



Jaarrapport 2020



Deel 1

Jaarverslag 2020

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 organisatie	45
10	Financiële continuïteit	48
11	Risicoparagraaf	60
12	Kengetallen	66
13	Lijst met afkortingen en begrippen	70

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2020	74
2	Winst-en-verliesrekening over 2020	76
3	Kasstroomoverzicht 2020	77
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	78
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	79
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	85
7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	89
8	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	90
9	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	90
10	Toelichting op de balans per 31 december 2020	91
11	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2020	106
12	Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	114
13	Overige informatie	123

LEESWIJZER

Dit jaarrapport van Onze Woning bestaat uit 2 delen. Het eerste deel is het jaarverslag, de inhoudelijke verantwoording. Het tweede deel is onze financiële verantwoording, de jaarrekening.

Wat leest u allemaal in deel 1?

- Na de inhoudsopgave, de leeswijzer en het 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 in op onze volkshuisvestelijke opgaven 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 (tot 24 augustus 2020) Stichting Onze Woning (24 augustus t/m 31 december 2020)
Statutaire vestigingsplaats:	Rotterdam
Adres:	Minervaplein 1
Postadres:	Postbus 35030, Rotterdam
Telefoonnummer:	010 - 422 80 60
KvK-nummer:	24107608 (t/m 31 december 2020)



VOORWOORD

Voor u ligt het jaarverslag 2020, het jaar waarin wij een fusiebesluit hebben genomen. De wensen en ambities van de fusieorganisatie zijn vastgelegd in een fusieovereenkomst met Habion die in het begin van het jaar getekend is. Daarna zijn de verdere fusiestappen doorlopen. De omzetting van de vereniging, de personele wijzigingen, de instemming van de huurdersorganisaties en de toestemming van de toezichthouder waren hierin de belangrijkste. Op 24 augustus 2020 is de Bouwvereniging Onze Woning omgezet naar Stichting Onze Woning. Per 1 januari 2021 gaan we verder als Stichting Habion.

In 2020 hebben we verder gewerkt aan:

- de voorbereiding groot onderhoudsproject met verduurzaming
- de realisatie van de scootmobielruimte Gerrit Spronkersflat
- het verbeteren klanttevredenheid

In dit verslag leest u over onze werkzaamheden in 2020. Het bestaat uit 2 onderdelen: de inhoudelijke en de financiële verantwoording. U krijgt hierdoor een compleet beeld van wat Stichting Onze Woning in 2020 heeft bereikt.

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

Peter Boerenfijn en Ton de Rond
Bestuurders Stichting Habion

1

Verslag van het Bestuur



Onze Woning gaat samen verder met Habion

In 2019 maakten Bouwvereniging Onze Woning en de Stichting Habion kennis met elkaar om te onderzoeken of fusie een optie zou zijn. Op het eerste gezicht misschien een niet zo voor de hand liggende keuze.

Habion wil graag investeren in Rotterdam. Als specialist in ouderenhuisvesting is zij geen algemene corporatie. Habion heeft in die wijk met het gebouw Arcadia een stevige en gezichtsbepalende positie. Onze Woning heeft haar woningbezit bijna alleen in de wijk 110-Morgen. Rotterdam en de wijk 110-Morgen bevinden zich in een aantrekkelijke woningmarkt voor ouderen.

Bovendien behoort nu al een flink deel van de huurders van Onze Woning tot de doelgroep van Habion. Deze mensen willen graag in de wijk blijven wonen. Maar door de beperkte investeringskracht van Onze Woning moeten er op het gebied van nieuwbouw, verregaande renovaties en duurzaamheid financiële investeringen worden gedaan. Door deze opgave met de middelen van Habion te matchen ontstaat er een mooi perspectief. Op wijkniveau kunnen we meerdere generaties met elkaar 'verbinden'. Vanuit het perspectief van de vergrijzing en de duurzaamheidsopgave is het door de fusie mogelijk om de benodigde investeringen te doen. Bovendien ziet Habion het als een kans om door de schaal en concentratie van bewoners die ontstaat en de aanwezigheid van de medewerkers van Onze Woning in de wijk het beheer lokaal en regionaal onder eigen vlag te gaan organiseren. In het verleden heeft Habion door de intensieve lokale samenwerking met zorgpartners immers geen eigen beheerorganisatie opgebouwd.

In maart 2020 hebben we met Habion een fusieovereenkomst getekend, waarin we de afspraken die gelden bij het voorbereiden van het te nemen fusiebesluit in 2020 hebben vastgelegd. Het fusiebesluit is op 15 december door de besturen van beide organisaties genomen. De fusieakte is op 31 december 2020 bij de notaris gepasseerd.

Ondernemingsplan en Portefeuillestrategie

In het ondernemingsplan 2018 - 2022 is uiteengezet welke volkshuisvestelijke opgaven Onze Woning voor ogen heeft. De portefeuillestrategie is een afgeleide van ons ondernemingsplan. In de portefeuillestrategie is voor elk complex bepaald welke doelgroep en welke huurcategorie van toepassing is.

De volgende doelstellingen waren in 2020 leidend:

- 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.

Prestatieafspraken

Voor 2020 en 2021 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 duurzaamheidsbeleid)
- het zorgen dat de basis op orde is (aanbod betaalbare woningen bewaken, doorstroming bevorderen, huisvesting statushouders en bijzondere doelgroepen) en leefbaarheid (onder andere inzet wijkbeheer en samenwerking wijkteam)

Specifiek hebben we de inzet van de gemeente gevraagd bij de realisatie van een scootmobielruimte bij de Gerrit Spronkersflat en bij de grondwaterproblematiek en de verzakkingen in de wijk.

Het is voor Onze Woning van belang om op te hoogte te blijven van (stedelijke) ontwikkelingen, onder andere op het gebied van duurzaamheid om tijdig aan te kunnen haken.

De prestatieafspraken gelden voor 2 jaar. In 2021 worden de prestatieafspraken voor 2023 en 2024 voorbereid.

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.

In 2020 hebben we samen met de gemeente Rotterdam onderzoek gedaan naar mogelijkheden om aan te sluiten bij een warmtenet. Ook willen we aansluiten bij andere onderzoeken en initiatieven in de wijk 110-Morgen.

Governance

Naar aanleiding van de nieuwe Governancecode 2020 zijn een verbindingsstatuut en een investeringsstatuut opgesteld. Dit investeringsstatuut is direct toegepast bij het onderhouds- en investeringsplan voor de portiek-etagewoningen van complex 42 en bleek bruikbaar. Verbindingen hebben we niet, maar een statuut was toch verplicht.

De verplichting voor de Directeur-Bestuurder voor het behalen van PE-punten is voor de periode 2018 tot en met 2020 minimaal 108. De Directeur-Bestuurder, de heer Evert Remmerswaal, heeft 109 punten gehaald in die periode.

Algemene ledenvergadering

In 2020 zijn 3 algemene ledenvergaderingen gehouden, op 14 mei, 4 juni en 25 juni.

De vergadering van 14 mei vloeide voort uit de ALV van 17 december 2019, waarin de ALV positief geadviseerd heeft over de fusieovereenkomst met Habion.

In de vergadering van 14 mei 2020 vroeg de Raad van Commissarissen aan de Algemene Ledenvergadering een advies over de voorgenomen goedkeuring van de Raad van Commissarissen over het voorstel van het bestuur om de vereniging Onze Woning om te zetten in Stichting Onze Woning met de daarbij behorende wijziging van de statuten. De ALV heeft hier unaniem positief over geadviseerd.

In de vergadering van 4 juni 2020 werd gevraagd te besluiten tot het omzetten van de vereniging Onze Woning in stichting Onze Woning conform het voorstel van het Bestuur. Om deze omzetting te kunnen realiseren werd de ALV tevens gevraagd te besluiten tot het wijzigen van de statuten conform het voorstel van het Bestuur. Omdat op 4 juni 2020 onvoldoende leden aanwezig waren om de gevraagde besluiten te kunnen nemen is op 25 juni 2020 een tweede vergadering georganiseerd.

In de zogenoemde 'tweede vergadering' op 25 juni 2020 besloot de ALV unaniem tot het omzetten van de vereniging Bouwvereniging Onze Woning in Stichting Onze Woning conform het voorstel van het Bestuur. Op 25 juni 2020 waren 51 personen lid van de vereniging. Er waren 13 leden aanwezig en er zijn 8 geldige volmachten afgegeven, 21 stemmen totaal.

Daarnaast heeft besluitvorming plaatsgevonden over:

- Het jaarverslag (inclusief het volkshuisvestelijke en financiële verslag) over 2019. Deze is door de leden goedgekeurd.
- Decharge van de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht over 2019.
- Decharge van het Bestuur voor het gevoerde beleid en beheer over 2019.

Er is positief oordeel gegeven over:

- het huurverhogingsbeleid 2020
- het investeringsstatuut
- het verbindingsstatuut

Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2020 is uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat totaal € 131,8 miljoen aan herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2019: € 123,6 miljoen). De overige reserves bedragen € 36,2 miljoen (2019: € 34,4 miljoen). Het totale eigen vermogen bedraagt € 168,0 miljoen (2019: € 158,0 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 (€ 230,8 miljoen) en de beleidswaarde (€ 157,4 miljoen) van het totale bezit, bedraagt € 73,4 miljoen. Van het totale eigen vermogen van € 168,0 miljoen wordt dus € 73,4 miljoen niet gerealiseerd (43,7%). Er resteert een beschikbaar eigen vermogen van € 94,6 miljoen.

Rekening houdend met een noodzakelijke vermogensbuffer van 20% van het balanstotaal, op basis van beleidswaarde, is de vermogensbuffer € 33,3 miljoen en is er een volkshuisvestelijke vermogensruimte van € 39,5 miljoen.

Omschrijving	Bedrag x € miljoen
Leegwaarde	297
Marktwaarde verhuurde staat	231
Historische kostprijs	121
Beleidswaarde	157
Volkshuisvestelijke vermogensruimte	40
Vermogensbuffer	33
Vreemd vermogen*	64

*= na aftrek van vorderingen en liquide middelen

Het verschil tussen de leegwaarde van het bezit en de marktwaarde in verhuurde staat, bedraagt € 66 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	73
Volkshuisvestelijke vermogensruimte	62
Vermogensbuffer	33
Totaal	168

De volkshuisvestelijke vermogensruimte zetten we in voor de realisatie van nieuwbouw aan de Apollostraat en de duurzaamheidsmaatregelen die in de meerjarenbegroting 2021 - 2030 zijn opgenomen. Dat is € 44.000 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 2020 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

Het bestuur verklaart dat het jaarverslag en de jaarrekening een getrouw beeld geven van het functioneren en de financiële positie van de organisatie. Het bestuur verklaart bovendien dat alle middelen in het verslagjaar 2020 uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Utrecht, 11 juni 2021
Bestuur Stichting Habion

w.g. de heer mr. P. Boerenfijn
bestuurder

w.g. de heer drs. A.P.L. de Rond
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.

Om de volkshuisvestelijke opgaven uit het ondernemingsplan te realiseren (nieuwbouw, renovatie en verduurzaming van het woningbezit) is een fusie noodzakelijk. In 2020 hebben de fusieplannen met Habion concrete vormen aangenomen met als doel te fuseren per 1 januari 2021. Het werk van de Raad van Commissarissen stond dit jaar vooral in het teken van deze fusie.

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 gearhiveerde mailwisselingen.

De taken en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn beschreven in artikel 17 van de statuten van Bouwvereniging Onze Woning. Deze gewijzigde statuten zijn begin 2019 van kracht geworden. Op 24 augustus 2020 zijn de statuten opnieuw gewijzigd in de statuten van de Stichting Onze Woning. De taken en bevoegdheden van de Raad zijn in deze statuten in artikel 18 vastgelegd.

Voor het uitvoeren van haar taak in 2020 heeft de Raad naast de toezichtvisie het volgende toezichtkader gehanteerd:

- Taakvelden Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015;
- Governancecode woningcorporaties;
- Statuten Bouwvereniging Onze Woning en Stichting Onze Woning (vanaf 24 augustus 2020);
- Portefeuillestrategie;
- Prestatieafspraken met gemeente en Huurdersplatform;
- Ondernemingsplan Onze Wijk, Onze Woning, Uw (t)Huis 2018 - 2022
- Financiële meerjarenbegroting 2020 - 2029 (met operationele en financiële doelstellingen van Onze Woning gekoppeld aan indicatoren om de prestaties te meten);
- Begroting 2020;
- 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.

Visie op toezicht

De Raad van Commissarissen en de Directeur-Bestuurder van Bouwvereniging Onze Woning geven met dit document invulling aan principe 1.1 uit de Governance Code woningcorporaties 2020:

“Bestuur en RvC hebben een gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden. Het realiseren van maatschappelijke waarde op lange termijn staat daarbij voorop. De visie gaat in op de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de doelstellingen, de strategie, het beleid, de financiering en de onderlinge wisselwerking in rollen. De RvC beschrijft hierin zijn rollen (werkgever, toezichthouder en klankbord) en taakuitoefening als intern toezichthouder.”

