (RI&E)
- collectieve vrije dagen
- herbenoeming Directeur-Bestuurder
- aanstellen van nieuwe vertrouwenspersoon
- beleid integriteit en ongewenste omgangsvormen
- actualiseren Handboek Personeelsregelingen
- beoordelingssysteem

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage over heel 2019 is 1,29% en veel lager dan in 2018 (6%). De daling ten opzichte van 2018 wordt veroorzaakt door afname van het aantal langdurige ziektegevallen.



10 Financiële continuïteit



Algemeen

In het verleden stond Onze Woning onder verscherpt toezicht. In de begroting 2020 t/m 2029 blijkt dat we in de 2e 5-jaarperiode niet meer kunnen voldoen aan de kritische waarden van Interest Coverage Ratio (ICR) en Loan to Value (LTV) van de DAEB-tak die de toezichthouder stelt. Dit is met name een gevolg van de investeringsopgave die er is. Een aantal woningen nadert het einde van de bedrijfseconomische levensduur. Uitgangspunt is dat in de toekomst deze woningen ook bereikbaar blijven voor dezelfde doelgroep uit de portefeuillestrategie.

In 2019 is het besluit genomen om een fusie met Habion te onderzoeken. Habion is financieel voldoende krachtig om de investeringsopgave in onze wijk te realiseren. Inmiddels is in maart 2020 een fusieovereenkomst getekend.

Het uitbreken van het coronavirus begin 2020 en de preventieve maatregelen die genomen zijn door de Nederlandse overheid zorgen voor grote economische onzekerheid op tenminste de korte termijn en waarschijnlijk ook de langere termijn. Voor Onze Woning, zijn de belangrijkste risico's:

- oplopen van huurachterstand en huurderving
- prijzen van koopwoningen kunnen onder druk komen te staan
- stijging van de rente

Onze Woning is niet direct afhankelijk van verkoop. Daarnaast zijn er geen grote verplichtingen aangegaan ten aanzien van nieuwbouw en andere investeringen. Als beheersmaatregel om risico's op te vangen kunnen we nieuwbouw en/of onderhoudsplannen versoberen of uitstellen. De verwachting van Onze Woning is dat de risico's beperkt zijn en de continuïteit niet in gevaar komt.

Verkopen van woningen

In 2019 zijn 11 woningen en 2 parkeerplaatsen verkocht. 8 woningen komen uit de niet-DAEB-tak en 3 uit de DAEB-tak (RVG). De totale omzet bedroeg € 3,0 miljoen. De boekwaarde op basis van de marktwaarde in verhuurde staat bedraagt € 2,8 miljoen. De gerealiseerde verkoopprijs ligt ca 7% boven de marktwaarde in verhuurde staat.

In 2019 zijn 6 niet-DAEB woningen conform de portefeuillestrategie opnieuw verhuurd met een huurprijs onder de liberalisatie grens waardoor deze woningen zijn 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 2019 bedraagt de marktwaarde van het bezit € 222 miljoen, een stijging van 15% ten opzichte van ultimo 2018. De waardeverhoging is voornamelijk veroorzaakt door de leegwaardeverhoging en leegwaardeontwikkeling.

Scheiding DAEB niet-DAEB

In 2017 is het scheidingsvoorstel goedgekeurd, waarin Onze Woning uitgaat van een administratieve scheiding. Met ingang van 2018 is in de jaarrekening een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht van de DAEB en niet-DAEB-tak opgenomen.

DAEB-tak ultimo 2018		Niet-DAEB-tak ultimo 2019	
Woningen	1.025	Woningen	297
MOG	5	BOG	31
Kantoorpand	1	Parkeervoorzieningen	209
Totaal	1.031	Totaal	537

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:

1. woningen met een oorspronkelijk geliberaliseerd huurcontract (huurprijs > € 720,42);
2. woningen met een geliberaliseerd huurcontract die na mutatie teruggaan naar de DAEB-tak;
- 3 woningen met een sociaal huurcontract die op grond van het puntenaantal zijn te liberaliseren en volgens de portefeuillestrategie ingedeeld zijn in de niet-DAEB-tak.

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 2018 en dPi 2019

Het WSW, de Aw en het ministerie van Wonen en Rijksdienst hebben we via de Verantwoordingsinformatie en de Prospectieve informatie tezamen met de jaarrekening 2018 en meerjarenbegroting 2020 - 2029 en andere beleidsstukken tijdig op de hoogte gesteld.

Resultaat over 2019

Over 2019 hebben we een positief jaarresultaat geboekt van € 33,0 miljoen. Dit resultaat is € 30,4 (begroot € 2,6) miljoen hoger dan begroot voor 2019. Belangrijkste oorzaak van dit verschil is de waardeverandering van het vastgoed naar aanleiding van de herwaardering (€ 31 miljoen) die in de begroting veel lager was opgenomen.

Omdat de begroting 2019 volgens het categorale model is opgebouwd, vindt de vergelijking met de uitkomsten over 2018 en 2019 ook volgens dit model plaats.

Onderstaand vindt u een vergelijking met de begroting 2019 en de jaarrekening 2019.

Post in de jaarrekening	Werkelijk 2019 x € 1.000	Begroting 2019 x € 1.000	Werkelijk 2018 x € 1.000
Bedrijfsopbrengsten	12.014	11.950	12.037
Bedrijfslasten	-7.167	-10.303	-13.575
Operationeel resultaat	4.847	1.647	-1.538
Verkoopresultaat	138	418	313
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	31.397	3.851	27.198
Financiële baten en lasten	-2.617	-2.625	-2.943
Belastingen	-835	-670	-186
Nettoresultaat	32.930	2.621	22.844

Resultaat 2019 versus begroting 2019

De bedrijfsopbrengsten zijn in 2019 hoger dan begroot. Dit wordt met name veroorzaakt door een eenmalige teruggaaf van btw in verband met de pro-rataregeling en schade-uitkeringen voor brand en onderhoud. De kosten die samenhangen met de schade-uitkeringen zijn verantwoord onder onderhoud.

De lagere bedrijfslasten zijn met name het gevolg van de lagere overige waardeveranderingen. Dit is het gevolg van het feit dat al in 2018 een voorziening is getroffen voor de uitgaven aan de Orionstraat, die anders in 2019 ten laste van de overige waardeveranderingen waren gebracht.

Het verkoopresultaat is lager als gevolg van de hoge marktwaarde van de verkochte woningen en de lage opbrengst van de RVG woningen, waar in het verleden al prijsafspraken over zijn gemaakt.

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 2019:

- woningen, stijging € 31,5 miljoen
- bedrijfsonroerendgoed en maatschappelijk onroerend goed, daling € 0,1 miljoen
- parkeervoorzieningen, daling € 0,1 miljoen

Het fiscale resultaat over 2019 is € 1,5 miljoen. Naar aanleiding van de ATAD waardoor de fiscale aftrek van rente wordt beperkt, is € 1,5 miljoen van de rente-uitgaven niet aftrekbaar.

Omdat er vanuit het verleden nog verrekenbare verliezen zijn, hoeft nog 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-verlies-rekening bestaat in 2019 volledig uit de mutatie van de latenties.

Resultaat 2019 versus boekjaar 2018

Ten opzichte van het boekjaar 2018 liggen de opbrengsten op een gelijk niveau met 2018.

De bedrijfslasten zijn gedaald. Dit wordt met name veroorzaakt door de vorming van een voorziening in 2018 voor de Orionstraat en de RVG woningen. Het restant wordt voornamelijk veroorzaakt door lagere onderhouds-uitgaven.

Het nettoresultaat op verkopen is lager. Ondanks het hoger aantal verkopen in 2019 (11 woningen en 2 parkeer-plaatsen) ten opzichte van 2018 (7 woningen en 3 parkeerplaatsen), is het verkoopresultaat lager. De verkoopprij-zen liggen namelijk in lijn met de op marktwaarde gewaardeerde woningen in de jaarrekening.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen is in 2019 fors, en hoger dan 2018. De belangrijke oorzaken zijn de hogere leegwaardes en stijging van de WOZ-waarden.

Als we het jaarresultaat schonen van waardeveranderingen, verkopen en belastingen dan resteert een operatio-neel resultaat van € 2,6 miljoen. In 2018 was dit € 1,4 miljoen.

Ratio's

Een belangrijk toetsingscriterium voor onze financiële sterkte vormen de ratio's. De ratio's zien er ultimo 2019 als volgt uit.

Ratio	Grens	2019	2018
Solvabiliteit (eigen vermogen/totaal vermogen) MW	>20,0%	68,8%	60,3%
Solvabiliteit op Beleidswaarde	>20,0%	51,0%	40,3%
Loan to Value (leningen/beleidswaarde bezit)	<75,0%	49,1%	59,2%
Dekkingsratio (leningen/marktwaarde bezit)	<70,0%	29,4%	38,0%
Interest Coverage Ratio (ICR)	>1,4	1,8	1,3

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 sectorniveau in lijn van de bedrijfswaarde ligt. Op corporatieniveau zijn de verschillen echter groot. Dit komt doordat er nog onvoldoende richtlijnen zijn om de beleidswaarde eenduidig te bepalen. In 2019 heeft BzK aanvullende richtlijnen verstrekt over de bepaling van de verhuur en beheerlasten en de onderhoudslasten. Als gevolg van deze richtlijnen zijn meer kosten toegerekend aan de overige organisatie die geen onderdeel uitmaakt van de beleidswaarde. Consequentie hiervan is dat deze normen een positieve invloed hebben op de beleidswaarde.

In 2019 wordt voldaan aan de ratio's.

VERMOGENSONTWIKKELING 2020 - 2024

Algemeen

In de jaarrekening en de begroting presenteren we conform de richtlijnen het vermogen op basis van marktwaardering. Dit is echter een waardering die niet aansluit bij de doelstellingen van een woningcorporatie, omdat een woningcorporatie zich niet richt 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 is 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. Binnen Onze Woning maken we gebruik van een projectgroep die zich richt op het assetmanagement. Hierin zijn alle disciplines van de organisatie vertegenwoordigd.

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

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.

Vanuit de Aw zijn in 2019 duidelijkere richtlijnen verstrekt om te komen tot een meer eenduidige bepaling van de beleidswaarde door de sector.

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

Beschikbaarheid

In eerste instantie wordt de marktwaarde in verhuurde staat berekend op basis van de basisversie van het handboek modelmatig waarden. Daarbij berekenen we 2 scenario's: doorexploiteerscenario en uitpondscenari. De hoogste van beide bepaalt de marktwaarde. Bij de beleidswaarde wordt uitsluitend het doorexploiteerscenario 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 normering opgenomen van het onderhoud. De werkelijke verwachte onderhoudsuitgaven 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 marktwaardeberekening. 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 zijn de posten belastingen, verzekeringen en overige exploitatielasten meegenomen. Als geheel vormt dit het effect op beheer.

Op basis van vorenstaande correcties ontstaat als volgt de beleidswaarde:

	31-12-2019	31-12-2018
Marktwaarde	222.342	193.548
Beschikbaarheid	-1.036	-14.730
Betaalbaarheid	-40.890	-26.712
Kwaliteit	-35.764	-14.926
Beheer	-11.825	-12.951
Beleidswaarde	132.827	124.229

De verschillende waarde begrippen laten het volgende beeld zien:

(x € 1.000)	31-12-2019	31-12-2018
Marktwaarde	222.342	193.548
Beleidswaarde	132.827	124.229

Onderstaand volgt de eindbalans van 2019 zowel op basis van de marktwaarde in verhuurde staat als de beleidswaarde.

Activa	Marktwaarde 31-12-2019	Beleidswaarde 31-12-2019	Passiva	Marktwaarde 31-12-2019	Beleidswaarde 31-12-2019
Vastgoed-beleggingen*	223.218	133.703	Eigen vermogen	158.028	68.513
Materiële vaste activa	817	817			
Financiële vaste activa	2.105	2.105	Voorzieningen	2.847	2.847
Vorraden	0	0			
Vorderingen	186	186	Schulden lang	65.072	65.072
Liquide middelen	3.347	3.347	Schulden kort	3.726	3.726
Totale activa	229.673	140.158		229.673	140.158

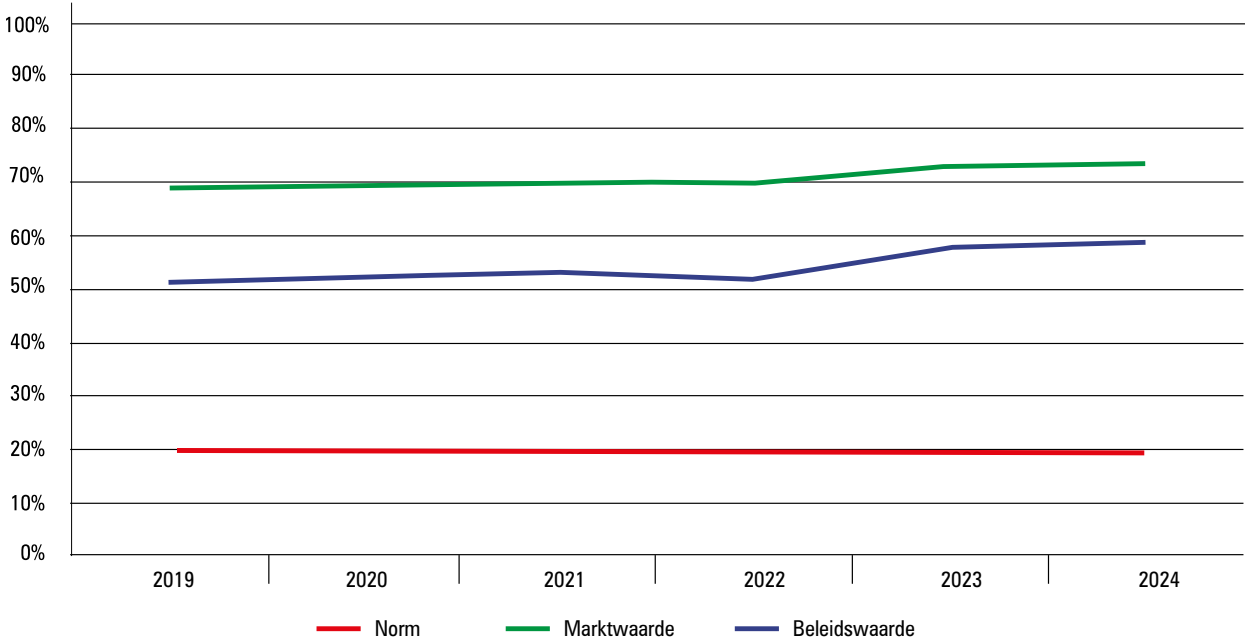
* Inclusief grondpositie

Meerjarenprognose 2020 - 2029

In de meerjarenprognose over de periode 2020 - 2029 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.

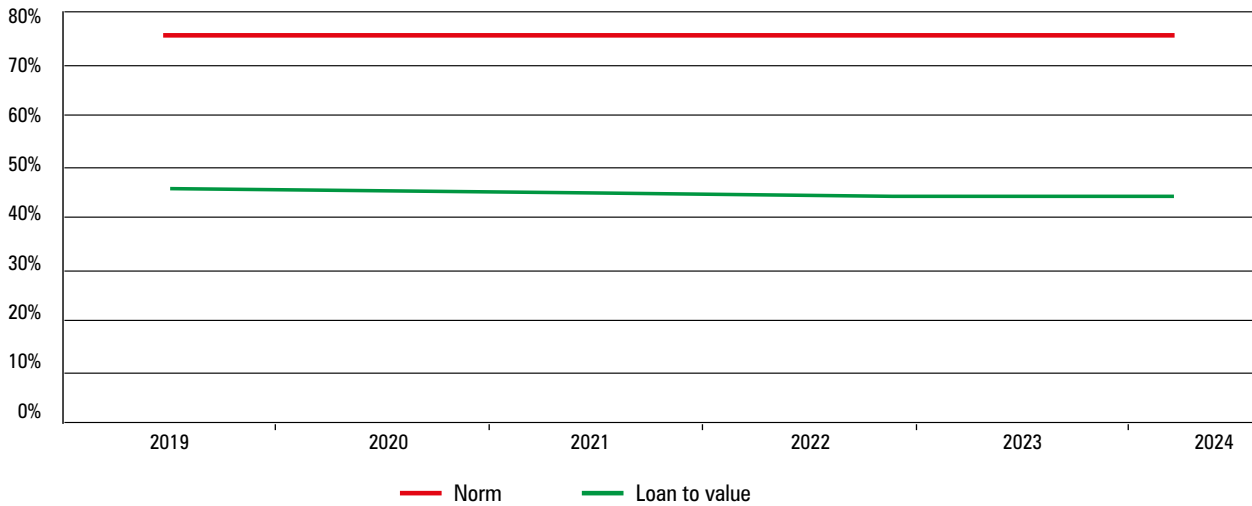
Solvabiliteit

Ultimo 2019 bedroeg de solvabiliteit op basis van marktwaarde 68,8% en beleidswaarde 51%. Beide kengetallen stijgen op basis van de resultaten in de periode 2020 - 2024 en voldoen ruimschoots aan de minimale norm van 20%.



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. Gedurende de planningsperiode blijft de Loan to Value voldoen aan de maximale grens van 75%.