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):

- sessies gehad met de algemene ledenvergaderingen;
- een sessie gehad met (leden van) de Ondernemingsraad;
- 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 toezichthoudend orgaan goed te kunnen uitoefenen. Hierover zijn diverse gesprekken gevoerd met het Bestuur en de accountant. 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 5 keer vergaderd in aanwezigheid van de Directeur-Bestuurder. Daarnaast waren er extra vergaderingen (thema- en scholingsbijeenkomsten), 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 3 keer bijeen. In de eerste vergadering op 14 mei 2020 was het advies over de omzetting aan de orde. Deze vergadering vond digitaal plaats. Machtigingen van de leden konden alleen persoonlijk worden afgegeven en men moest zich digitaal aanmelden. De vergadering van 14 mei vloeide voort uit de ALV van 17 december 2019, waarin de ALV positief geadviseerd heeft over de fusieovereenkomst met Habion.

Deze ALV stond eerst gepland op 26 maart maar kon toen vanwege de strenge lockdown-regels niet fysiek plaatsvinden. Concreet vroeg de Raad van Commissarissen aan de Algemene Ledenvergadering (op grond van artikel 11 lid 5 van onze statuten) een advies over de voorgenomen goedkeuring van de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen wilde het voorstel van het bestuur goedkeuren om de vereniging Onze Woning om te zetten in Stichting Onze Woning met de daarbij behorende wijziging van de statuten. De ALV heeft hier, mede op advies van de klankbordgroep leden, unaniem positief over geadviseerd.

In de vergadering van 4 juni 2020 werd gevraagd te besluiten tot het omzetten van de vereniging BVOW in stichting Onze Woning conform het voorstel van het Bestuur. Om deze omzetting te kunnen realiseren werd de ALV tevens gevraagd te besluiten tot het wijzigen van de statuten conform het voorstel van het Bestuur. De concept-statuten waren bijgevoegd. Daarnaast waren de jaarrekening 2019 en het jaarverslag 2019 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 goedgekeurde besluiten van de Raad over het eerste halfjaar van 2020 aan de orde: het huurverhogingsbeleid, het investeringsstatuut en het verbindingsstatuut. Hierover werd door de ALV positief geoordeeld.

Omdat op 4 juni 2020 onvoldoende leden aanwezig waren om de gevraagde besluiten te kunnen nemen is op 5 juni een tweede vergadering op 25 juni 2020 uitgeschreven. Dezelfde stukken werden meegestuurd. Deze zogenoemde 'tweede vergadering' op 25 juni 2020 kon met voldoende afstand en veiligheidsmaatregelen, fysiek worden gehouden. Er is bij een tweede vergadering geen minimum aantal aanwezige leden vereist. De ALV besloot unaniem tot het omzetten van de vereniging Bouwvereniging Onze Woning in Stichting Onze Woning conform het voorstel van het Bestuur.

Commissies

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

Vergaderingen auditcommissie

In 2020 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 commissievergaderingen aanwezig. De volgende onderwerpen zijn het afgelopen jaar onder andere besproken:

- jaarverslag en jaarrekening 2019
- accountantsverslag 2019
- kwartaalrapportages en interne controleverslagen
- begroting 2021 - 2030
- frauderisico-analyse
- position papers kostenverdeelstaat en onderhoud&investeringen
- dividenduitkering
- investeringsstatuut en verbindingsstatuut
- treasury: waaronder het Treasury jaarplan
- VPB impact analyse
- ICR 2020
- fiscaal stappenplan fusie

De meerjarenbegroting 2021 - 2030 is uitgebreid voorbereid voor goedkeuring door de Raad van Commissarissen. De daarin opgenomen begroting voor 2021 is in de auditcommissie besproken en goedgekeurd in de vergadering van de Raad van Commissarissen van 24 november 2020. Er is kennis genomen van de periode 2022 – 2030.

De auditcommissie besprak op 7 april 2020 het jaarverslag 2019, 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 21 april 2020 goedgekeurd.

De AC heeft geadviseerd over het Due Dilligence Onderzoek (DDO). Op 21 april 2020 heeft de Raad van Commissarissen het DDO vastgesteld.

Er is regelmatig contact met de controller, omdat deze bij de commissievergaderingen aanwezig is. Onze Woning heeft in het verslagjaar wederom 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 volgende onderwerpen zijn het afgelopen jaar onder andere besproken:

- opstellen van het beoordelingskader 2020 voor de Directeur-bestuurder
- beoordelen en bespreken van het functioneren van de Directeur-Bestuurder
- het voorbereiden en bespreken van de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen
- het actualiseren van het bijscholingsplan (professionalisering Raad van Commissarissen)
- samenstellen van het programma voor de workshop en scholingsdag
- het begeleiden van de stagiaire voor de Raad van Commissarissen

Eindevaluatie

Op 22 september 2020 heeft de Raad van Commissarissen het eigen functioneren beoordeeld en heeft bij die gelegenheid op een aantal aspecten teruggeblikt naar de hele periode.

Vergaderdynamiek

De Raad is van mening dat er sprake was van een positieve vergaderdynamiek, waarin ieder ruimte kreeg en nam om zijn toezichthoudende rol te kunnen vervullen.

Relatie en rol bestuurder

In het begin werd de Raad van Commissarissen door de bestuurder ook ingezet als klankbord en adviseur. Dit voornamelijk voor het opstellen van een strategie. In de loop van de tijd is die rol verschoven naar toezichthouden. In de toezichthouder rol was de raad vrij kritisch, maar vanuit een positieve instelling. De bestuurder heeft lessen getrokken uit de eerste fusiepoging. Beëindigen van de besprekingen met de eerste fusiepartner was een goede beslissing. De bestuurder heeft voor het vervolgtraject een heldere strategie uitgezet met een wensenlijst. Dat heeft zeer goed gewerkt.

De werkwijze van commissies

De voorbereidingen van de adviezen in de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie waren gedegen en droegen bij aan een betere besluitvorming in de Raad. De Raad kon kennis nemen van de afwegingen van de commissies door de verslagen die voorafgaand aan de Raad werden toegestuurd.

Informatieverstrekking

Er is sprake geweest van een grote groei gedurende alle jaren, zowel ten aanzien van de voorbereiding van de agenda, als ten aanzien van de kwartaalrapportages. De Raad is uitgebreid en zorgvuldig geïnformeerd door de bestuurder. Indien noodzakelijk werden de leden van de Raad afzonderlijk door de bestuurder geconsulteerd.

Belanghouders/ Stakeholders

De Raad dient volgens de governancecode verantwoording af te leggen aan stakeholders. Ten aanzien van de huurders en het Huurdersplatform heeft de raad dit goed opgepakt. Met de gemeente is veel minder contact geweest. Het lijkt erop dat in de gang naar de fusie, Onze Woning meer bij de gemeente in beeld is gekomen. De verstandhouding met de leden was goed. De wijze waarop de vergaderingen werden voorgezeten (door de voorzitter van de Raad van Commissarissen) en de informele contacten na de vergadering, verliepen prettig.

Governance

Er is door de Raad een mooie toezichtvisie opgesteld, waarin aangegeven is vanuit welke waarden en normen zij toezicht wenst te houden.

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
■ Huurverhogingsbeleid 2020 ■ Jaarverslag en jaarrekening 2019 ■ Decharge verlenen aan de Directeur-Bestuurder over het gevoerde beleid ■ Beoordelingskader Directeur-Bestuurder ■ Begroting 2021 ■ Investeringsstatuut ■ Verbindingsstatuut ■ Due Dilligence Onderzoek ■ Adviesverzoek aan de ALV over de voorgenomen goedkeuring van het voorstel van het bestuur aan de ALV om vereniging Bouwvereniging Onze Woning om te zetten in Stichting Onze Woning met bijbehorende wijziging van statuten. ■ Document aanvraag goedkeuring fusie tussen Onze Woning en Habion door de minister van Binnenlandse Zaken. ■ Deponering en publicatie van het fusievoorstel ■ Akte van het fusiebesluit en het uittreksel van de notulen van de vergadering van 24 november 2020 ■ Fusiebesluit onder voorwaarde dat de Aw haar goedkeuring verleent. ■ Goedkeuring aan de bestuurder om de akte van fusie goed te keuren.	■ Meerjarenbegroting 2021 - 2030 ■ Inventarisatie compliance statuten en reglementen ■ Dialoog met stakeholders ■ Eindevaluatie ■ Professionalisering organisatie ■ Kwartaalrapportages ■ Ambities 2020 Monitoring Onze Woning in control ■ Risicomonitoring ■ Managementletter ■ Position papers (kostenverdeelstaat, onderhoud & investeringen) ■ ICR 2020 ■ Impact coronamaatregelen ■ Stand van zaken en voortgang fusieplannen Habion ■ Draaiboek juridische besluiten, omzetting en fusie ■ Fusie Effectrapportage ■ Zienswijze Huurdersplatform en reactie bestuur ■ Personele gevolgen fusie

Op 24 november 2020 vond de laatste vergadering van de Raad van Commissarissen plaats. Door de Raad van Commissarissen is kennis genomen van de verklaring van de directeur-bestuurder dat er, voor zover op dat moment te overzien, er geen materiele afwijkingen van belang ten opzichte van de besproken 3^e kwartaal-rapportage 2020 waren. De belangrijkste punten met betrekking tot onderhoud, verkopen, leegstand en personeel, zijn door de directeur-bestuurder aangegeven.

Coronamaatregelen

Vanwege de Coronamaatregelen konden de vergaderingen van de Raad van Commissarissen vanaf maart niet fysiek plaatsvinden. Ook een aantal Algemene Ledenvergaderingen moest digitaal plaatsvinden via MS Teams. Voor ons en voor de leden was dit wennen.

Door middel van goede instructies en maatwerk is dit goed gelukt. Onze Woning heeft ondanks de coronamaatregelen voor huurders en woningzoekenden een adequate dienstverlening kunnen realiseren.

Stageplaats

Op 9 juni 2020 nam de stagiaire van de Raad van Commissarissen, de heer Ringelberg, afscheid. Naast ervaring opdoen op het gebied van de werkzaamheden van de Raad heeft hij zich verdiept in fusieprocessen en de fusiegolven van woningcorporaties in de afgelopen jaren. Hij gaf in een presentatie aan de Raad van Commissarissen een analyse van de beëindiging van het eerdere fusieproces in 2019.

Fusie met Habion

Op korte termijn kan Onze Woning de volkshuisvestelijke opgaven realiseren. Op lange termijn lukt dat niet. In 2020 werd de fusie tussen woningcorporaties Habion en Onze Woning voorbereid. Een belangrijke stap was de omzetting van de vereniging Onze Woning naar de stichting Onze Woning. De leden van de vereniging hebben de omzetting gesteund en hebben daarmee de weg vrij gemaakt voor de fusie. Ook de belangrijkste stakeholders, Huurdersplatform, gemeente en de toezichthouders hebben positief op de plannen gereageerd. Alle medewerkers van Onze Woning hebben een nieuwe functie aangeboden gekregen bij de fusieorganisatie en geaccepteerd.

Na het doorlopen van de juridische processtappen is de aanvraag voorgelegd aan de Autoriteit Woningcorporaties. Na goedkeuring door de Autoriteit Woningcorporaties en de fusiebesluiten van Raden van Commissarissen en bestuurders gaat de fusiecorporatie door onder de naam Stichting Habion.

Habion is gespecialiseerd in huisvesting voor ouderen. Als maatschappelijk belegger biedt Habion ouderen huisvesting waar ze zich thuis voelen. Verspreid over heel Nederland bezit Habion op ruim 120 locaties meer dan 11.000 wooneenheden voor ouderen, onder andere in de wijk 110-Morgen.

Door de fusie kunnen er meer sociale huurwoningen in de wijk 110-Morgen worden gebouwd, kunnen de benodigde investeringen in kwaliteitsverbetering en verduurzaming worden gedaan en kan de leefbaarheid en de mogelijkheden voor het langer thuis kunnen blijven wonen voor de oudere huurders worden vergroot. De Raad van Commissarissen kijkt terug op een helder en transparant proces waarover zij goed is geïnformeerd, zodat zij in staat werd gesteld om de juiste besluiten te nemen. Zij heeft veel vertrouwen in de goede toekomst voor het woningbezit van Onze Woning, de mogelijkheden voor huurders en woningzoekenden en het vergroten van de leefbaarheid in de wijk.

De Raad van Commissarissen heeft in december met het MT, de OR en het Huurdersplatform gesproken over het fusieproces. De fusieafspraken zullen door de Raad van Commissarissen van Habion worden gevolgd.

Onafhankelijkheid

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

Deskundigheid en samenstelling

Per 31 december 2020 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 <i>In functie sinds 2014</i>	Voorzitter en lid Remuneratie-commissie Bestuurlijk-Juridisch Volkshuisvestelijk	Zelfstandig consultant	Directeur-Bestuurder bij Dutch International Guarantees for Housing (DIGH)	2021; niet herbenoembaar**
Mw. C.B. Nauta* <i>In functie sinds 2015</i>	Lid en voorzitter Remuneratie-commissie 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* <i>In functie sinds 2015</i>	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 <i>In functie sinds 2015</i>	Vice-voorzitter en voorzitter Auditcommissie Financieel	Manager Arbeids-zaken en HR Informatie-voorziening Haven-bedrijf Rotterdam	Lid Beroepen-commissie InHolland: vakgebied "Auditing & Control"	2023; niet herbenoembaar**

*= lid op voordracht van het Huurdersplatform.