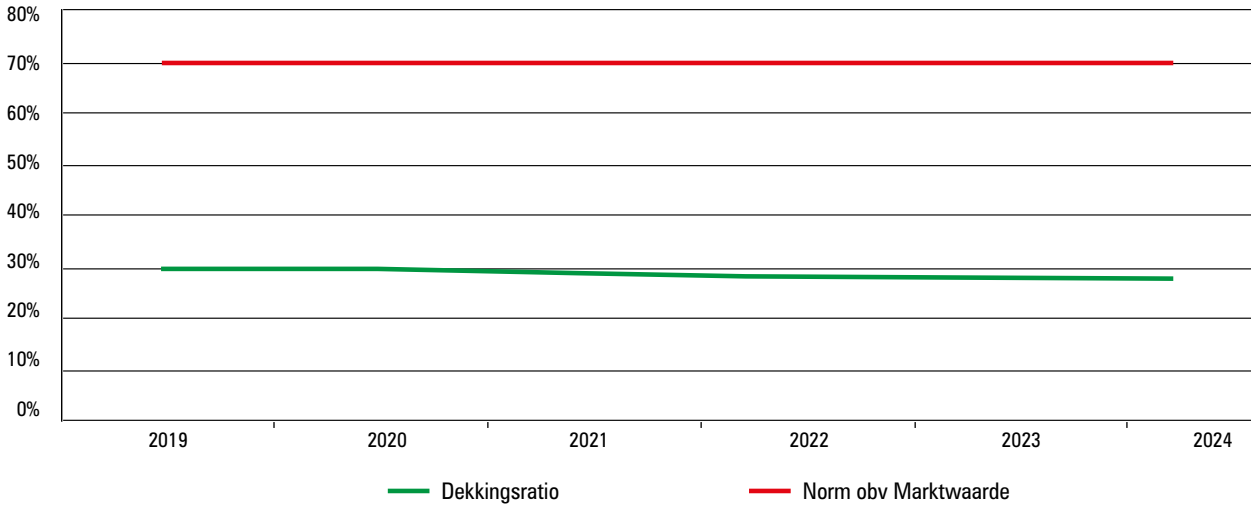


Dekkingsratio

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

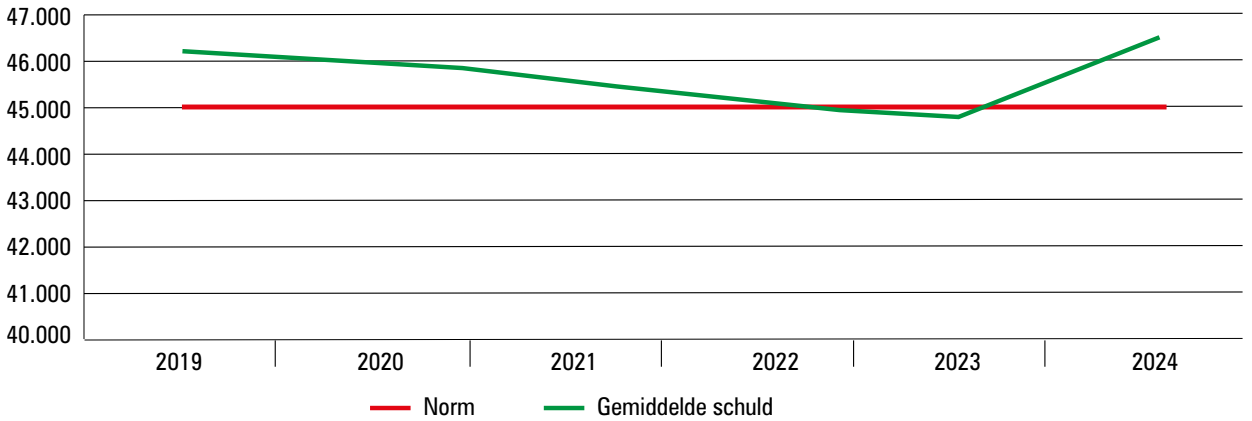
Dit kengetal meet de zekerheidswaarde van het onderpand in relatie tot de waarde van de uitstaande schulden. De totale leningenportefeuille daalt de komende jaren van € 65,3 naar € 59,6 miljoen.

Ultimo 2019 bedroeg het borgingsplafond € 65,3 miljoen en is het percentage van 29% onder de maximale grens van 70%.



Gemiddelde schuld per eenheid

Aan het eind van 2019 bedroeg de schuld per gewogen eenheid € 46.500. De stijging ultimo 2024 wordt veroorzaakt door aanvullende financiering ten behoeve van verduurzaming van het woningbezit.



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 de doelstellingen moeten worden gerealiseerd. Hiermee wordt het ‘risicoprofiel’ bepaald, waarbinnen de treasuryactiviteiten moeten worden uitgevoerd. 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 2019 is voor de operationele treasuryactiviteiten een jaarplan opgesteld.

De toezichthouders kijken bij de treasuryactiviteiten naar twee kengetallen: Loan to Value en dekkingsgraad.

Liquiditeitsontwikkeling

Wij bewaken dagelijks onze liquiditeitspositie en toetsen maandelijks de uitkomsten met de begroting. Ook sturen we intensief op onze kasstromen en stellen per kwartaal nieuwe prognoses op. De kasstroomrealisatie en -prognose voor 2020 tot en met 2024 ziet er als volgt uit.

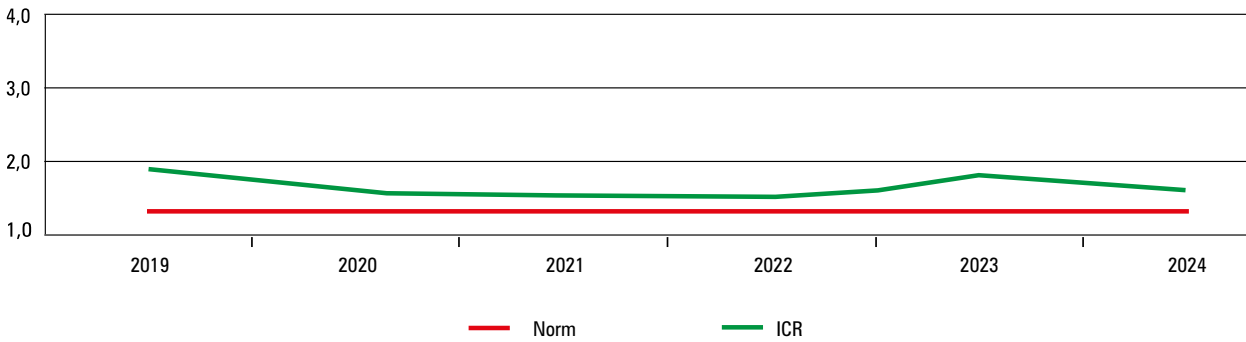
Kasstroomprognose 2020 - 2024 (bedragen x € 1.000)

Kasstroomprognose	Werkelijk	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Beginstand liquide middelen	9.200	3.347	6.244	1.890	1.939	8.004
Operationele kasstroom	2.442	1.941	2.574	2.901	3.058	2.875
(Des)investeringskasstroom	-218	1.750	-6.198	-3.848	6.737	-631
Financieringskasstroom	-8.077	-794	-730	996	-3.730	-1.536
Netto kasstroom	-5.853	2.897	-4.354	49	6.065	708
Eindstand liquide middelen	3.347	6.244	1.890	1.939	8.004	8.712

Vanuit het gezamenlijk beoordelingskader toetsen de Aw en het WSW de liquiditeit van corporaties op basis van de namelijk 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 2019 bedraagt de ICR 1,8 en wordt voldaan richtlijn. De kritische grens bedraagt 1,4 en voor de komende jaren is de verwachting dat de ICR op geconsolideerd niveau 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 2019 2,60% (in 2018 was dit 2,29%). Het indirecte rendement bedraagt over 2019 15,97%, tegenover 12,7% in 2018. Gemiddeld wordt een direct rendement verwacht van 2,7% in de komende 5 jaren.

EBITDA (resultaat zonder rente, belastingen en waardeveranderingen)

De EBITDA is over 2019 € 5,3 miljoen (in 2018 was dit € 4,6 miljoen). Als percentage van de totale inkomsten is de EBITDA in 2019 44,1% (in 2018 was dit percentage 38,5%).

Fiscaliteiten

Wij hebben in 2019 de verschuldigde loonheffing en btw afgedragen. Voor de btw-aangifte over 2019 dienen we in 2020 nog een aanvulling in. Dit in verband met het toepassen van de pro-rataregeling en de herzieningstermijn onroerend goed.

Tot en met 2015 zijn aangiften vennootschapsbelasting ingediend en definitief vastgesteld. Tegen de aangifte 2015 heeft Onze Woning bezwaar aangetekend. De aangiften van 2016 en 2017 zijn ingediend. Voor 2018 en 2019 is een voorlopige berekening gemaakt.

Voor 2019 is een voorlopig fiscaal jaarresultaat bepaald van € 1,5 miljoen. Door nog te verrekenen verliezen uit het verleden is over het fiscale resultaat van 2019 geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

Na verrekening van het fiscale resultaat van 2019 is nog € 1,3 miljoen aan compensabel verlies aanwezig voor de fiscale last van de komende jaren.

Op grond van de fiscale meerjarenbegroting 2020 - 2029 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 2019 geen noemenswaardige vorderingen op of schulden aan deze verenigingen.

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), maakt 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. Eind 2019 is de eerste stap gezet om deze functie door de afdeling Bedrijfsvoering in te vullen (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 Commissaris, 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 werd 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. Vervolgens is een ondernemingsplan opgesteld, waarbij portefeuillestrategie onderdeel is geworden.

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 nemen we afdoende maatregelen om deze risico's te beheersen.

In onze meerjarenbegroting 2020 - 2029 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 het sociaal huurakkoord. 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 waarop we dit uitvoeren en de timing, krijgen 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. 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. Uitgangspunt is dat investeringen die mogelijk plaatsvinden in de niet-DAEB gefinancierd kunnen worden uit de operationele kasstroom.

Onze ratio's van de DAEB-activiteiten bewegen zich langs de rand van wat het toezichtkader 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 2,6% tot 12,7% (percentage van saldo leningenportefeuille voorgaand jaar). De duur van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2019 8,1 jaar. Het renterisico is hierdoor over de periode 2020 - 2029 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 managementrapportage geven we hier aandacht aan en bij de uitvoering van interne controlemaatregelen wordt, waar nodig, nadruk gegeven op de beoordeling van de effectiviteit van de plannen om risico's te beperken. In onderstaand overzicht is dit schematisch weergegeven.



	Risico's	Beheersmaatregel(en)	Huidig risico profiel	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
	Renteontwikkeling 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 het ondernemingsplan en 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 grote 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 een kleine organisatie 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 en met 2024 wordt er (DAEB- en niet-DAEB-tak samen) in totaal € 11,5 miljoen afgelost en € 9,6 miljoen geconverteerd. De omvang van de herfinanciering van leningen na 2022 is mede afhankelijk van het gegeven of in 2023 de resterende woningen uit de verkoopovereenkomst met RVG 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 we de risico's op laag hebben 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 2020 - 2024 is voor € 33,4 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.

3 Financiële risico's

Voor de periode 2020 - 2024 is de financieringsbehoefte € 21,5 miljoen, inclusief herfinancieringen. Een toename van de rente met 1% bij renteherziening betekent € 0,7 miljoen toename van de rentelasten in de periode 2020 - 2024. De renteconversie hierin bedraagt € 9,6 miljoen. 1% renteverhoging levert een hogere rentelast op van € 0,3 miljoen.

4 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. In de periodieke managementrapportages is een risicoparagraaf inclusief een 'heat map' opgenomen, waarin risico's worden gesignaleerd en een inschatting gemaakt van het risico. Al deze maatregelen moeten leiden tot een juiste procesgang op allerlei werkterreinen, een tijdige onderkenning van risico's en het beheersen ervan.



12 Kengetallen

Aantal verhuureenheden (VHE)	2019	2018		2019	2018
Vhe in eigendom DAEB			Verhuur		
Zelfstandige woningen	1.020	1.015	Prijs-kwaliteitverhouding		
Onzelfstandige woningen	5	5	Gemiddeld aantal punten WWS	150,83	145,11
Maatschappelijk onroerend goed	5	5	Gemiddelde netto huurprijs per woning	596,99	584,16
	1.030	1.025			
Niet-DAEB			Aantal woningen naar huurprijsklasse		
Zelfstandige woningen	297	311	Goedkoop (= < € 424,44)	107	121
Garages/parkeerplaatsen	209	211	Betaalbaar (> € 424,44 en =< € 651,03)	788	790
Bedrijfsonroerendgoed	31	31	Duur (> € 651,03 en =< € 720,42)	197	191
	537	553	Vrije sector (> € 720,42)	230	231
Vhe in eigendom				1.322	1.333
Zelfstandige woningen	1.317	1.326			
Onzelfstandige woningen	5	5	Verhuur		
Garages/parkeerplaatsen	209	211	Mutatiegraad woningen	6,67%	5,83%
Bedrijfsonroerendgoed	31	31	Huurachterstand in % jaarhuur woningen (actief)	0,95%	0,60%
Maatschappelijk onroerend goed	5	5	Huurachterstand in % jaarhuur MOG / BOG (actief)	0,46%	0,10%
Subtotaal	1.567	1.578	Huurderving leegstand in % van jaarhuur	0,58%	0,94%
			Huurderving oninbaar in % van jaarhuur	0,12%	0,05%
Aantal verkoopvoorraad			Onderhoud		
Zelfstandige woningen	-	2	Kosten niet-planmatig onderhoud per eenheid	738	838
Parkeerplaatsen	-	-	Kosten planmatig onderhoud per eenheid	596	1.025
Totaal	1.567	1.580			
Mutaties Verhuureenheden in eigendom			Personeel		
Oplevering	-	-	Aantal fte	10,8	12,6
Verkopen vanuit beginvoorraad	-2	-4	Aantal personeelsleden	14	15
Verkopen	-11	-6			
Herbestemming	-	-	Financieel		
Saldo mutaties vhe in eigendom	-13	-10	Solvabiliteit (marktwaaarde)	68,8%	60,3%
			Solvabiliteit (beleidswaarde)	51,0%	40,3%
Gewogen aantal eenheden	1.405	1.414	Loan to Value	49,1%	59,2%
			Dekkingsratio	29,4%	38,0%
DAEB	1.035	1.030	Interest Coverage Ratio	1,8	1,3
Niet-DAEB	370	384			
Totaal gewogen aantal eenheden	1.405	1.414			

13 Afkortingen en begrippen

Actieve contracten	Huurcontracten met huidige huurders.
Aedes-benchmark	In de Aedes-benchmark worden de belangrijkste prestaties en kosten van corporaties onderling vergelijkbaar gemaakt.
AVG	Algemene verordening gegevensbescherming.
Aw	Autoriteit woningcorporaties, de toezichhouder 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 burenen 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. Daeb-activiteiten zijn: ■ bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen ■ beheer van maatschappelijk vastgoed ■ investeren in leefbaarheid
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, bedrijfswaarde 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.
Energielabel-stap	De verbetering van een woning naar het volgende energielabel. Voorbeeld: van F naar E is één 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 van de accountant bij de tussentijdse controle op met name de processen en procedures.
Marktwaaarde	Waarde die een belegger zou willen betalen voor woningen in verhuurde staat.
MOG / BOG	Maatschappelijk onroerend goed / Bedrijfsonroerendgoed.
Mutatiegraad	Aantal keer dat een woning in een jaar voor verhuur beschikbaar is gekomen ten opzichte van de totale voorraad.
Niet-Daeb	Naast DAEB-activiteiten willen woningcorporaties zich in sommige gevallen ook bezighouden met niet-DAEB-activiteiten. Bijvoorbeeld om gemengde wijken te realiseren. Of omdat in sommige gebieden activiteiten die volgens de wet 'commercieel' zijn in de praktijk niet rendabel zijn voor marktpartijen. Onder de niet-DAEB-activiteiten valt de ontwikkeling van: ■ huurwoningen in de vrije sector (geliberaliseerd) ■ koopwoningen ■ commercieel vastgoed
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, 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.
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 2019



1 BALANS PER 31 DECEMBER 2019

(na resultaatbestemming)

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

ACTIVA

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen (1)

DAEB vastgoed in exploitatie

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Materiële vaste activa (2)

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Financiële vaste activa (3)

Latente belastingvordering(en)

SUBTOTAAL VASTE ACTIVA

Vlottende activa

Vorraden (4)

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Overige vorderingen (5)

Huurdebiteuren

Overige vorderingen

Overlopende activa

Liquide middelen (6)**SUBTOTAAL VLOTTENDE ACTIVA****TOTAAL ACTIVA**

31 december 2019 € x 1.000	31 december 2018 € x 1.000
----------------------------------	----------------------------------

136.486 114.346

85.856 79.202

876 877

223.218 194.425

817 823

2.105 2.687

226.140 197.935

0 206

91 78

1 1

94 144

186 223

3.347 9.200

3.533 9.629**229.673 207.564**

PASSIVA

Eigen vermogen (7)

Herwaarderingsreserve

Overige reserves

Subtotaal eigen vermogen**Voorzieningen (8)**

Onrendabele investeringen en herstructureringen

Latente belastingverplichtingen

Fonds vervanging ledlampen

Voorziening RVG

Langlopende schulden (9)

Leningen overheid

Leningen kredietinstellingen

Waarborgsommen

Overige schulden

SUBTOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN**Kortlopende schulden (10)**

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

Schulden aan leveranciers

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Schulden terzake van pensioenen

Overige schulden en overlopende passiva

SUBTOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN**TOTAAL PASSIVA**

31 december 2019 € x 1.000	31 december 2018 € x 1.000
----------------------------------	----------------------------------

123.647 97.966

34.381 27.132

158.028 125.098

0 2.945

814 561

2 0

2.031 2.606

2.847 6.112

868 932

63.618 64.363

153 150

433 249

65.072 65.694

794 8.246

996 260

332 195

12 14

1.592 1.945

3.726 10.661**229.673 207.564**

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

		2019 € x 1.000	2018 € x 1.000
Huuropbrengsten	(11)	11.074	10.869
Opbrengsten servicecontracten	(12)	922	879
Lasten servicecontracten	(13)	-1.016	-958
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-543	-674
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-2.525	-3.423
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-1.672	-1.664
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		6.241	5.029
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(20)	2.993	1.897
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	(20)	-66	-51
Toegerekende organisatiekosten	(18)	-19	-17
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19)	-2.789	-1.511
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		119	317
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	-355	-5.874
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(22)	31.397	27.198
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		31.042	21.324
Overige organisatiekosten	(23)	-798	-628
Leefbaarheid	(24)	-222	-69
Bedrijfsresultaat		36.382	25.973
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(25)	1	3
Rentelasten en soortgelijke kosten	(26)	-2.619	-2.945
Financiële baten en lasten		-2.617	-2.943
Belastingen	(27)	-835	-186
Resultaat na belastingen		32.930	22.844

3 KASSTROOMOVERZICHT 2019

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

Kasstroom uit operationele activiteiten

Operationele ontvangsten	
Huren	11.030
Vergoedingen	919
Overige bedrijfsontvangsten	18
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	1

Saldo ingaande kasstromen

Operationele uitgaven	
Betalingen aan werknemers	-1.039
Onderhoudsuitgaven	-2.071
Overige bedrijfsuitgaven	-2.602
Betaalde interest	-2.924
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0
Verhuurdersheffing	-885
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-5
Saldo uitgaande kasstromen	-9.526

Kasstroom uit operationele activiteiten**Kasstroom uit investeringsactiviteiten**

MVA ingaande kasstroom	
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.993
MVA uitgaande kasstroom	
Verbeteringen bestaand bezit	-3.180
Externe kosten bij verkoop	-31
Verwerking van vastgoedbeleggingen	-3.211

Kasstroom uit investeringsactiviteiten**Kasstroom uit financieringsactiviteiten**

Financiering ingaande kasstromen	
Vooruit ontvangen RVG	184
Financiering uitgaande kasstromen	
Aflossing door WSW geborgde leningen	-8.261

Kasstroom uit financieringsactiviteiten**Mutatie liquide middelen****Liquide middelen**

Liquide middelen per 1 januari	9.200
Liquide middelen per 31 december	3.347

	2019 € x 1.000	2018 € x 1.000
Huren	11.030	11.089
Vergoedingen	919	879
Overige bedrijfsontvangsten	18	7
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	1	1
Saldo ingaande kasstromen	11.968	11.977
Operationele uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-1.039	-942
Onderhoudsuitgaven	-2.071	-3.596
Overige bedrijfsuitgaven	-2.602	-2.660
Betaalde interest	-2.924	-2.995
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	-100
Verhuurdersheffing	-885	-783
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-5	-7
Saldo uitgaande kasstromen	-9.526	-11.082
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.442	895
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.993	1.897
MVA uitgaande kasstroom		
Verbeteringen bestaand bezit	-3.180	-613
Externe kosten bij verkoop	-31	-33
Verwerking van vastgoedbeleggingen	-3.211	-646
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-218	1.251
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Financiering ingaande kasstromen		
Vooruit ontvangen RVG	184	87
Financiering uitgaande kasstromen		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-8.261	-732
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-8.077	-645
Mutatie liquide middelen	-5.853	1.501
Liquide middelen		
Liquide middelen per 1 januari	9.200	7.699
Liquide middelen per 31 december	3.347	9.200
	-5.853	1.501

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 29 januari 2019. 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 ook het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

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

Vergelijking met voorgaand jaar

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

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.