**=De leden van de Raad van Commissarissen zijn benoemd voor een periode van 4 jaar. De leden zijn op 1 januari 2021 afgetreden. De heer van der Post treedt vanaf 1 januari 2021 tot zijn huidige datum van aftreden (1 april 2022) toe tot de Raad van Commissarissen van Habion.

De vergoeding van de Raad van Commissarissen over 2020 was als volgt:

Naam	2020 in €	2019 in €
De heer H.W. van Heuven	13.650	13.150
Mevrouw M. de Bruyn	-	2.200
Mevrouw C.B. Nauta	9.150	8.800
De heer R.L. van der Post	9.150	8.800
De heer J.A. Spencer	9.150	8.800
Totaal	41.100	41.750

Werkgeversrol

De Raad concludeert dat het Bestuur zich in 2020 heeft ingezet voor de fusie om de toekomst (op lange termijn) voor Onze Woning veilig te stellen. Met het Bestuur heeft de Raad gezamenlijk opgetrokken in deze te nemen fusiestappen. Hierin is de verantwoordelijkheid als Raad van Commissarissen in acht genomen. Bij de beoordeling in november 2020 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 hebben we aandacht besteed aan de 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 is ingegaan op de verscheidene rollen van de Raad en de onderlinge wisselwerking tussen Raad en Bestuur.

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 in de algemene ledenvergaderingen.

Principe 3:

Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak.

De verplichting voor toezichthouders voor het behalen van PE-punten is voor het verslagjaar 2020 minimaal 5 punten.

Alle leden van de Raad van Commissarissen hebben hieraan voldaan. De in dit verslagjaar behaalde punten voor elk van de leden van de Raad zijn:

Van Heuven	9
Nauta	14
Van der Post	14
Spencer	9

Principe 4:

Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen.

De RvC woont regelmatig OR-vergaderingen, vergaderingen van het Huurdersplatform en de algemene ledenvergaderingen bij. Het belangrijkste onderwerp van gesprek was het fusieplan.

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 het Bestuur voor hun inzet en hun betrokkenheid. Onze Woning heeft met de fusie 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.

Utrecht, 11 juni 2021

Raad van Commissarissen Stichting Habion

w.g. de heer drs. W.M. de Jong
voorzitter Raad van Commissarissen

w.g. de heer drs. R. van der Post
vice-voorzitter Raad van Commissarissen

w.g. mevrouw mr. T.G. van Beek
lid Raad van Commissarissen

w.g. de heer dr. ir. J. van Hoof
lid Raad van Commissarissen

w.g. de heer drs. A.W.H. Klerkx
lid Raad van Commissarissen

w.g. de heer A.J.M. Loogman RA
lid Raad van Commissarissen

w.g. mevrouw drs. Y. Roghair RA
lid Raad van Commissarissen

3

Volkshuisvestings- verslag



Onze Woning is een kleine woningcorporatie met ruim 1.300 woningen, 220 parkeerplaatsen en 36 bedrijfspanden, actief in de wijk 110-Morgen in Rotterdam Hillegersberg. 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. 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.

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 en in 2020 concrete fusieplannen gemaakt. Per 1 januari 2021 heeft dit geleid tot de fusie met woningcorporatie Habion.

Prestatieafspraken

Voor 2020 en 2021 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 duurzaamheidsbeleid)
- het zorgen dat de basis op orde is (aanbod betaalbare woningen bewaken, doorstroming bevorderen, huisvesting statushouders en bijzondere doelgroepen) en leefbaarheid (onder andere inzet wijkbeheer en samenwerking wijkteam)

Specifiek hebben we de inzet van de gemeente gevraagd bij de realisatie van een scootmobielruimte bij de Gerrit Spronkersflat en bij de grondwaterproblematiek en de verzakkingen in de wijk.

Verder is het van belang om op te hoogte te blijven van (stedelijke) ontwikkelingen, onder andere op het gebied van duurzaamheid om tijdig aan te kunnen haken.

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 2020 ontzien we de zittende huurders zoveel mogelijk.

Ook in 2020 was de huursombenadering van toepassing. De gemiddelde huursom voor zelfstandige sociale woningen (alle woningen met een gereguleerd contract) mag met niet meer dan inflatie (2,6%) stijgen. In tegenstelling tot 2019 bestaat de huursom in 2020 alleen uit de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli voor zittende huurders. De huuraanpassing van woningen die nieuwe huurders krijgen is niet meer opgenomen in de huursom. Eventuele huurbevrozingen en huurverlagingen in het kader van specifiek maatwerk tellen ook niet mee in de huursom. De DAEB-woningen zijn gemiddeld met het inflatiepercentage (2,6%) verhoogd.

In de portefeuillestrategie is beschreven en onderbouwd dat we huurders met een inkomen tot en met € 39.055 (prijspeil 2020) - 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 € 43.574 (prijspeil 2020) 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 2020

Categorie	Huur vanaf	Huur t/m	Huurtoeslag-doelgroep
Goedkoop		€ 432,51	Jongeren tot 23 jaar
Bereikbaar	€ 432,51	€ 619,01	Een- en tweepersoonshuishouden
	€ 432,51	€ 663,40	Drie- of meerpersoonshuishouden
Duur sociaal	€ 619,01 / € 663,40	€ 737,14	
Vrije sector	€ 737,14		

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 € 737,14 per maand (prijspeil 2020). 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 2020 voor een- en tweepersoonshuishoudens € 619,01 en voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 663,40. 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 2020 hebben wij 46 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 2020 hebben we geen woningen op die wijze verhuurd en voldoen we aan de passendheidstoets.

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 € 39.055 (prijsspeil 2020). In de prestatieafspraken is afgesproken dat Onze Woning minimaal 4% en maximaal 10% van de vrijkomende woningen (duur tot huurtoeslaggrens) toewijst aan middeninkomens (tussen € 39.055 en € 43.574). In 2020 is hier 2 keer gebruik van gemaakt. Dit is 10% en hiermee wordt voldaan aan de inkomenstoets en aan de prestatieafspraken.

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.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid 2020

Het percentage verhuringen aan de huurtoeslagdoelgroep bedraagt 70% (regionale norm voor beschikbaarheid is 75%). Het percentage sociale huurwoningen tot de hoogste aftoppingsgrens bedraagt 71% (regionale norm voor betaalbaarheid is 70%).

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, het DirectKans-model en Wens en Wacht en Loting ingezet.

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 Urgentie→bepaling 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 voor het eerst een taakstelling van 4 personen. We hebben helaas maar één persoon gehuisvest, waardoor een extra taakstelling geldt voor 2021.

In 2020 hebben we 3 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 2020 hebben wij 70 woningen (66 sociale huurwoningen en 4 vrijesectorwoningen) en 12 parkeerplaatsen opnieuw verhuurd. Er is één bedrijfsruimte opnieuw verhuurd. Dit zijn in totaal 83 verhuringen.

Soort verhuring	Aantal op 01-01-2020	Aantal verhuringen	Mutatiegraad
Sociale en vrijesectorwoningen	1.322	70	5,30%
Parkeerplaatsen	209	12	5,74%
Bedrijfsruimten	36	1	2,78%

De gemiddelde mutatiegraad over alle woningverhuren in 2020 is 5,30%. Dit is lager dan de mutatiegraad in de voorgaande jaren. Door de coronacrisis zijn minder woningen verhuurd. Het aantal opzeggingen is gelijk aan dat van voorgaande jaren.

2020:	5,30%
2019:	6,67%
2018:	5,83%
2017:	7,12%
2016:	6,83%

Huurverhoging 2020

Per 1 juli 2020 is de jaarlijkse huurverhoging doorgevoerd. Het inflatiepercentage bedroeg 2,6%

Tabel: huurverhogingspercentages 2020.

Huishoudinkomen 2020	Huurverhoging
Lager of gelijk aan € 43.574	Maximaal 2,5% (inflatie - 0,1%)
Hoger dan € 43.574	6,6% (inflatie + 4%)
Vrijesectorwoning	2,6% (inflatie)
Parkeervoorziening (parkeerplek of garage)	2,6% (inflatie)

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 2020 maximaal 2,6% (inflatie) zijn, inclusief de inkomensafhankelijke huurverhoging en exclusief huurharmonisatie. Als regulier huurverhogingspercentage is 2,5% toegepast. Een deel van de woningen kreeg een lagere huurverhoging dan 2,5%, omdat de maximale huurprijsgrens al bereikt was of omdat ze met een hogere huurverhoging in een andere categorie zouden komen. Scheefwoningers - dit zijn huurders met een inkomen hoger dan € 43.574 die in een sociale huurwoning wonen - daarentegen kregen een hogere huurverhoging, namelijk 6,6%. In 2020 is een huursom van 2,6% gerealiseerd. Als we de huurbevriezingen en -verlagingen erbij rekenen komen we op 2,55%. Bij mutatie (harmonisatie) en bij de huurverhoging van 1 juli 2020 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 hierover in ieder huurcontract specifieke afspraken gemaakt.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Ons beleid is erop gericht scheefwoningers tegen te gaan. Scheefwoningers zijn huurders van een sociale woning met een te hoog inkomen. Huurders met een inkomen hoger dan € 43.574 kregen dan ook een huurverhoging die

afgestemd was op het inkomen, een inkomensafhankelijke huurverhoging. 58 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 16 bezwaren tegen de huurverhoging ontvangen. Daarvan waren 4 bezwaren terecht, vanwege het bereiken van de AOW-gerechtigde leeftijd. Eén bezwaar is doorgestuurd naar de huurcommissie en is uiteindelijk ongegrond verklaard. De andere huurders hebben hun bezwaar ingetrokken. Daarnaast hebben we 15 verzoeken om huurbevrozing of huurverlaging ontvangen. Hiervan zijn acht verzoeken toegekend.

Huurachterstand

Aan het einde van het jaar was de totale huurachterstand van zittende huurders 1,31% van de bruto jaarhuur van december 2020. Dit is inclusief de huurachterstanden van de huurders vanwege de coronamaatregelen. Dit voldeed niet aan de norm van 2020 (maximaal 0,8%).

De huurachterstand onder vertrokken bewoners was op 31 december 2020 0,52% van de bruto jaarhuur.

Tabel: huurachterstand in relatie tot periode (excl. huurachterstanden als gevolg van coronamaatregelen)

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
2020-12	100	€ 161.450	1,31	44	€ 63.950	0,52

Het aantal dossiers is in 2020 toegenomen, het saldo achterstand bij de zittende huurders is toegenomen ten opzichte van 2019.

In 2020 zijn 21 vorderingen in handen gegeven aan de deurwaarder, ten opzichte van 18 vorderingen in 2019. De deurwaarder heeft totaal 46 dossiers gesloten, waarvan 31 positief en 14 gedeeltelijk voldaan of in overleg met Onze Woning. Er zijn geen dossiers gesloten vanwege oninbaarheid. Het aantal betalingsregelingen is fors gestegen naar 54. Dit is vooral te wijten aan corona en de maatregelen van het RIVM waardoor het voor meer huurders lastig was om de huur te blijven betalen.

Huurachterstanden als gevolg van coronamaatregelen

Aan het eind van het jaar hadden 13 huurders van woningen en 8 huurders van bedrijfsruimten nog een huurachterstand. Er zijn met alle huurders (inclusief de huurders van bedrijfsruimten) afspraken gemaakt over betalingsregelingen. Op basis van bovenstaande cijfers kunnen we concluderen dat het aantal huurders met huurachterstanden weliswaar is gestegen, maar relatief laag is. Dit komt doordat de huurders van deze woningen veelal huurtoeslag ontvangen en een groot deel van de bewoners afhankelijk is van een uitkering. De uitkeringen zijn stabiel gebleven ten tijde van corona en daarmee is het vermogen om de huur te kunnen betalen stabiel gebleven. Het aantal gevallen van huurachterstanden van bedrijfspanden is fors hoger. Dit komt omdat er in het bezit branches zijn gevestigd die door de lockdown noodgedwongen dicht moesten, zoals bij voorbeeld fysiotherapeuten, de kapper en de sportschool.

Ontruimingen

Conform het gezamenlijk statement van verhuurders, VNG en BZK zijn er vanaf maart geen huisuitzettingen geweest als gevolg van een betalingsachterstand door corona.

Door veelvuldig en zorgvuldig te communiceren wisten huurders de ingang te vinden voor het aanvragen van maatwerk. Tevens hebben wij bij het constateren van een huurachterstand proactief gehandeld door contact op te nemen met de betreffende huurder.

Op 16 oktober hebben verhuurders (waaronder Aedes), VNG en BZK weer een gezamenlijk statement uitgebracht over het voorkomen van huisuitzettingen tijdens de tweede coronagolf. Hierin wordt het statement van maart 2020 hernieuwd, waarin verhuurders voorkomen dat huisuitzettingen plaatsvinden tenzij:

- Verhuurders niet in contact kunnen komen met huurders, huurders medewerking aan een betalingsregeling en/of een aanbod van een goedkopere woning of voor schuldhulpverlening weigeren.
- Er sprake is van (extreme) woonoverlast en/of criminele activiteiten.
- Er sprake is van een huurachterstand die zo problematisch is dat er geen perspectief is, ondanks ingezet instrumentarium in de vorm van maatwerk van de verhuurder of van schuldhulpverlening.