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

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 ook 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 2019, 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. (Onge-realiseerde) 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 over 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 (3,98%) 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.

Ultimo 2019 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. De tijdelijke verschillen hebben betrekking op het verschil tussen de fiscale waarde van het onroerend goed en de marktwaarde in verhuurde staat. De latentie is 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.

Voorraden

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 waarderen 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 dat is gebaseerd op het gemiddeld verdiende loon afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. De vereniging heeft de verplichtingen die 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 2019 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 110,7% (berekend als gemiddelde over de afgelopen 12 maanden). Ultimo 2018 bedroeg de beleidsdekkingsgraad 115,9%. 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 impliciet) 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 (3,98%) 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 (3,98%).

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.

Functionele winst-en-verliesrekening

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan een onderdeel. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toe te rekenen kosten en de indirecte kosten. De direct toe te rekenen kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels gebaseerd op fte's per activiteit.

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.

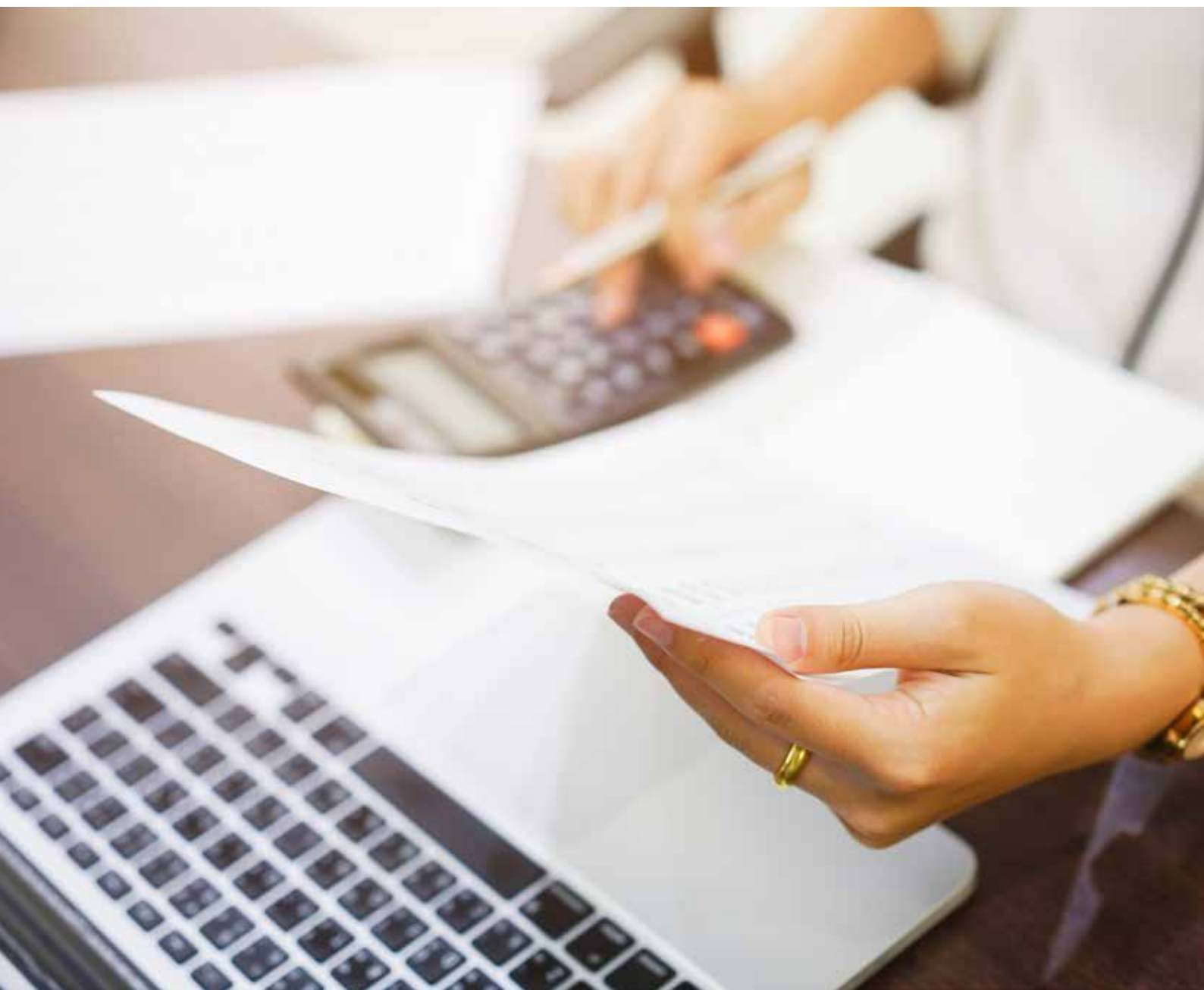
De lasten betreffen de kosten van leveringen en diensten zoals energie, groenvoorziening et cetera. Deze kosten worden jaarlijks verrekend met de bij de huurders in rekening gebrachte vergoedingen. De afrekening met huurders dient uiterlijk binnen 6 maanden van het volgende afrekenjaar plaats te vinden. 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. Hierbij kan worden gedacht aan lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed. De systematiek van toerekening is toegelicht onder Functionele winst-en-verliesrekening.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder Functionele winst-en-verliesrekening. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardever-



meerdering 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. Ook 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 leegstands-kosten.

Toegerekende organisatiekosten

De aan de verkopen toe te rekenen organisatiekosten worden onder deze post verantwoord. De systematiek van toerekening is toegelicht onder Functionele winst-en-verliesrekening.

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, herstructurering en verbeteringen 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.

Overige organisatiekosten

Dit betreft de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht onder Functionele winst-en-verliesrekening.

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.

Ook worden personeelslasten en overige bedrijfslasten toegerekend, die met name voortvloeien uit de overlast en buurtbemiddeling. De systematiek van toerekening is toegelicht onder Functionele winst-en-verliesrekening.

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-aftrekbare kosten.

Ook wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belasting-schulden 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 2019 en het fiscale resultaat 2019 bepaald conform richtlijnen.

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 treasury statuut 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 treasury statuut 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 treasury statuut. Op dit moment heeft Onze Woning geen vorderingen of schulden met variabele renteafspraken. Onze Woning beschikt niet over rentederivaten.

Kredietrisico

Onze Woning houdt bij twee financiële instellingen tegoeden aan. Deze instellingen voldoen aan de ratings zoals deze zijn opgenomen in het treasury statuut. 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 2022 vindt een eindaflossing plaats die moet 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 GESCHEIDEN 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 2019

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	
	2019	2018	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	51.106	50.742	67.278	67.722
Herwaardering	65.867	53.072	32.098	21.212
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.627	-5.754	-20.174	-20.398
Stand per 1 januari	114.346	98.060	79.202	68.536
Mutaties				
Investerings	996	190	2.879	423
Desinvesterings	-141	-112	-2.443	-542
Mutatie herwaardering	20.951	12.796	9.748	10.887
Overige waardeveranderingen	-996	0	-2.879	0
Terugneming waardeverminderingen ten gunste van het eigen vermogen	11	2.655	667	861
Overboekingen naar voorraden	0	-206	0	0
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	1.318	963	-1.318	-963
Totaal mutaties 2019	22.139	16.286	6.654	10.666
Boekwaarde per 31 december				
Aanschaffingswaarde	52.844	51.106	67.974	67.278
Herwaarderingen	86.259	65.867	37.389	32.098
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.616	-2.627	-19.507	-20.174
Boekwaarde per 31 december	136.486	114.346	85.856	79.202
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	86.259	65.867	37.389	32.098

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

De marktwaarde van het onroerende goed in verhuurde staat is in 2019 met € 29 miljoen toegenomen.

Deze toename is als volgt te verklaren:

Verloop Marktwaarde	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 31-12-2018	114.346	79.202	193.548
Voorraad mutaties			
Verkopen	-141	-2.443	-2.584
Naar voorraad	-	-	-
Herclassificatie	1.318	-1.318	-
Overige mutaties			
Handboek 2019	10.260	2.110	12.370
WOZ-waarde	8.148	5.517	13.665
Mutatiekans	-2.831	809	-2.022
Markthuur	4.227	1.286	5.513
Overige mutaties	1.159	693	1.852
Marktwaarde 31-12-2019	136.486	85.856	222.342

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

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, wordt uitgegaan van full taxatie en 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:

	2019	2018
Woningen	211.738	182.772
Bedrijfsmatig onroerende zaken	8.613	8.275
Maatschappelijk onroerend zaken	1.310	1.443
Parkeren	680	1.058
Totaal Vastgoedbeleggingen	222.341	193.548

De historische kostprijs van het vastgoed in exploitatie bedraagt voor het DAEB-vastgoed € 52,8 miljoen en voor het niet-DAEB-vastgoed € 68 miljoen.