In 2020 zijn er 3 woningen ontruimd waarvan 2 op basis van huurachterstand en 1 op basis van overlast. Er is 4 keer een ontruiming aangezegd.

Jaar	Ontruiming aangezegd	Daadwerkelijk ontruimd
2020	4	3
2019	8	0
2018	10	4
2017	23	2
2016	8	2

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 schuldhulpverlening 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 gestegen van € 65.000 in 2019 naar € 120.000 in 2020. Deze stijging is voornamelijk doordat we woningen in het seniorencomplex Gerrit Spronkersflat minder makkelijk konden verhuren en het aantal opzeggingen groot was.

Leegstand	Bedrag
Woningen	€ 69.000
Bedrijfsruimten	€ 1.000
Parkeerplaatsen en scooterboxen	€ 38.000
Totaal	€ 108.000

Taakstelling statushouders en bijzondere doelgroepen

Wij hebben voldaan aan de taakstelling om 3 woningen voor statushouders aan te bieden. Ook is gevraagd of Onze Woning samen met andere kleine corporaties haar aandeel wil leveren aan de huisvesting van (4) woningen voor bijzondere doelgroepen. Er is in 2020 één bijzondere doelgroep gehuisvest, voor 2021 geldt een extra taakstelling van 3 woningen. Onze Woning werkt mee aan het verzoek van de gemeente aan de versnelde uitstroom van de nachtopvang.

Verkoop

In 2020 is er 1 woning 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.

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.

Het Huurdersplatform was ook in 2020 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

Vanaf het eerste kwartaal kreeg Nederland te maken met de coronacrisis, waardoor mensen zoveel mogelijk werd verzocht om thuis te blijven en thuis te werken. Ook de wijkbeheerder van Onze Woning was daardoor minder frequent fysiek aanwezig in de wijk, dan voor de coronacrisis.

Er wordt door alle medewerkers gebruik gemaakt van de BuitenBeter-app wanneer er zwerfvuil, vernielingen of losliggende tegels e.d. worden geconstateerd.

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 2020 zijn er geen zaken uitgezet naar buurtbemiddeling) of zijn bij een gesprek tussen burens aanwezig om te bemiddelen.

Door de coronacrisis nemen de overlastklachten toe. De meldingen bestaan voornamelijk uit geluidsoverlast. Bewoners zijn snel geïrriteerd en de lontjes soms kort. Medio 2020 zijn de huisbezoeken weer opgestart, uiteraard op gepaste afstand en de RIVM regels in acht gehouden. De huisbezoeken waren minder frequent. We proberen zo mogelijk ook met de wijkagent op pad te gaan.

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.

Overlast

We worden geconfronteerd met de gevolgen van het overheidsbeleid om mensen, die begeleiding nodig hebben in verband met een beperking of stoornis, in reguliere woningen te huisvesten. Dit gaat vaak goed, maar in sommige gevallen blijkt dit een onverstandige keuze. Dan ontstaat door of rond deze bewoner een problematische situatie, zoals ernstige overlast of risicovolle situaties. Wij pakken problemen altijd in eerste instantie zelf op, maar in erg complexe situaties schiet onze deskundigheid tekort. Dan vragen we hulp van het wijkteam, coördinator woonoverlast of de politie. We volgen cursussen en trainingen om meer kennis te verwerven over specifieke onderwerpen, zoals omgaan met verwarde personen en het signaleren van huiselijk geweld.

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

We hebben in 2020 één 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 2020 zijn er 4 gevallen van woonfraude geconstateerd waarbij het om onderhuur ging. Er lopen nog 3 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.

Huurdersplatform 110-Morgen

In 2019 ontstond een vacature in het Huurdersplatform door vertrek van de voorzitter. In 2020 is deze rol voortvarend overgenomen door een nieuw lid.

Alle overleggen met het Huurdersplatform stonden in 2020 voor een groot deel in het teken van de fusie en afspraken met betrekking tot verdere professionalisering van het Huurdersplatform.

Het Huurdersplatform heeft naast de drie reguliere overleggen, ook overleg gehad met de Directeur-Bestuurder in het kader van de fusie. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een positief advies van het Huurdersplatform op de fusie met Habion. Tevens is er een convenant getekend tussen het Huurdersplatform, Onze Woning en Habion. Een juridische voorwaarde was dat het Huurdersplatform van een stichting over zou gaan naar een vereniging. Ook deze transitie heeft in 2020 plaatsgevonden.

In 2020 is op de volgende adviesaanvragen een positief advies uitgebracht:

- Groen onderhoud en schoonmaak
- Woonruimteverdeling
- Huurverhoging bij duurzaamheidsmaatregelen

Op de adviesaanvraag Huurverhoging 2020 is een negatief advies ontvangen.

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. Met de commissies is zoveel mogelijk contact geweest, met inachtneming van de Coronamaatregelen. Er is (telefonisch en via whatsapp) overlegd waar zo nodig. De Consulanten Wonen overleggen minimaal twee keer per jaar met elke commissie. 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.

De volgende commissies waren actief:

Complex 22:	Orionstraat
Complex 33:	Icarusstraat
Complex 90:	Poseidonstraat
Complex 80:	Minoshoek
Complex 81:	Gerrit Spronkersflat
Complex 18:	Ajaxstraat/Apollostraat

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 wijkscouw 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 2020 hebben wij weer meegedaan aan de Aedes-benchmark.

Het Huurdersoordeel gaat over de dienstverlening van de corporaties aan de huurders. Het bestaat uit 3 onderdelen:

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

Doelgroep	Onze Woning 2020	Onze Woning 2019
Nieuwe huurders	8,6 (n=26)	7,0 (n=8)
Huurders met reparatieverzoek	7,4 (n=233)	7,3 (n=200)
Vertrokken huurders	7,4 (n=8)	7,5 (n=6)

Zowel voor wat betreft de nieuwe huurders als bij reparatieverzoeken zien we een licht stijgende lijn zien. En dat in een jaar waarin we 10 maanden lang geconfronteerd zijn met beperkingen vanwege de coronacrisis. Het feit dat we minder face-to-face dienstverlening konden leveren heeft geen negatieve invloed gehad op de klanttevredenheidscijfers. En ook onze aannemers hebben hun dienstverlening op peil weten te houden. De responsaantallen (n=) zijn tussen haakjes aangegeven.

In het overzicht hieronder staat de officiële score van de Aedesbenchmark 2020 voor Onze Woning, afgezet tegen de scores van Onze Woning in dezelfde periode (wijkt af van het kalenderjaar). Vergeleken met het landelijke gemiddelde van de Aedes benchmark scores we echter alleen bij nieuwe huurders hoger, op de andere twee onderdelen lager dan het sectorgemiddelde.

Doelgroep	Onze Woning	Landelijk gemiddelde Aedes benchmark
Nieuwe huurders	7,9 (n=26)	7,7
Huurders met reparatieverzoek	7,3 (n=178)	7,7
Vertrokken huurders	7,3 (n=7)	7,5

8

Onderhoud



Reparatieonderhoud

	Begroot 2020	Realisatie 2020	Verschil
Kosten reparatieonderhoud	€ 559.000	€ 795.000	€ -236.000
Aantal verzoeken	1.920	2.049	-129
Gemiddelde kosten per verzoek	€ 291	€ 388	€ -97

Aan het reparatieonderhoud hebben we in 2020 € 795.000 uitgegeven. De overschrijding ten opzichte van de begroting is veroorzaakt door een toename van reparatieverzoeken en door een aantal calamiteiten.

Service-abonnement

	Begroot 2020	Realisatie 2020	Verschil
Opbrengsten	€ 51.000	€ 50.000	€ -1.000
Kosten	€ 51.000	€ 51.000	€ -
Aantal abonnees	935	965	30

Bedragen zijn exclusief btw.

Het aantal serviceabbonnementen in 2020 is met 30 abonnees toegenomen. Dat is 3% van het aantal ultimo 2019 (935).

Mutatieonderhoud

	Begroot 2020	Realisatie 2020	Verschil
Kosten mutatie-onderhoud	€ 398.000	€ 410.000	€ -12.000
Aantal woningmutaties	100	86	14
Gemiddelde kosten per mutatie	€ 3.980	€ 4.770	€ -790

De kosten per mutatie zijn hoger dan begroot. Dit wordt met name veroorzaakt doordat in 2020 een aantal woningen leeg zijn gekomen van bewoners met een lange woonduur, waardoor veel werkzaamheden zijn uitgevoerd aan die woningen.

Contractonderhoud

	Begroot 2020	Realisatie 2020	Verschil
Kosten contractonderhoud	€ 339.000	€ 299.000	€ 40.000

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. Deze onderschrijding is het gevolg van begrote stelposten voor klein herstelwerk, die niet uitgevoerd hoefden te worden.

Planmatig onderhoud

	Begroot 2020	Realisatie 2020	Verschil
Totale kosten planmatig onderhoud*1	€ 1.086.000	€ 977.000	€ 109.000
Gemiddelde kosten in per VHE	€ 800	€ 721	€ 79
Aantal vhe's op 1-1-2020	1.358	1.355	3

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. Deze onderschrijding is het gevolg van begrote stelposten voor klein herstelwerk, die niet uitgevoerd hoefden te worden.

Doorgeschoven posten

Een aantal onderhoudsposten is doorgeschoven naar 2021 en 2022, omdat dit dan beter in de planning past.

Samenvatting

	Begroot 2020	Realisatie 2020	Verschil
Reparatieonderhoud	€ 559.000	€ 795.000	€ -236.000
Mutatie onderhoud	€ 398.000	€ 410.000	€ -12.000
Contractonderhoud	€ 339.000	€ 299.000	€ 40.000
Planmatig onderhoud*1	€ 1.086.000	€ 977.000	€ 109.000
Totaal	€ 2.382.000	€ 2.481.000	€ -99.000

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

* 1 Het planmatig onderhoud is gezuiverd van doorschuivingen uit 2019 en doorschuivingen naar 2021.

Investerings

	Begroot 2020	Realisatie 2020	Verschil
Energetische aanpak en asbestsanering	€ 548.000	€ 530.000	€ 18.000
Vervanging Mechanisch ventilatie	€ 81.000	€ 77.000	€ 4.000
Scootmobielruimte *	€ 53.000	€ 31.000	€ 22.000
Aansluiten electrisch koken	€ 56.000	€ 42.000	€ 14.000
Zonweringen	€ 437.000	€ 415.000	€ 22.000
Overige	€ 5.000	€ 6.000	€ -1.000
Totaal	€ 1.180.000	€ 1.101.000	€ 79.000

* De gemeente (WMO) heeft een subsidiebudget toegekend, de subsidie is verrekend met de bestede kosten.

Door het verduurzamen van woningen is een energiesprong gerealiseerd van gemiddeld energielabel E naar energielabel A. Vanuit de Regeling Vermindering Verhuurdersheffing (RVV) is een subsidie toegekend van € 42.000 die bij de aangifte verhuurdersheffing van 2021 kan worden verrekend.

Een pilotproject van 12 woningen is aangevangen van energetische maatregelen. Vanuit de uitkomsten van het pilotproject, worden nog bij nog 96 woningen energetische maatregelen uitgevoerd. Voor dit project is ook een RVV subsidie toegekend.

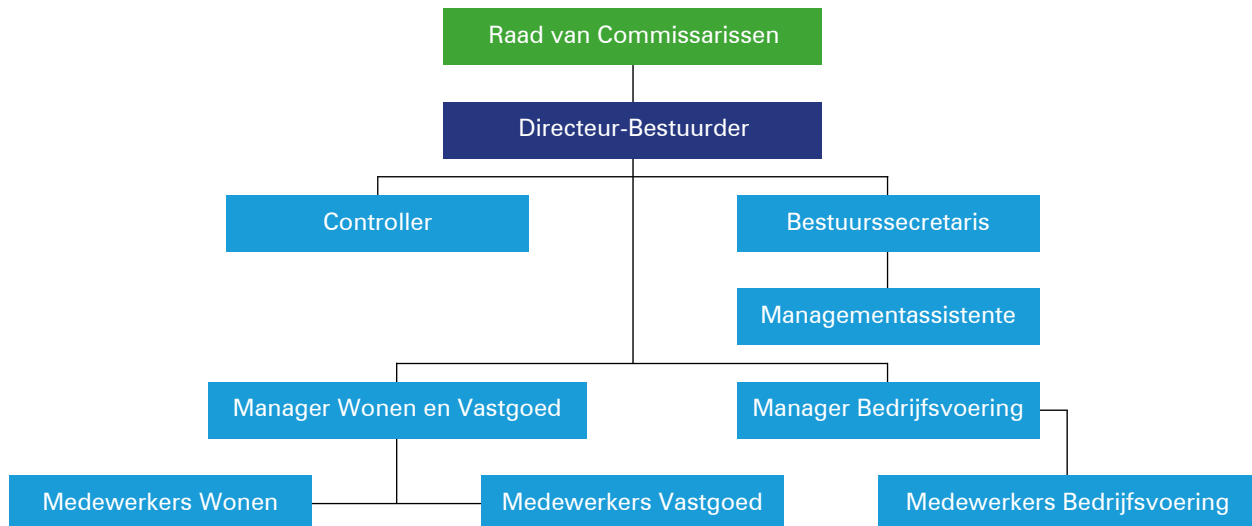
9

Personeel en organisatie



Structuur en Organogram

Op 31 december 2020 ziet de organisatiestructuur er als volgt uit:



De samenstelling van het personeelsbestand naar aantal en fte is per 31 december 2020 als volgt:

	Formatie (FTE)	Bezetting (FTE)	Personeelsleden (aantal)
Staf	2,1	0,9	1
Wonen en Vastgoed	7,1	6,9	8
Bedrijfsvoering	3,6	1,8	2
Totaal	12,8	9,6	11

Externe inzet

In 2020 is extra expertise en inzet ingehuurd op de volgende resultaatgebieden:

- controlling
- vervanging manager Bedrijfsvoering
- vervanging managementassistente
- vervanging medewerker wooninformatie
- vervanging medewerkers financiën
- HR-adviseur

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

Leeftijdsopbouw

De gemiddelde leeftijdsopbouw (inclusief de Directeur-Bestuurder) is ultimo 2020 als volgt:

Leeftijdscategorie	Vrouwen	Mannen	Totaal
18-30	0	0	0
31-40	1	3	4
41-50	3	0	3
51-60	3	1	4
61-70	0	1	1
Totaal	7	5	12

Ontwikkeling en opleiding

In 2020 zijn er opleidingen gevolgd die betrekking hebben op uitbreiding van de kennis op functieniveau, investeringsafwegingen, huurbeleid, teambuilding en governance.