Het bedrag van de ongerealiseerde herwaardering (verschil tussen marktwaarde en historische vervaardigings- of aanschafprijs) bedraagt ultimo 2019 afgerond € 101,5 miljoen (2018: € 75,1 miljoen).

Voor € 123,6 miljoen is een herwaarderingsreserve gevormd, het restant (€ 22,1 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 cashflow (DCF) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteerscenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het BTIV.

De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingssstelsel.

Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet.

Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed en parkeergelegenheden is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing. Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen.

De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balans-datum 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 mutatie-kans 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 2019 te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters. Deze parameters staan vermeld in het Handboek modelmatig waarderen markt-waarde, actualisatie peildatum 31 december 2019. Het vormt bijlage 2 bij artikel 14 van het BTIV 2015.

Parameters	2019	2020	2021	2022	2023 ev
Prijsinflatie	2,60	1,30	1,50	1,50	2,00
Loonstijging	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Bouwkostenstijging	4,40	3,50	2,50	2,50	2,50
Leegwaardestijging	9,00	5,50	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.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde van het totale vastgoed in exploitatie op 31 december 2019 is afgerond € 232 miljoen. De aanslagen hiervoor zijn ontvangen in 2020, de waardebepalingsdatum hiervan is 1 januari 2019. Op 31 december 2018 bedroeg de WOZ-waarde afgerond € 226 miljoen (waardebepalingsdatum 1 januari 2018).

Beleidswaarde

De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Woningcorporaties (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 capaci-teit 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 vervan-gen 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 geba-seerd 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 2019 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 2019 € 139 miljoen.

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Marktwaaarde per 31 december 2019	136.486	85.856
Stap 1: Beschikbaarheid	-2.589	1.552
Stap 2: Betaalbaarheid	-35.565	-5.325
Stap 3: Kwaliteit	-25.742	-10.022
Stap 4: Beheer	-10.400	-1.424
Totaal aanpassingen	-74.296	-15.219
Beleidswaarde per 31 december 2019	62.190	70.637

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2019	2018
Marktwaaarde		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	1.200	1.200
Herwaardering	0	80
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-324	-404
Stand per 31 december	876	876

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 is genomen en de woningen worden opgeleverd kan herrubricering plaatsvinden naar de betreffende actiefposten.

2. Materiële vaste activa**Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	3.711	3.699
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.888	-2.897
Herrekende stand per 1 januari	823	802
Mutaties		
Investeringsen	8	12
Afschrijvingen	-35	-36
Terugname afwaardering	21	45
Totaal mutaties	-6	21
Boekwaarde per 31 december		
Aanschaffingswaarde	3.719	3.711
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.903	-2.888
Stand per 31 december	817	823

3. Financiële vaste activa

	31-12-2019	31-12-2018
Latente belastingvorderingen	2.105	2.687

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 € 310.000 betrekking op verliescompensatie en voor € 1.795.000 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 2019 t/m 2021. De nominale waarde van de vordering als gevolg van verliezen bedraagt € 389.000. 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

	31-12-2019	31-12-2018
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	206

5. Overige vorderingen

	31-12-2019	31-12-2018
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren actieve contracten	98	85
Huurdebiteuren niet-actieve contracten	72	59
Overige vorderingen op huurders	102	109
Voorziening	-181	-175
Stand per 31 december	91	78

	2019	2018
Voorziening dubieuze huurdebiteuren		
Stand per 1 januari	175	121
Dotatie	18	71
Afboeking	-12	-17
Stand per 31 december	181	175

	31-12-2019	31-12-2018
Overige vorderingen	1	1
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde kosten	47	46
Overige overlopende activa	46	98
Stand per 31 december	94	145

6. Liquide middelen

	31-12-2019	31-12-2018
Spaarrekeningen	1.990	8.500
Rekening-couranten banken (direct opvraagbaar)	1.357	700
Stand per 31 december	3.347	9.200

Onze Woning houdt bankrekeningen aan bij twee financiële instellingen. Bij beide financiële instellingen zijn de saldi ultimo 2019 positief. De saldi zijn direct opeisbaar. Onze Woning heeft bij beide banken geen kredietfaciliteit op deze rekeningen. Er zijn ultimo 2019 geen bankgaranties verstrekt.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

	2019	2018
Stand per 1 januari	97.966	74.283
Realisatie uit hoofde van verkopen	-1.143	-232
Mutaties herwaardering	26.824	23.915
Stand per 31 december	123.647	97.966

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 complexniveau. Jaarlijks worden de onroerende zaken getaxeerd en ontstaat een ongerealiseerde waardeverandering.

Wanneer onroerende zaken worden vervreemd, vindt overboeking van deze reserve plaats naar de overige reserves (gerealiseerde waardeverandering).

Overige reserves

	2019	2018
Stand per 1 januari	27.132	27.970
Resultaatbestemming boekjaar	6.106	-1.070
Realisatie uit hoofde van verkopen	1.143	232
Stand per 31 december	34.381	27.132

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

	2019	2018
Voorziening Orionstraat		
Stand per 1 januari	2.945	0
Dotatie	0	2.945
Onttrekking	-2.945	0
Stand per 31 december	0	2.945

Fonds vervanging ledlampen

	2019	2018
Stand per 1 januari	0	0
Dotatie	2	0
Stand per 31 december	2	0

Latente belastingverplichtingen

	2019	2018
Stand per 31 december	814	561

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 € 814.000. De nominale waarde bedraagt € 890.000. Een bedrag van € 197.000 vervalt binnen een jaar.

Voorziening RVG

	2019	2018
Stand per 1 januari	2.606	0
Dotatie voorziening	0	2.606
Onttrekking	-575	0
Stand per 31 december	2.031	2.606

9. Langlopende schulden

Leningen overheid

	2019	2018
Stand per 1 januari	994	1.054
Aflossing	-62	-60
Stand per 31 december	932	994
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-64	-62
Langlopend deel per 31 december	868	932

Leningen kredietinstellingen

	2019	2018
Leningen kredietinstellingen		
Stand per 1 januari	72.547	73.219
Aflossing	-8.199	-672
Stand per 31 december	64.348	72.547
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-730	-8.184
Langlopend deel per 31 december	63.618	64.363

Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 3,98% (2018: 3,96%). De leningenportefeuille is volledig door het WSW geborgd met de gemeente Rotterdam en het Rijk als achtervangers.

De gemiddelde resterende looptijd bedraagt 19 jaar (2018: 18 jaar).

De marktwaarde van de leningen ligt hoger dan het schuldrestant per 31 december 2019. 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 2019 bedraagt de marktwaarde van de huidige portefeuille € 95,0 miljoen (2018: € 102,0 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:

- 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.

Renterisico bij herfinanciering voor de periode 2020-2024.

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 (2020-2024) bedraagt maximaal 12,4% (in 2018: 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.

Resterende looptijd leningen

	2019	2018
Resterende looptijd leningen		
<1 jaar	794	8.246
van 1 tot 5 jaar	14.819	14.635
van 5 tot 10 jaar	12.005	11.798
van 10 tot 20 jaar	13.130	13.457
van 20 tot 30 jaar	10.532	11.405
>30 jaar	14.000	14.000
Totaal	65.280	73.541

	2019	2018
Waarborgsommen	153	150

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

	2019	2018
Vooruit ontvangen RVG	432	248

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

	2019	2018
Overheidsleningen	64	62
Leningen kredietinstellingen	730	8.184
Stand per 31 december	794	8.246

Schulden aan leveranciers

	2019	2018
Crediteuren	996	260

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2019	2018
Omzetbelasting	308	163
Loonheffing	24	32
Stand per 31 december	332	195

Schulden terzake van pensioenen

	2019	2018
Te betalen pensioenpremie	12	14

Overige schulden

	2019	2018
Vooruit ontvangen huren	150	187

De vooruit ontvangen huren betreffen de huren die in 2019 zijn ontvangen maar betrekking hebben op (voornamelijk) januari 2020.

Overlopende passiva

	2019	2018
Niet vervallen rente	1.173	1.478
Overige overlopende passiva	269	280
Stand per 31 december	1.442	1.758

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 2019 heeft Onze Woning een obligo uitstaan ten bedrage van € 2,5 miljoen uit hoofde van door het WSW verstrekte borgstellingen. Het WSW heeft leningen geborgd voor totaal € 65,3 miljoen.
- Tijdens de periode van het verscherpt toezicht, heeft het WSW in 2013 een hypotheekrecht gevestigd op het onroerend goed van Onze Woning van € 180 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 2019 is voor een bedrag van € 75.000 aan onderhoudswerken aanbesteed. Uitvoering daarvan vindt plaats in 2020.
- 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 2019 zijn 70 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 gebruikmaakt 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 bedrijfsonroerendgoed. Ook is een aantal leasecontracten afgesloten voor kantoorapparatuur.
- Onze Woning heeft op 11 december 2019 voor 2020 en 2021 prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Rotterdam. Een aantal van deze afspraken heeft financiële gevolgen. Deze gevolgen zijn opgenomen in de begroting 2020. 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 realisatieovereenkomst afgesloten voor de herstructurering van delen van de wijk 110-Morgen.