Medezeggenschap

Conform artikel 11.3 van de cao Woondiensten hebben wij in 2013 een ondernemingsraad (OR) ingesteld. Deze bestaat uit 3 medewerkers. De OR is in 2020 nauw betrokken bij de gesprekken over de fusieplannen met Habion. De OR heeft kennisgemaakt met de OR van Habion, overlegde met elkaar periodiek over de voortgang en brachten gezamenlijke adviezen uit.

Alles overziend heeft de OR positief geadviseerd over de aanstaande fusie met Habion.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage over heel 2020 is 0,32% en lager dan in 2019 (1,29%). De gemiddelde verzuimduur was 2 dagen.



10

Financiële continuïteit



Algemeen

In het verleden stond Onze Woning onder verscherpt toezicht. In de begroting 2021 t/m 2030 blijkt dat we in de periode 2026-2030 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 minimaal gewenste investeringsopgave, zoals deze in het Ondernemingsplan 2018-2022 is verwoord.

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, zodat deze woningen verregaand gerenoveerd, verduurzaamd en gemoderniseerd moeten worden.

In 2020 is een fusie besluit genomen om per 1 januari 2021 te fuseren met Habion. Zij is financieel voldoende krachtig om de volkshuisvestelijke investeringsopgave in onze wijk te realiseren. Deze investeringsopgave is opgenomen in de fusie begroting die in december is ingediend bij de autoriteit en WSW.

In dit hoofdstuk wordt uitgegaan van een zelfstandige positie van Onze Woning en haar begroting van 2021 tot en met 2030.

Verkopen van woningen

In 2020 is 1 woning uit de DAEB-tak verkocht. Dit betreft een RVG woning.

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 2020 bedraagt de marktwaarde van het bezit € 231 miljoen, een stijging van 4% ten opzichte van ultimo 2019. De waardeestijging is voornamelijk veroorzaakt door de leegwaardeestijging 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 kasstroom-overzicht van de DAEB en niet-DAEB-tak opgenomen.

In 2020 zijn 2 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.

DAEB-tak ultimo 2020		Niet-DAEB-tak ultimo 2020	
Woningen	1.026	Woningen	295
MOG	5	BOG	31
Kantoorpand	1	Parkeervoorzieningen	209
Totaal	1.032	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 > € 737,14);
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 parkeer-voorzieningen 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 2019 en dPi 2020

Het WSW, de Aw en het ministerie van Wonen en Rijksdienst hebben we via de Verantwoordingsinformatie en de Prospectieve informatie tezamen met de jaarrekening 2019, de meerjarenbegroting 2021 - 2030 en andere beleidsstukken tijdig op de hoogte gesteld. In verband met de fusie per 1 januari 2021 met Habion, is de DPI aangeleverd voor de fusie-organisatie Habion.

Resultaat over 2020

Over 2020 hebben we een positief jaarresultaat geboekt van € 9,9 miljoen. Dit resultaat is € 4,4 (begroot € 4,5) miljoen hoger dan begroot voor 2020. Belangrijkste oorzaak van dit verschil is de waardeverandering van het vastgoed naar aanleiding van de herwaardering (€ 9 miljoen) die in de begroting veel lager was opgenomen.

Omdat de begroting 2020 volgens het categorale model is opgebouwd, vindt de vergelijking met de uitkomsten over 2019 en 2020 ook volgens dit model plaats.

Onderstaand vindt u een vergelijking met de begroting 2020 en de jaarrekening 2020.

Post in de jaarrekening	Werkelijk 2020 x € 1.000	Begroting 2020 x € 1.000	Werkelijk 2019 x € 1.000
Bedrijfsopbrengsten	12.073	12.361	12.014
Bedrijfslasten	-8.982	-7.517	-7.167
Operationeel resultaat	3.091	4.844	4.847
Verkoopresultaat	-20	118	138
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	9.240	2.453	31.397
Financiële baten en lasten	-2.432	-2.454	-2.617
Belastingen	70	-511	-835
Nettoresultaat	9.949	4.450	32.930

Resultaat 2020 versus begroting 2020

De bedrijfsopbrengsten zijn in 2020 lager dan begroot. Dit wordt met name veroorzaakt door lagere huuroopbrengsten, als minder huurverhoging is gerealiseerd en huurdervering hoger is. Belangrijke reden van de hogere huurdervering zijn de gevolgen van Covid-19, door leegstand en oninbaarheid van huurvorderingen.

De hogere bedrijfslasten zijn het gevolg van de hogere overige waardeveranderingen. Dit is het gevolg van de stijging van de marktwaarde van het vastgoed waar een verkoopverplichting op ligt door RVG, waardoor de voorziening is opgehoogd.

In de begroting was het uitgangspunt om 9 woningen te verkopen. In 2020 is één verkoop gerealiseerd. Hierdoor zijn lagere verkoopresultaten gerealiseerd.

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 2020:

- woningen, stijging € 8,6 miljoen
- bedrijfsonroerendgoed en maatschappelijk onroerend goed, daling € 0,6 miljoen
- parkeervoorzieningen, marginale stijging

Het fiscale resultaat over 2020 is € 2,7 miljoen. Het resultaat is negatief beïnvloed door de ATAD waardoor de fiscale aftrek van rente wordt beperkt en is € 1,0 miljoen van de rente-uitgaven niet aftrekbaar.

In 2020 zijn discussies omtrent afwaarderingen in de aangiften 2015 en 2016 afgewikkeld, waardoor te verrekenen verliezen versneld zijn afgebouwd. In verband met een realistisch herinvesteringsperspectief is een latente belastingverplichting voor toekomstige verkoopresultaten vrijgevallen.

Resultaat 2020 versus boekjaar 2019

Ten opzichte van het boekjaar 2019 liggen de opbrengsten op een gelijk niveau met 2019.

De bedrijfslasten zijn gestegen. Dit wordt met name veroorzaakt door de dotatie aan de voorziening RVG woningen die ten laste van de overige waardeveranderingen is gebracht.

Het nettoresultaat op verkopen is lager. In 2019 zijn 11 woningen verkocht in 2020 is één woning verkocht.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen is in 2019 fors, en hoger dan in 2020. 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 operationeel resultaat van € 2,2 miljoen. In 2019 was dit € 2,6 miljoen.

Ratio's

Een belangrijk toetsingscriterium voor onze financiële sterkte vormen de ratio's. De ratio's zien er ultimo 2020 als volgt uit.

Ratio	Grens	Geconsolideerd		DAEB		Niet-DAEB	
		2020	2019	2020	2019	2020	2019
ICR	> 1,4/1,8	1,6	1,8	1,3	1,9	2	1,8
Solvabiliteit obv Marktwaarde	> 20%/40%	70%	69%	70%	69%	67%	63%
Solvabiliteit obv Beleidswaarde	> 20%	57%	49%	59%	54%	65%	55%
Loan to Value	< 85%	41%	49%	47%	54%	36%	45%
Dekkingsratio	< 70%	42%	43%	47%	47%	33%	37%
Onderpandsratio	< 70%	42%	43%				

In 2018 hebben de Aw en het WSW voor het eerst de beleidswaarde opgevraagd bij de corporaties. In 2020 zijn nieuwe normen gepubliceerd door Aw en WSW, waar de corporaties aan moeten voldoen. Ook is het onderpandratio ingevoerd, die inzicht geeft in de marktwaarde van het geborgde bezit ten opzichte van de door het WSW geborgde leningen.

Met uitzondering van de ICR van de DAEB wordt voldaan aan ratio's. De ICR van het DAEB bezit ligt eenmalig onder de gestelde norm, volgens de prognoses voor de komende vijf jaar wordt wel voldaan aan deze ratio.

VERMOGENSONTWIKKELING 2021 - 2025

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 (doorexpluiten) aan. Marktwaarde gaat uit van het financieel gunstigste scenario van verkoop of doorexpluiten.

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 waarderen. Daarbij berekenen we 2 scenario's: doorexploteerscenario en uitpondscenario. De hoogste van beide bepaalt de marktwaarde. Bij de beleidswaarde wordt uitsluitend het doorexploteerscenario gebruikt. Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en het doorexploteerscenario van de marktwaarde noemen we de correctie (afslag) basis van beschikbaarheid.

Betaalbaarheid

Bij het doorexploteerscenario 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.

De beleidswaarde is toekomstgericht. Omdat per 1 januari 2021 Onze Woning gaat fuseren met Habion, zijn de normen die gebruikt zijn voor kwaliteit en beheer gebaseerd op het gemiddelde van de gefuseerde organisatie.

Op basis van vorenstaande correcties ontstaat als volgt de beleidswaarde:

bedragen x € 1.000	31-12-2020	31-12-2019
Marktwaarde	230.792	222.342
Beschikbaarheid	10.427	-1.036
Betaalbaarheid	-47.588	-40.890
Kwaliteit	-16.717	-35.764
Beheer	-19.532	-11.825
Beleidswaarde	157.382	132.827

De verschillende waarde begrippen laten het volgende beeld zien:

bedragen x € 1.000	31-12-2020	31-12-2019
Marktwaarde	230.792	222.342
Beleidswaarde	157.382	132.827

Onderstaand volgt de eindbalans van 2020 zowel op basis van de marktwaarde in verhuurde staat als de beleidswaarde.

(bedragen x € 1.000)

Activa	Marktwaarde 31-12-2020	Beleidswaarde 31-12-2020	Passiva	Marktwaarde 31-12-2020	Beleidswaarde 31-12-2020
Vastgoed beleggingen *)	231.668	158.258	Eigen vermogen	167.977	94.567
Materiële vaste activa	1.250	1.250			
Financiële vaste activa	1.956	1.956	Voorzieningen	3.189	3.189
Voorraden	602	602			
Vorderingen	149	149	Schulden lang	56.281	56.281
Liquide middelen	3.350	3.350	Schulden kort	11.528	11.528
Totaal active	238.975	165.565		238.975	165.565

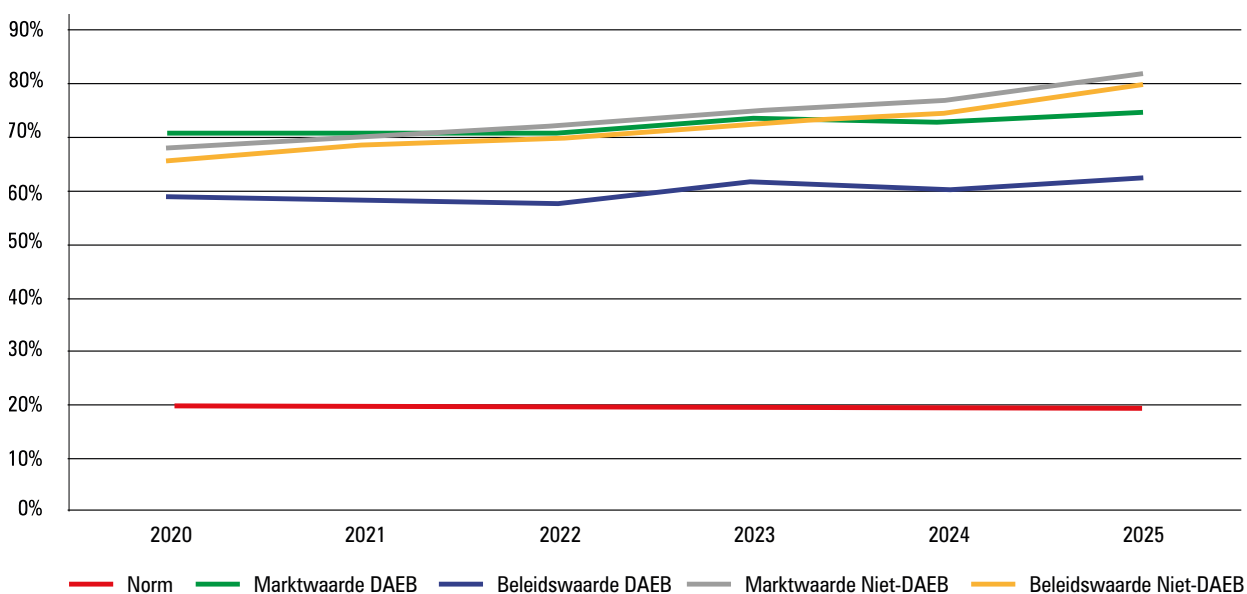
* Inclusief grondpositie

Meerjarenprognose 2021 - 2030

In de meerjarenprognose over de periode 2021 - 2030 is uitgegaan van de portefeuillestrategie die is gebaseerd op de waarderinggrondslag marktwaarde in verhuurde staat. Hieronder gaan we in op welke wijze de ratio's zich de komende jaren ontwikkelen.

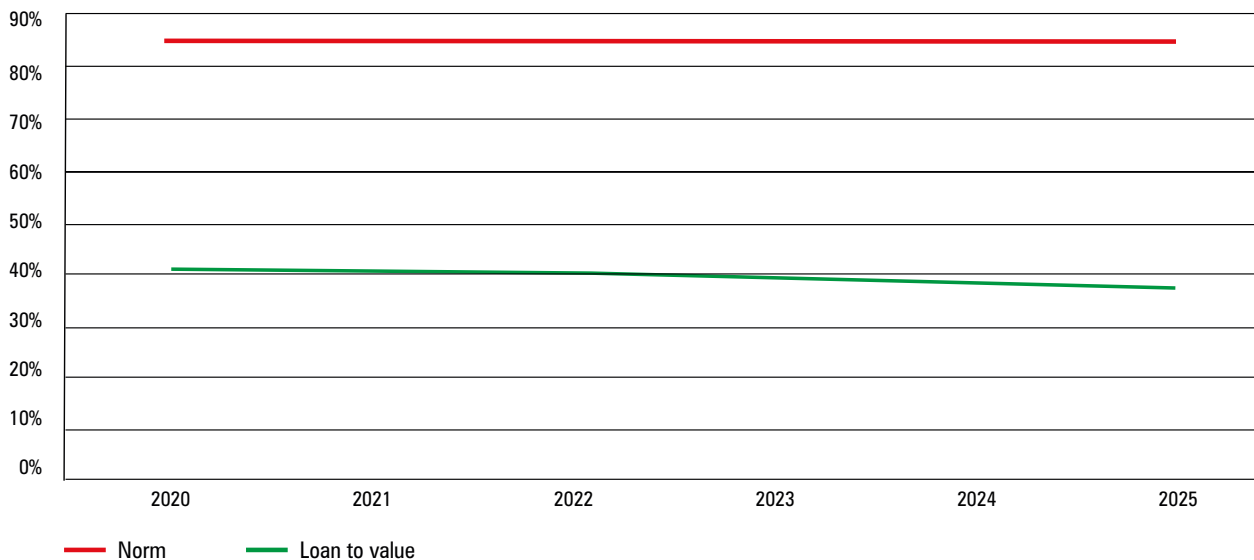
Solvabiliteit

Ultimo 2020 ligt de solvabiliteit van de zowel de DAEB als Niet-DAEB balans, zowel op basis van de marktwaarde als de beleidswaarde, ruim boven de norm. Beide kengetallen stijgen op basis van de resultaten in de periode 2021 - 2025 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 85%.



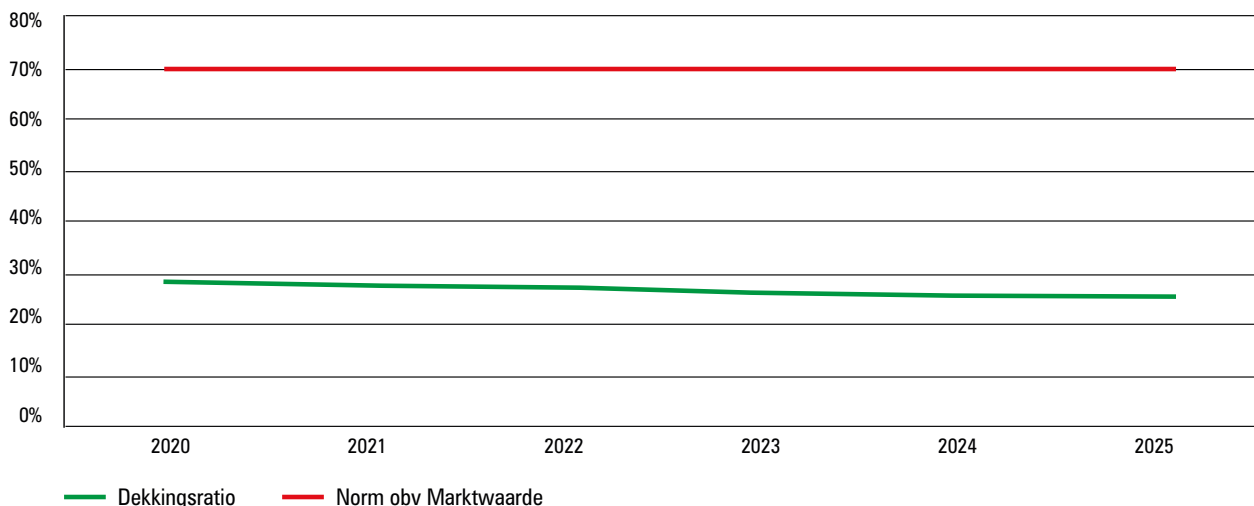
Dekkingsratio

Met ingang van 2020 wordt de dekkingsratio bepaald op basis van de marktwaarde van de leningen in plaats van de schuldrest van de leningen.

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

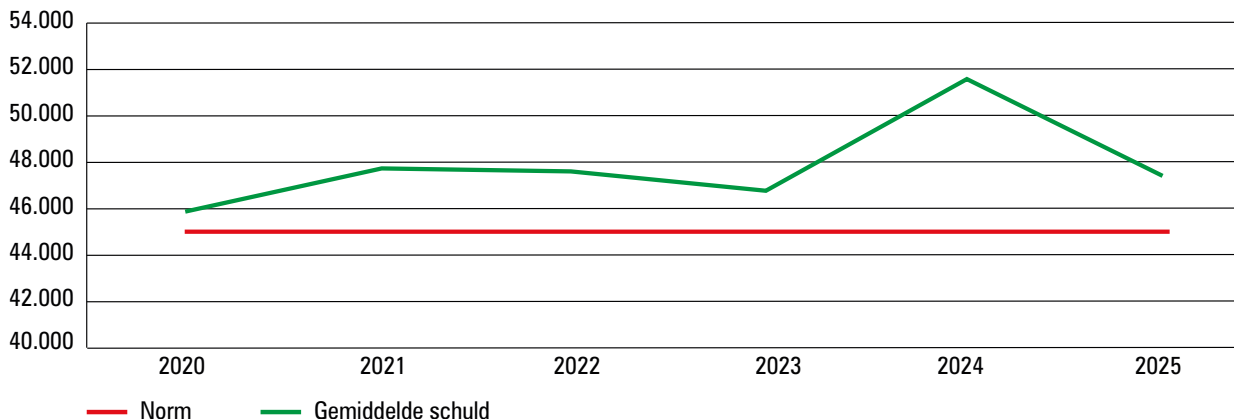
Ultimo 2020 was de schuldrest van de leningen € 64,5 miljoen. De marktwaarde van de leningen was € 96,0 miljoen. De hogere marktwaarde wordt veroorzaakt door de lage rente op de kapitaalmarkt ten opzichte van de rentepercentages zoals vastgelegd in de leningovereenkomsten.

Ultimo 2020 bedroeg het borgingsplafond € 60,5 miljoen.



Gemiddelde schuld per eenheid

Aan het eind van 2020 bedroeg de schuld per gewogen eenheid € 46.000. 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 controlebaar 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 2020 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 2021 tot en met 2025 ziet er als volgt uit.

Kasstroomprognose 2021 - 2025 (bedragen x € 1.000)

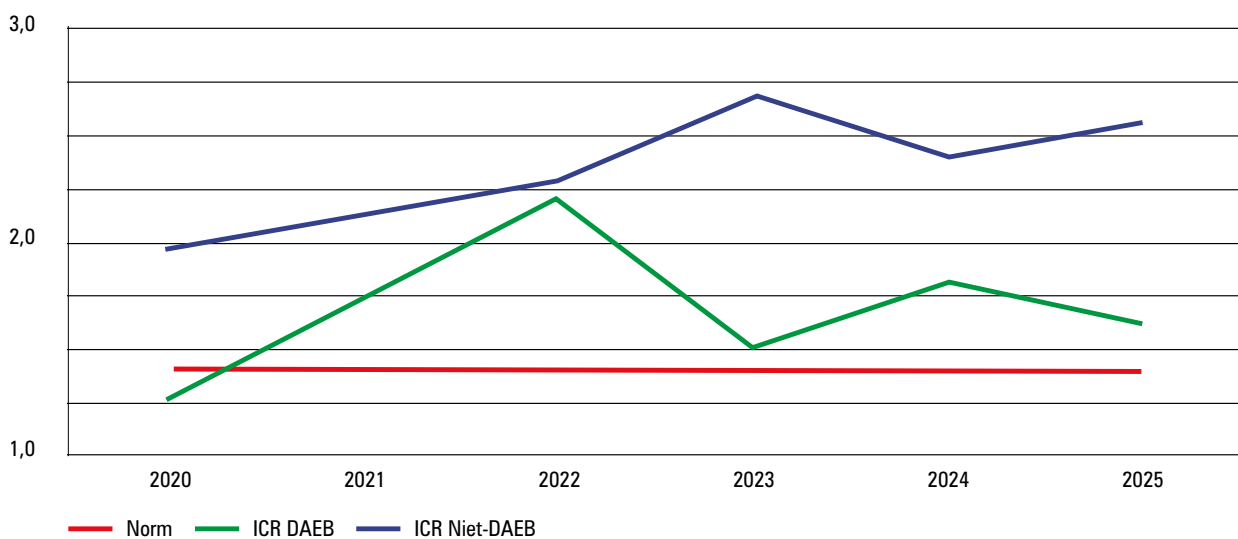
Kasstroomprognose	Werkelijk 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025
Beginstand liquide middelen	3.347	3.350	1.475	2.017	6.826	6.083
Operationele kasstroom	1.565	2.151	2.628	2.317	2.067	1.916
(Des)investeringskasstroom	-837	-6.103	-3.566	6.885	-1.902	-860
Financieringskasstroom	-725	2.077	1.480	-4.393	-908	-5.438
Netto kasstroom	3	-1.875	542	4.809	-743	-4.382
Eindstand liquide middelen	3.350	1.475	2.017	6.826	6.083	1.701

Vanuit het gezamenlijk beoordelingskader toetsen de Aw en het WSW de liquiditeit van corporaties toetsen 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 voor de DAEB- is 1,4 en voor de Niet-DAEB 1,8. In 2020 wordt voor de DAEB eenmalig niet voldaan aan de norm. De kritische grens bedraagt 1,4 en voor de komende jaren is de verwachting dat de ICR voor Onze Woning boven deze grens ligt. De ontwikkeling is grafisch als volgt:

Ontwikkeling ICR



Rendement

Het directe rendement op de exploitatie van het woningbezit bedraagt over 2020 2,0% (in 2019 was dit 2,6%). Het indirecte rendement bedraagt over 2020 5,3%, tegenover 16,0% in 2019. Gemiddeld wordt een direct rendement verwacht van 2,1% in de komende 5 jaren.

EBITDA (resultaat zonder rente, belastingen en waardeveranderingen)

De EBITDA is over 2020 € 4,6 miljoen (in 2019 was dit € 5,3 miljoen). Als percentage van de totale inkomsten is de EBITDA in 2020 38,4% (in 2019 was dit percentage 44,4%).

Fiscaliteiten

Wij hebben in 2020 de verschuldigde loonheffing en btw afgedragen. Voor de btw-aangifte over 2020 dienen we in 2021 nog een aanvulling in. Dit in verband met het toepassen van de pro-rataregeling en de herzieningstermijn onroerend goed. Voor de vennootschapsbelasting 2019 is een voorlopige aanslag betaald.

In 2020 hebben we met de fiscus overeenstemming bereikt over afwaarderingen die verwerkt waren in de aangiften 2015 en 2016. Deze aangiftes zijn nu vastgesteld.

De aangiften van 2018 is ingediend. Voor 2019 en 2020 is een voorlopige berekening gemaakt.

Voor 2020 is een voorlopig fiscaal jaarresultaat bepaald van € 2,7 miljoen. Met de aangifte 2020 kan het restant van de nog te verrekenen verliezen uit het verleden worden verrekend.

Op grond van de fiscale meerjarenbegroting 2021 - 2030 verwachten wij in genoemde periode fiscale winsten te behalen.

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 2020 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 (1^e lijn). Daarnaast moet er een functie zijn die de 1^e lijn ondersteunt, adviseert en verantwoordelijk is voor het organiseren van een meer integrale risicobeoordeling. De tweede lijn is in 2020 ingevuld vanuit een functie vanuit de afdeling Bedrijfsvoering (2^e lijn). De controller (3^e 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 1^e en 2^e 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 2018-2022 opgesteld, waarbij de 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 2021 - 2030 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. 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. Zo is er beter zicht op de opgave voor verregaande renovatie, verduurzaming en modernisering van het vroeg-naoorlogs bezit.