11 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11. Huuropbrengsten

	2019	2018
Woningen en woongebouwen DAEB	6.511	6.336
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	230	224
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	2.875	2.903
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.536	1.515
	11.152	10.979
Huurderving wegens leegstand DAEB	-10	-28
Voorziening dubieuze (huur)debiteuren DAEB	-10	12
Huurderving wegens leegstand niet-DAEB	-54	-75
Voorziening dubieuze (huur)debiteuren niet-DAEB	-3	-18
Totaal huuropbrengsten	11.074	10.869

In 2019 is een huursom stijging van 2,1% gerealiseerd, waarbij 1,9% door de huurverhoging per 1 juli en 0,2% door huurharmonisatie. Bij mutatie (harmonisatie) en bij de huurverhoging van 1 juli 2019 was de indeling volgens de huurklassen van de portefeuillestrategie leidend.

De huurverhoging voor de geliberaliseerde woningen was 2,6%. De huurverhoging voor parkeervoorzieningen was 2,6%. Voor BOG / MOG panden zijn in ieder huurcontract specifieke afspraken gemaakt.

Het percentage inkomensafhankelijke huurverhoging was 5,6%.

12. Opbrengsten servicecontracten

	2019	2018
Te ontvangen voorschotten inzake leveringen en diensten	772	732
Te ontvangen vergoedingen inzake goederen, leveringen en diensten	155	154
Verrekende voorschotten	3	1
Vergoedingsderving wegens leegstand	-8	-8
Totaal	922	879

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

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

13. Lasten servicecontracten

	2019	2018
Lasten leveringen en diensten	897	858
Lasten overige goederen, leveringen en diensten	119	100
Totaal	1.016	958

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

	2019	2018
Salariskosten (incl. overhead)	249	308
Overige algemene bedrijfslasten	335	403
Overige baten	-41	-37
Totaal	543	674

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, die 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.

	2019	2018
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	698	730
Sociale lasten	119	121
Pensioenlasten	112	115
Ontvangen ziekengelden	0	-10
Totaal	929	956

Personeelsleden

Ultimo 2019 had Onze Woning 10,8 fte werknemers in dienst (2018: 12,6 fte).

Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

De afname van salarislasteren wordt voornamelijk veroorzaakt door de afname van de personeelsformatie met 1,8 fte.

Toerekening lonen en salarissen

	2019	2018
Onderverdeeld naar:		
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	249	308
Lasten onderhoudsactiviteiten	323	364
Verkoop vastgoedportefeuille	9	7
Leefbaarheid	93	32
Overige organisatiekosten	255	243
Totaal	929	956

Toerekening organisatiekosten

	2019	2018
Overige personeelskosten	152	123
Uitzend- en inleenkrachten	424	481
Huisvestingskosten	94	70
Bestuur en Raad van Commissarissen	64	66
Advieskosten	243	212
Automatiseringskosten	161	178
Kantoorkosten	81	83
Accountantskosten	91	53
Overige bedrijfskosten	83	32
Aw bijdrageheffing	8	0
Toe te rekenen organisatiekosten	1.402	1.299

Specificatie accountshonoraria Verstegen Accountants

	2019	2018
Interim controle	24	17
Controle DVI	6	6
Controle jaarrekening	38	27
Totaal Verstegen accountants	68	50
EY fiscaal advies	23	-
Totaal accountantskosten	91	50

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.

De organisatiekosten zijn als volgt verdeeld over de diverse bedrijfsfuncties:

	2019	2018
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	335	403
Lasten onderhoudsactiviteiten	411	476
Verkoop vastgoedportefeuille	10	10
Leefbaarheid	105	25
Overige organisatiekosten	542	385
Totaal toegerekende organisatiekosten	1.402	1.299

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2019	2018
Reparatieonderhoud	765	884
Mutatieonderhoud	271	302
Contractonderhoud	301	278
Planmatig onderhoud	536	1.172
Salariskosten (incl. overhead)	323	364
Overige algemene bedrijfslasten	411	476
Overige baten	-82	-53
Totaal	2.525	3.423

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019	2018
Zakelijke lasten	611	601
Verzekeringen	69	54
Verhuurderheffing	874	783
Saneringsbijdrage	0	105
Overige exploitatie baten	-18	-56
Overige exploitatie lasten	136	177
Totaal	1.672	1.664

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.

	2019	2018
Verkoop huurwoningen	2.993	1.897
Verkoopkosten huurwoningen	-66	-51
Totaal	2.927	1.846

18. Toegerekende organisatiekosten

	2019	2018
Salariskosten (incl. overhead)	9	7
Overige algemene bedrijfslasten	10	10
Totaal	19	17

19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2019	2018
Boekwaarde huurwoningen	2.789	1.511

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)

	2019	2018
Verkoopopbrengst	2.937	1.897
Af: Verkoopkosten	-66	-52
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.789	-1.511
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	138	334

In 2019 zijn 11 woningen en 2 parkeerplaatsen verkocht (2018: 7 en 3). In de verkochte woningen zijn 3 RVG overdrachten opgenomen. Deze zijn opgenomen op basis van de 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 2019 € 17.000.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**21. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

	2019	2018
Waardeverandering grondpositie	0	-324
Mutatie voorziening RVG	575	-2.606
Dotatie voorziening Orionstraat	0	-2.945
Overige waardeveranderingen investeringen	-930	0
Totaal	-355	-5.874

22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen woningen	31.532	26.618
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen bedrijfsonroerendgoed	-50	643
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen parkeervoorzieningen	-84	-63
Totaal	31.397	27.198

Netto resultaat overige activiteiten**23. Overige organisatiekosten**

	2019	2018
Toerekening salarissen	255	243
Overige algemene bedrijfslasten	543	385
Totaal	798	628

24. Leefbaarheid

	2019	2018
Kosten leefbaarheid	24	12
Salarissen toegerekend aan leefbaarheid	93	32
Overige algemene bedrijfslasten	105	25
Totaal	222	69

Financiële baten en lasten**25. Rentelasten en soortgelijke kopbrengsten**

	2019	2018
Rente op overige vorderingen	1	2
Rente op liquide middelen	0	1
Totaal	1	3

26. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2019	2018
Rente leningen overheid	-35	-37
Rente leningen kredietinstellingen	-2.567	-2.884
Borgstelling WSW	-17	-19
Overige rentelasten	0	-5
Totaal	-2.619	-2.945

27. Belastingen

	2019	2018
Acute vennootschapsbelasting	-	-
Mutatie latente belastingen	-835	-186
Totaal	-835	-186

Mutatie latente belastingen

	2019	2018
Verkopen	253	-33
Leningen	-	-
Verliezen	-599	-52
Afschrijvingspotentieel	-17	-167
Totaal	-835	-186

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

	2019	2018
Commercieel resultaat voor belastingen	33.765	23.030
Fiscaal - commerciële verschillen		
Verkopen	891	115
Afschrijvingen	-786	-604
Investerings fiscaal onderhoud	-2.566	-374
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	82	5.954
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-31.397	-27.079
Rentelasten	-	-
Voorziening ledverlichting	1	-
Totaal verschillen	-33.775	-21.988
Saldo fiscale winstberekening	-10	1.042
Bij: niet aftrekbare kosten	5	
Bij: niet aftrekbare kosten i.v.m. ATAD	1.506	
Af: investeringsaftrek	-3	
Fiscaal resultaat	1.498	1.042

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.

De aanslagen over de jaren 2012 tot en met 2015 zijn vastgesteld. Op de aanslag 2015 is bezwaar aangetekend omdat de fiscus is afgeweken van de oorspronkelijke aangifte. De aangiften over 2016 en 2017 zijn ingediend. De aangifte 2018 is in voorbereiding. De acute belastingpositie voor het jaar 2019 is bepaald op nihil.

Overzicht compensabele verliezen:

	2019	2018
2015 (vastgesteld 14-09-2019)	-	-1.007
2016 (ingediend 27-06-2018)	-1.348	-2.954
2017 (ingediend 12-06-2019)	-	-
2018	-	-
2019	-	-
Totaal compensabele verliezen	-1.348	-3.961



12 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/NIET-DAEB

Gescheiden balans per 31 december 2019

(na resultaatbestemming)

	2019 DAEB	2019 Niet-DAEB	2018 DAEB	2018 Niet-DAEB
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	136.486	0	114.346	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	85.856	0	79.202
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	876	-1	877	0
	137.362	85.855	115.223	79.202
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	817	0	823	0
Financiële vaste activa				
Nettovermogenswaarde niet-DAEB	56.126	0	47.161	0
Interne lening	32.000	0	37.000	0
Latente belastingvordering(en)	615	1.491	1.207	1.481
	88.741	1.491	85.368	1.481
Vlottende activa				
Vorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0	206	0
Overige vorderingen				
Huurdebiteuren	87	4	57	21
Overige vorderingen	1	0	0	0
Overlopende activa	69	25	105	39
	157	29	162	60
Liquide middelen	1.147	2.200	1.822	7.378
	1.304	2.229	2.190	7.438
Totaal	228.224	89.575	203.604	88.121