Onze Woning is financierbaar

Een ander belangrijk risico voor elke corporatie en dus ook voor Onze Woning, is de beschikbaarheid van vreemd vermogen en het renterisico ervan op middellange termijn. De renteniveaus zijn nu extreem laag, maar herfinanciering is geen vanzelfsprekendheid. 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 2020 8,1 jaar. Het renterisico is hierdoor over de periode 2021 - 2030 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. Jaarlijkse inspecties uitvoeren	Midden	Midden
	Verduurzaming	1. Oppakken bij renovatie (no-regret) 2. Gemeentelijke ontwikkelingen volgen inzake warmtenetten 3. Subsidiemogelijkheden volgen	Laag	Laag
	Leegstand van 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 in persoonlijk contact met huurder komen	Laag	Laag
	Gebruik en betrouwbaarheid IT	1. IT is sleutel voor effectieve en efficiënte bedrijfsvoering 2. Prioritering wensen t.o.v. capaciteit 3. Risico's m.b.t. continuïteit en datalekken	Midden	Laag
	Kwetsbaarheid van de organisatie	1. Verbreding inzet en gebruik maken van kwaliteiten van medewerkers 2. Vaste kern met flexibele schil 3. IT is sleutel voor bedrijfsvoering	Hoog	Midden
	(Groot) onderhoud, milieumaatregelen	1. Vastgoedsturing 2. Bepalen maatschappelijke en financiële rendementseisen 3. Projectmanagement- en fasering	Midden	Laag
Financieel	Financierbaarheid DAEB en niet-DAEB portefeuille	1. Treasuryplanning 2. Marktwaardeontwikkeling 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 2025 wordt er (DAEB- en niet-DAEB-tak samen) in totaal € 19 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

Om de risico's op (middel-)lange termijn te beheersen is Onze Woning per 1 januari 2021 gefuseerd met Habion. Indien één of meer van de belangrijke risico's zich voor doen, schatten wij de effecten als volgt in:

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.

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 2021 - 2025 is voor € 44 miljoen ingerekend, waarvoor nog geen concrete plannen en afspraken zijn gemaakt. Een stijging van de bouwindex met 1% per jaar leidt tot een extra uitgave van circa € 1,0 miljoen. Huurverhoging door inflatiecorrectie compenseert dit effect.

Financiële risico's

Voor de periode 2021 - 2025 is de financieringsbehoefte € 16 miljoen, inclusief herfinancieringen. Een toename van de rente met 1% bij renteherziening betekent € 0,7 miljoen toename van de rentelasten in de periode 2021 - 2025. De renteconversie hierin bedraagt € 9,6 miljoen. 1% renteverhoging levert een hogere rentelast op van € 0,3 miljoen.

Compliance risico's

Als we niet voldoen aan naleving van de wet- en regelgeving dan heeft dat gevolgen voor de borgbaarheid van de financieringen in de toekomst. Dit betekent dat alleen commerciële financiering nog mogelijk is. Buiten de vraag of financiering technisch mogelijk is, zullen de vergoeding en de voorwaarden hoger en anders zijn dan bij borging. Naast het financieringsrisico's betekent het niet voldoen aan wet en regelgeving dat de toezichthouders interventies plegen.

Beheersingssysteem

Om risico's op te merken en te beheersen zijn allerlei maatregelen getroffen in de dagelijkse procesgang. Zo hebben we een planning- 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 werkerreinen, een tijdige onderkenning van risico's en het beheersen ervan.

12

Kengetallen



Aantal verhuureenheden (VHE)	2020	2019
VHE in eigendom		
Daeb		
Zelfstandige woningen	1.021	1.020
Onzelfstandige woningen	5	5
Maatschappelijk onroerend goed	5	5
	1.031	1.030
Niet-Daeb		
Zelfstandige woningen	293	297
Garages/parkeerplaatsen	209	209
Bedrijfsonroerend goed	31	31
	533	537
VHE in eigendom		
Zelfstandige woningen	1.314	1.317
Onzelfstandige woningen	5	5
Garages/parkeerplaatsen	209	209
Bedrijfsonroerend goed	31	31
Maatschappelijk onroerend goed	5	5
Subtotaal	1.564	1.567
Aantal verkoopvoorraad		
Zelfstandige woningen	2	-
Parkeerplaatsen	-	-
Totaal	1.566	1.567
Mutaties Verhuureenheden in eigendom		
Oplevering	-	-
Vekopen vanuit beginvoorraad	-	-2
Verkopen	-1	-11
Herbestemming	-	-
Saldo mutaties VHE in eigendom	-1	-13
Gewogen aantal eenheden	1.402	1.405
Daeb	1.036	1.035
Niet-Daeb	366	370
Totaal gewogen aantal eenheden	1.402	1.405

Aantal verhuureenheden (VHE)	2020	2019
Verhuur	2020	2019
Prijs/kwaliteitsverhouding		
Gemiddeld aantal punten WWS	152,48	150,83
Gemiddelde netto-huurprijs per woning	613,69	596,99
Aantal woningen naar huurprijsklasse		
Goedkoop (= < € 432,51)	94	107
Betaalbaar (> 432,51 en =< € 663,40)	793	788
Duur (> 663,40 en =< € 737,14)	184	197
Vrije sector (> € 737,14)	248	230
	1.319	1.322
Verhuur		
Mutatiegraad woningen	5,30%	6,67%
Huurachterstand in % jaarhuur woningen (actief)	1,31%	0,95%
Huurachterstand in % jaarhuur MOG / BOG (actief)	3,72%	0,46%
Huurderving leegstand in % van jaarhuur	0,95%	0,58%
Huurderving oninbaar in % van jaarhuur	0,98%	0,12%
Onderhoud		
Kosten niet-planmatig onderhoud per eenheid	859	738
Kosten planmatig onderhoud per eenheid	910	596
Personeel		
Aantal FTE	9,6	10,8
Aantal personeelsleden	12	14
Financieel		
Solvabiliteit (marktwaaarde)	70,3%	68,8%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	51,7%	51,0%
Loan to Value	46,4%	49,1%
Dekkingsratio	27,9%	29,4%
Interest Coverage Ratio	1,6	1,8



13

Lijst met 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 toezichthouder vanuit het Rijk.
Beleidswaarde	Waarde van het bezit in verhuurde staat rekening houdend met het corporatiebeleid (aspecten onderhoud, beheer, huurprijs en voortdurende exploitatie).
Boekwaarde	Waarde op de balansdatum.
Buurtbemiddeling	Buurtbemiddeling is een manier om 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: $\text{Interest Coverage Rate} = (\text{operationele kasstroom} + \text{rente}) / \text{rente}$.
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.
Marktwaarde	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 bezig houden 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.
Turn Key project	Turn key is een Engelse term die in het Nederlands vertaald zou kunnen worden met ‘sleutel op de deur’. Bij deze projecten draagt de opdrachtgever de complete bouw van een woning of ander gebouw over aan de aannemer.
Veegwet	De Veegwet Wonen is ingegaan op 1 juli 2017 en repareert een aantal punten in de Woningwet.
Vermogensbuffer	Ruimte in het eigen vermogen om tegenvallers op te vangen.
Vreemd vermogen	Leningen bij banken.
VvE	Vereniging van Eigenaars.
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw draagt bij aan financiering van de volkshuisvesting en zorgt ervoor dat deelnemende corporaties toegang hebben tot de kapitaalmarkt. WSW staat borg voor de rente- en aflossingsverplichtingen van corporaties.

Deel 2

Jaarrekening 2020

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2020

(na resultaatbestemming)

ACTIVA

Vastgoedbeleggingen

(1)

DAEB vastgoed in exploitatie

143.967

136.486

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

86.825

85.856

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

876

876

Subtotaal vastgoedbeleggingen

231.668

223.218

Materiële vaste activa

(2)

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

1.250

817

IV Financiële vaste activa

(3)

Latente belastingvorderingen

1.956

2.105

SUBTOTAAL VASTE ACTIVA

234.874

226.140

VLOTTENDE ACTIVA

Voorraden

(4)

Vastgoed bestemd voor de verkoop

602

-

Vorderingen

(5)

Huurdebiteuren

137

91

Overige vorderingen

9

1

Overlopende activa

3

94

Subtotaal vorderingen

149

186

Liquide middelen

(6)

3.350

3.347

SUBTOTAAL VLOTTENDE ACTIVA

4.101

3.533

TOTAAL

238.975

229.673

PASSIVA**Eigen vermogen****(7)**

Herwaarderingsreserve

131.799

123.647

Overige reserves

36.178

34.381

Subtotaal eigen vermogen**167.977****158.028****Voorzieningen****(8)**

Latente belastingverplichtingen

-

814

Voorziening RVG

3.186

2.031

Fonds vervanging Ledlampen

3

2

Subtotaal voorzieningen**3.189****2.847****Langlopende schulden****(9)**

Schulden aan overheid

802

868

Schulden aan kredietinstellingen

54.826

63.618

Waarborgsommen

154

153

Overige schulden

499

433

SUBTOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN**56.281****65.072****Kortlopende schulden****(10)**

Schulden aan overheid

66

64

Schulden aan kredietinstellingen

8.792

730

Schulden aan leveranciers

616

996

Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen

443

332

Schulden ter zake van pensioenen

13

12

Overige schulden

165

150

Overlopende passiva

1.433

1.442

SUBTOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN**11.528****3.726****TOTAAL****238.975****229.673**

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Huuropbrengsten	11.168	11.074
Opbrengsten servicecontracten	813	922
Lasten servicecontracten	-855	-1.016
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-490	-543
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.096	-2.525
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.902	-1.672
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.638	6.240

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	112	2.927
Toegerekende organisatiekosten	-18	-19
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-131	-2.789
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-37	119

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.563	-355
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.240	31.397
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.677	31.042

OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

Overige organisatiekosten	-754	-798
Leefbaarheid	-212	-222
Bedrijfsresultaat	12.312	36.381

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

- 1

Rentelasten en soortgelijke kosten

-2.433 -2.619

Financiële baten en lasten

-2.433 -2.618

RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTING

Belastingen

9.879 33.763

Resultaat na belastingen

70 -835

9.949 32.928

3 KASSTROOMOVERZICHT 2020

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2020 € x 1.000	2019 € x 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Operationele ontvangsten		
Huurontvangsten	11.372	11.030
Vergoedingen	828	919
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	18	18
Ontvangen interest	-	1
Saldo ingaande kasstromen	12.218	11.968
Operationele uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-876	-1.039
Onderhoudsuitgaven	-3.037	-2.071
Overige bedrijfsuitgaven	-2.750	-2.602
Betaalde interest	-2.562	-2.924
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-	-
Verhuurderheffing	-1.031	-885
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-9	-5
Vennootschapsbelasting	-388	-
Saldo uitgaande kasstromen	-10.653	-9.526
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.565	2.442
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	117	2.993
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Investerings overig	-953	-3.180
Externe kosten bij verkoop	-1	-31
<i>Totaal van verwerving van MVA</i>	-954	-3.211
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-837	-218
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>		
Vooruitontvangen RVG	67	184
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>		
Aflossingen geborgde leningen	-792	-8.261
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-725	-8.077
Mutatie liquide middelen	3	-5.853
Liquide middelen		
Liquide middelen per 1 januari	3.347	9.200
Liquide middelen per 31 december	3.350	3.347
	3	-5.853

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

Onze Woning was een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid met de status van ‘toegelaten instelling volkshuisvesting’. Op 24 augustus is de vereniging omgezet naar een stichting. De status van toegelaten instelling 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 24 augustus 2020. 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 investeringssubsidies. 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 waarden marktwaarde - Actualisatie peildatum 31 december 2020, 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 waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau.

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

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij leiden tot een stijging van de opbrengsten of de gebruiksduur van het object verlengen. De overige onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Herwaardering

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

Afschrijvingen

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**Grondposities**

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie 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 (3,9%) 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 2020 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- courant-schulden bij banken zijn opgenomen onder kasgeldleningen en rekeningcourantkrediet onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde en staan ter vrije beschikking van de stichting, voor zover niet anders vermeld.

EIGEN VERMOGEN

Herwaarderingsreserve

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

Overige reserves

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

VOORZIENINGEN

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Voorziening pensioenen

Werknemers hebben een recht op pensioen dat is gebaseerd op het gemiddeld verdiende loon afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. De stichting 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 2020 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 109,4% (berekend als gemiddelde over de afgelopen 12 maanden). Ultimo 2019 bedroeg de beleidsdekkingsgraad 110,7%. 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 (3,9%) 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 (3,9%).

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.

HUROPBRENGSTEN

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, videofoons 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, videofoons 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 onderhoudskosten 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 waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

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

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 belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

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

Onze Woning heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2020 en het fiscale resultaat 2020 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 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 marktwaarde bij renteconversies. De huidige leningenportefeuille kent de komende jaren beperkte renteaanpassingen en deze zijn voldoende gespreid. De renteaanpassingen bevinden zich beneden van norm van 15% uit het treasury statuut. Op dit moment heeft Onze Woning geen vorderingen of schulden met variabele renteaftspraken. Onze Woning beschikt niet over rentederivaten.