	2019 DAEB	2019 Niet-DAEB	2018 DAEB	2018 Niet-DAEB
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	123.647	37.389	97.966	32.098
Overige reserves	34.381	18.737	27.132	15.063
	158.028	56.126	125.098	47.161
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0	0	2.945
Latente belastingverplichtingen	-11	825	-49	611
Fonds vervanging ledlampen	2	0	0	0
Voorziening RVG	2.031	0	2.606	0
	2.022	825	2.557	3.555
Langlopende schulden				
Leningen overheid	868	0	932	0
Leningen kredietinstellingen	63.619	0	64.363	0
Waarborgsommen	0	153	0	150
Overige schulden	432	0	248	0
Interne lening	0	32.000	0	32.000
	64.919	32.153	65.543	32.150
Kortlopende schulden				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	794	0	8.246	5.000
Schulden aan leveranciers	729	267	189	70
Belastingen en premies sociale verzekeringen	243	89	143	53
Schulden terzake van pensioenen	9	3	10	4
Overige schulden	110	40	136	51
Overlopende passiva	1.370	72	1.682	76
Subtotaal kortlopende schulden	3.255	471	10.406	5.254
	228.224	89.575	203.604	88.121

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2019 DAEB	2019 Niet-DAEB	2018 DAEB	2018 Niet-DAEB
Huuropbrengsten	6.721	4.353	6.543	4.326
Opbrengsten servicecontracten	676	247	641	238
Lasten servicecontracten	-737	-281	-707	-251
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-397	-145	-491	-183
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.977	-548	-2.603	-821
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.213	-459	-1.177	-487
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.073	3.167	2.206	2.822
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	344	3.991	151	2.842
Toegerekende organisatiekosten	-14	-5	-13	-5
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-346	-3.761	-112	-2.362
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-16	225	26	475
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-511	66	-3.113	-2.945
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.983	10.415	15.451	11.747
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.472	10.481	12.338	8.802
Overige organisatiekosten	-584	-213	-458	-170
Leefbaarheid	-222	0	-69	0
Bedrijfsresultaat	22.723	13.660	14.043	11.929
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.481	0	1.522	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.619	-1.480	-2.944	-1.521
Financiële baten en lasten	-1.138	-1.480	-1.422	-1.520
Resultaat voor belastingen	21.585	12.180	12.621	10.409
Belastingen	-620	-215	213	-399
Resultaat niet-DAEB	11.965	0	10.010	0
Resultaat	32.930	11.965	22.844	10.010
Resultaat na belastingen	32.930	11.965	22.844	10.010

Gescheiden kasstroomoverzicht 2019

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2019 DAEB	2019 Niet-DAEB	2018 DAEB	2018 Niet-DAEB
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele Ontvangsten</i>				
Huren	6.696	4.335	6.798	4.291
Vergoedingen	673	246	642	237
Overige Bedrijfsontvangsten	11	7	7	0
Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)	1.481	0	1.521	0
Saldo ingaande kasstromen	8.861	4.588	8.968	4.528
<i>Operationele Uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-761	-278	-687	-254
Onderhoudsuitgaven	-1.622	-449	-2.724	-871
Overige Bedrijfsuitgaven	-1.632	-970	-1.942	-718
Betaalde interest	-2.924	-1.480	-2.995	-1.520
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	0	-69	-32
Verhuurdersheffing	-642	-243	-628	-155
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-5	0	-7	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-7.586</i>	<i>-3.420</i>	<i>-9.052</i>	<i>-3.550</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.275	1.168	-84	978
transporteren	1.275	1.168	-84	978

Gescheiden kasstroomoverzicht 2019 (vervolg)

	2019 DAEB	2018 Niet-DAEB	2019 DAEB	2018 Niet-DAEB
Transport	1.275	1.168	-84	978
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA Ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	344	2.649	151	2.893
Verkoopontvangst herclassificatie	0	1.408	0	0
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen	344	4.057	151	2.893
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Aankoop herclassificatie	-1.408	0	-1.147	0
Verbeteringen bestaand bezit	-805	-2.375	-190	-423
Externe kosten bij verkoop	-4	-28	0	-32
Verwerking van vastgoedbeleggingen	-2.217	-2.403	-1.337	-455
Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen				
Ontvangsten verbindingen	5.000	0	1.000	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	3.127	1.654	-186	2.438
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering Ingaande kasstromen</i>				
Vooruit ontvangen RVG	184	0	87	0
Dividend	3.000	0	0	0
Tussentelling inkomende kasstromen	3.184	0	87	0
<i>Financiering Uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-8.261	0	-732	0
Aflossing ongeborgde leningen DAEB- investeringen	0	-5.000	0	-1.000
Dividend	0	-3.000	0	0
Tussentelling uitgaande kasstromen	-8.261	-8.000	-732	-1.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.077	-8.000	-645	-1.000
	-675	-5.178	-915	2.416
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	1.822	7.378	2.737	4.962
Liquide middelen per 31 december	1.147	2.200	1.822	7.378
	-675	-5.178	-915	2.416

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 € 114.000. Dit maximum wordt overschreden door de Raad van Bestuur. Op de bezoldiging van de Raad van Bestuur is echter het WNT- overgangsrecht van toepassing tot 1-9-2019. 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 met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2019

Bedragen x € 1
Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2019
 Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)
 Dienstbetrekking?
 Bezoldiging
 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
 Beloningen betaalbaar op termijn
Subtotaal
 Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum
 -/- Onverschuldigd betaald bedrag
Totaal bezoldiging 2019

E. Remmerswaal
Directeur-Bestuurder

1/1 - 31/12
 1,0
 ja

 101.062
 18.927
 119.989
 114.000
 -
119.989

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

Overgangsregeling van toepassing
 Overgangsregeling van toepassing

Gegevens 2018
Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2018
 Omvang dienstverband 2018 (in fte)
 Dienstbetrekking?
Bezoldiging
 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
 Beloningen betaalbaar op termijn
Subtotaal
 Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

Directeur-Bestuurder

1/1 - 31/12
 1,0
 ja

 99.540
 18.425
 117.965
 110.000

Totaal bezoldiging 2018**117.965**

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	H. van Heuven	Mw. M. de Bruyn	Mw. C. Nauta	A. Spencer
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 1/4	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.100	2.811	11.400	11.400
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	13.150	2.200	8.800	8.800
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	<i>13.150</i>	<i>2.200</i>	<i>8.800</i>	<i>8.800</i>
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2019	13.150	2.200	8.800	8.800
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 2018				
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.500	11.000	11.000	11.000
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	12.650	8.450	8.450	8.450
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2018	12.650	8.450	8.450	8.450

Bedragen x € 1

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2019	Lid RvC
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	11.400
Beloningen betaalbaar op termijn	8.800
<i>Subtotaal</i>	-
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	8.800
	-

Totaal bezoldiging 2019

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	8.800
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
	N.v.t.

Gegevens 2018

Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.000
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	8.450
Beloningen betaalbaar op termijn	-
Totaal bezoldiging 2018	8.450

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2019 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

Vaststelling jaarrekening

De Directeur-Bestuurder heeft het jaarrapport 2019 opgesteld, de Raad van Commissarissen heeft het jaarrapport 2019 goedgekeurd op 21 april 2020 en de Algemene Ledenvergadering heeft het jaarrapport 2019 vastgesteld op 4 juni 2020. Tijdens de Algemene Ledenvergadering op 4 juni 2020 is zowel aan de Directeur-Bestuurder decharge verleend voor het gevoerde beleid als aan de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht.

Rotterdam, 3 maart 2020

w.g. De heer E. Remmerswaal

Ondertekening van de jaarrekening

Rotterdam, 21 april 2020

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

w.g. De heer J.A. Spencer

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

w.g. Mevrouw C.B. Nauta

13 OVERIGE INFORMATIE

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de algemene vergadering gehouden op 4 juni 2020.

De algemene vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Bestemming van de winst 2019

Vanuit de gescheiden verantwoording stelt de directie voor om vanuit de niet-DAEB-tak een dividenduitkering te doen aan de DAEB-tak van € 3.000.000.

Daarnaast stelt de directie voor om de winst over 2019 ad € 32.930.000, toe te voegen aan de overige reserves.

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

Gebeurtenissen na balansdatum

In 2019 zijn gesprekken gevoerd met Habion om een mogelijke fusie te onderzoeken. Op 10 maart 2020 hebben de besturen van Habion en Onze Woning de fusieovereenkomst getekend. Er worden vervolgstappen gezet om te komen tot een fusie in 2020. Onderdeel hiervan is dat eerst de juridische structuur van Onze Woning omgezet wordt van een vereniging naar een stichting.

Het uitbreken van het Coronavirus begin 2020 en de preventieve maatregelen die genomen zijn door de Nederlandse overheid zorgen voor grote economische onzekerheid op tenminste de korte termijn en waarschijnlijk ook de langere termijn. Voor Onze Woning, zijn de belangrijkste risico's:

- Oplopen van huurachterstand en huurderving
- Prijzen van koopwoningen kunnen onder druk komen te staan
- Stijging van de rente

Onze Woning is niet direct afhankelijk van verkoop. Daarnaast zijn er geen grote verplichtingen aangegaan voor nieuwbouw en andere investeringen. Als beheersmaatregel om risico's op te vangen kunnen we nieuwbouw- en/of onderhoudsplannen versoberen of uitstellen. De verwachting van Onze Woning is dat de risico's beperkt zijn en de continuïteit niet in gevaar komt.

Aan de raad van commissarissen van
Bouwvereniging Onze Woning

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Bouwvereniging Onze Woning te Rotterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Bouwvereniging Onze Woning op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst- en verliesrekening over 2019; 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2019. 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 op pagina 75 en 76. 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 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 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:

- leeswijzer en voorwoord;
- verslag van het bestuur;
- verslag raad van commissarissen;
- 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 36 en 36a 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 artikel 17 van 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, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a 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 de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

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, de Regeling Controleprotocol WNT, 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, 20 mei 2020

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
D. Vermaas RA

Colofon

Jaarrapport 2019 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

Bureau Meneer Vincent

Fotografie

Maarten Roukema