Kredietrisico

Onze Woning houdt bij twee financiële instellingen tegoeden aan. Deze instellingen voldoen aan de ratings zoals deze zijn opgenomen in het 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 2021 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 GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB / NIET-DAEB

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

Uitgangspunten

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

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

10 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

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

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Boekwaarde per 1 januari

Aanschaffingswaarde per 1 januari

Herwaardering

Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen

Stand per 1 januari

DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
2020	2019	2020	2019

52.844	51.106	67.974	67.278
--------	--------	--------	--------

86.259	65.867	37.389	32.098
--------	--------	--------	--------

-2.616	-2.627	-19.507	-20.174
--------	--------	---------	---------

136.486	114.346	85.856	79.202
---------	---------	--------	--------

Mutaties

Investerings

Desinvesterings

Mutatie herwaardering

Overige waardeveranderingen

Terugneming waardeverminderingen ten gunste van het eigen vermogen

Overboekingen naar voorraden

Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie

Totaal mutaties

398	996	10	2.879
-----	-----	----	-------

-131	-141	0	-2.443
------	------	---	--------

7.081	20.951	2.102	9.748
-------	--------	-------	-------

-398	-996	-10	-2.879
------	------	-----	--------

	11		667
--	----	--	-----

	0	-602	0
--	---	------	---

531	1.318	-531	-1.318
-----	-------	------	--------

7.481	22.139	969	6.654
-------	--------	-----	-------

Boekwaarde per 31 december

Aanschaffingswaarde

Herwaarderingen

Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen

Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering

53.402	52.844	67.412	67.974
--------	--------	--------	--------

92.973	86.259	38.510	37.389
--------	--------	--------	--------

-2.408	-2.616	-19.097	-19.507
--------	--------	---------	---------

143.967	136.486	86.825	85.856
---------	---------	--------	--------

92.976	86.259	38.510	37.389
--------	--------	--------	--------

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

De marktwaarde van het onroerende goed in verhuurde staat is in 2020 met € 8,5 miljoen toegenomen. Deze toename is als volgt te verklaren:

Verloop Marktwaarde

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 31-12-2019	136.486	85.856	222.342
Voorraad mutaties			
Verkopen	-131	-	-1.31
Naar voorraad	-	-602	-602
Herclassificatie	531	-531	-
Overige mutaties			
Handboek 2020	-121	-1.071	-1.192
WOZ-waarde	7.529	4.289	11.818
Mutatiekans	-142	-620	-762
Markthuur	1.969	1.040	3.009
Overige mutaties	-2.154	-1.536	-3.690
Marktwaarde 31-12-2020	143.967	86.825	230.792

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:

	2020	2019
Woningen	219.584	211.739
Bedrijfsmatig onroerende zaken	9.074	8.613
Maatschappelijk onroerend zaken	1.427	1.310
Parkeren	707	680
Totaal Vastgoedbeleggingen	230.792	222.342

De historische kostprijs van het vastgoed in exploitatie bedraagt voor het DAEB-vastgoed € 53,4 miljoen en voor het niet-DAEB-vastgoed € 67,4 miljoen.

Het bedrag van de ongerealiseerde herwaardering (verschil tussen marktwaarde en historische vervaardigings- of aanschafprijs) bedraagt ultimo 2020 afgerond € 110,0 miljoen (2019: € 101,5 miljoen).

Voor € 131,8 miljoen is een herwaarderingsreserve gevormd, het restant (€ 21,5 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 woningwaarderingssysteem.

Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexpluiten 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 doorexploteerscenario van toepassing. Het uitpondscenari veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploteerscenario.

De gehanteerde methoden zijn als volgt:

Categorie onroerende zaken	Methoden
Woongelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploteerscenario of uitpondscenari) leidt tot de marktwaarde van het Waarderingscomplex.
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Doorexploteerscenario
Parkeergelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploteerscenario of uitpondscenari) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening van 2020 te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters. Deze parameters staan vermeld in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2020. Het vormt bijlage 2 bij artikel 14 van het BTIV 2015.

Parameters	2020	2021	2022	2023	2024 ev
Prijsinflatie	1,40	1,40	1,60	1,80	2,00
Loonstijging	2,50	1,40	1,95	2,50	2,50
Bouwkostenstijging	3,50	3,00	2,50	2,50	2,50
Leegwaardestijging	7,50	4,80	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 het 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 2020 is afgerond € 258 miljoen. De aanslagen hiervoor zijn ontvangen in 2020, de waardebepalingsdatum hiervan is 1 januari 2019. Op 31 december 2019 bedroeg de WOZ-waarde afgerond € 232 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 capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van Onze Woning.

De beleidswaarde is toekomstgericht. Omdat per 1 januari 2021 Onze Woning gaat fuseren met Habion, zijn de normen gebruikt die voor kwaliteit en beheer gebaseerd zijn op het gemiddelde van de gefuseerde organisatie. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat de volgende vier afslagen gehanteerd:

Stap 1: Beschikbaarheid (doorexploiteren)

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

Stap 2: Betaalbaarheid (huur)

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

Stap 3: Kwaliteit (onderhoud)

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

Stap 4: Beheer

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

- Beheerkosten
- Belastingen
- Verzekeringen
- Overige zakelijke lasten

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2020 € 157 miljoen.

Marktwaarde per 31 december

Stap 1; Beschikbaarheid

Stap 2: Betaalbaarheid

Stap 3: Kwaliteit

Stap 4: Beheer

Totaal aanpassingen

Beleidswaarde per 31 december 2020

	DAEB vastgoed		Niet-DAEB vastgoed	
	2020	2019	2020	2019
Marktwaarde per 31 december	143.967	136.486	86.825	85.856
Stap 1; Beschikbaarheid	4.548	-2.589	5.879	1.552
Stap 2: Betaalbaarheid	-42.199	-35.565	-5.389	-5.325
Stap 3: Kwaliteit	-13.945	-25.742	-2.773	-10.022
Stap 4: Beheer	-16.248	-10.400	-3.284	-1.424
Totaal aanpassingen	-67.844	-74.296	-5.566	-15.219
Beleidswaarde per 31 december 2020	76.123	62.190	81.258	70.637

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Marktwaarde

Aanschaffingswaarde per 1 januari

Herwaardering

Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen

Herrekende stand per 1 januari

	2020	2019
Marktwaarde		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	1.200	1.200
Herwaardering	0	0
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-324	-324
Herrekende stand per 1 januari	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

	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	3.719	3.711
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.903	-2.888
Stand per 1 januari	<u>817</u>	<u>823</u>
Mutaties		
Investeringsen	422	8
Afschrijvingen	-45	-35
Terugname afwaardering	56	21
Totaal mutaties 2019	<u>433</u>	<u>-6</u>
Boekwaarde per 31 december		
Aanschaffingswaarde	4.141	3.719
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.891	-2.903
Stand per 31 december	<u>1.250</u>	<u>817</u>

3. Financiële vaste activa

	31-12-2020	31-12-2019
Latente belastingvorderingen	<u>1.956</u>	<u>2.105</u>

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

De latenties zijn opgenomen tegen de contante waarde. De waarderingsverschillen zijn contant gemaakt tegen 3% (netto rente).

De latentie op het afschrijvingspotentieel heeft een looptijd van meer dan 10 jaar.

4. Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

31-12-2020	31-12-2019
<u>602</u>	<u>0</u>

5. Overige vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren actieve contracten
Huurdebiteuren niet-actieve contracten
Overige vorderingen op huurders
Voorziening
Stand per 31 december

161	98
57	72
134	102
<u>-216</u>	<u>-181</u>
<u>137</u>	<u>91</u>

Voorziening dubieuze huurdebiteuren

Stand per 1 januari

Dotatie
Afboeking

Stand per 31 december

2020	2019
181	175
154	18
<u>-119</u>	<u>-12</u>
<u>216</u>	<u>181</u>

Overige vorderingen

Overige vorderingen

31-12-2020	31-12-2019
<u>9</u>	<u>1</u>

Overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten
Overige overlopende activa
Stand per 31 december

3	47
-	47
<u>3</u>	<u>94</u>

6. Liquide middelen

Spaarrekeningen
Rekening-couranten banken (direct opvraagbaar)
Stand per 31 december

1.974	1.990
<u>1.376</u>	<u>1.357</u>
<u>3.350</u>	<u>3.347</u>

Onze Woning houdt bankrekeningen aan bij twee financiële instellingen. Bij beide financiële instellingen zijn de saldi ultimo 2020 positief. De saldi zijn direct opeisbaar. Onze Woning heeft bij beide banken geen kredietfaciliteit op deze rekeningen. Er zijn ultimo 2020 geen bankgaranties verstrekt.

PASSIVA**7. Eigen vermogen****Herwaarderingsreserve****Stand per 1 januari**

Realisatie uit hoofde van verkopen

Mutaties herwaardering

Stand per 31 december

	2020	2019
Stand per 1 januari	123.647	97.966
Realisatie uit hoofde van verkopen	-5	-1.143
Mutaties herwaardering	8.157	26.824
Stand per 31 december	<u>131.799</u>	<u>123.647</u>

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**Stand per 1 januari**

Resultaatbestemming boekjaar

Realisatie uit hoofde van verkopen

Stand per 31 december

	2020	2019
Stand per 1 januari	34.381	27.132
Resultaatbestemming boekjaar	1.792	6.106
Realisatie uit hoofde van verkopen	5	1.143
Stand per 31 december	<u>36.178</u>	<u>34.381</u>

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

Fonds vervanging ledlampen

Fonds vervanging ledlampen

Stand per 1 januari

Dotatie

Stand per 31 december

	2020	2019
	2	0
	2	0
	1	2
	3	2

Latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen

	31-12-2020	31-12-2019
	0	814

De voorziening latente belastingen was 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. Aangezien de verkoopresultaten ingezet kunnen worden in verband met geplande investeringen is de voorziening in 2020 vrijgevallen.

Voorziening RVG

Voorziening RVG

Stand per 1 januari

Dotatie voorziening

Onttrekking

Stand per 31 december

	2020	2019
	2.031	2.606
	1.155	0
	0	-575
	3.186	2.031

9. Langlopende schulden

Leningen overheid

Leningen overheid

Stand per 1 januari

Aflossing

Stand per 31 december

Aflossing

Langlopend deel per 31 december

	932	994
	-64	-62
	868	932
	-66	-64
	802	868

Leningen kredietinstellingen*Leningen kredietinstellingen***Stand per 1 januari**

Aflossing

Stand per 31 december

Aflossingsverplichting komend boekjaar

Langlopend deel per 31 december

	2020	2019
	64.348	72.547
	-730	-8.199
	63.618	64.348
	-8.792	-730
	54.826	63.618

Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 3,90% (2019: 3,98%). De leningenportefeuille is volledig door het WSW geborgd met de gemeente Rotterdam en het Rijk als achtervangers.

De gemiddelde resterende looptijd bedraagt 18 jaar (2019: 19 jaar).

De marktwaarde van de leningen ligt hoger dan het schuldrestant per 31 december 2020. 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 2020 bedraagt de marktwaarde van de huidige portefeuille € 96,0 miljoen (2019: € 95,0 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 2021-2025.

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 (2021-2025) bedraagt maximaal 15,2% (in 2019: 12,4%). Hiermee komt het risico boven het gestelde maximum van 15% per jaar, wat wordt veroorzaakt door een dalende schuldrest voor de komende jaren. De komende jaren staan investeringen gepland waardoor de schuldenlast zal stijgen en zal uiteindelijk binnen de norm van 15% gebleven worden.

Resterende looptijd leningen

< 1 jaar

van 1 tot 5 jaar

van 5 tot 10 jaar

van 10 tot 20 jaar

van 20 tot 30 jaar

> 30 jaar

Totaal

	2020	2019
	8.858	794
	14.547	14.819
	4.718	12.005
	12.614	13.130
	16.749	10.532
	7.000	14.000
	64.486	65.280

Waarborgsommen

31-12-2020 31-12-2019

154 153

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.

Overige schulden

Vooruitontvangen RVG

31-12-2020 31-12-2019

499 432

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**

Overheidsleningen

Leningen kredietinstellingen

66 64

8.792 730

8.858 794

Schulden aan leveranciers

Crediteuren

616 996

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting

Loonheffing

Vennootschapsbelasting

213 308

24 24

206 0

443 332

Schulden terzake van pensioenen

Te betalen pensioenpremie

31-12-2020 31-12-20191312**Overige schulden**

Vooruit ontvangen huren

165150

De vooruit ontvangen huren betreffen de huren die in 2020 zijn ontvangen maar betrekking hebben op (voornamelijk) januari 2021

Overlopende passiva

Niet vervallen rente

1.046

1.173

Overige overlopende passiva

386269

Stand per 31 december

1.4321.442

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 2020 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 € 64,5 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 2020 is voor een bedrag van € 400.000 aan onderhoudswerken aanbesteed. Uitvoering daarvan vindt plaats in 2021.
- 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 2020 zijn 69 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 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 2021. 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 2020

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

11. Huuropbrengsten

	2020	2019
Woningen en woongebouwen DAEB	6.719	6.511
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	234	230
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	2.868	2.875
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.566	1.536
	<u>11.387</u>	<u>11.152</u>
Huurderving wegens leegstand DAEB	-58	-10
Voorziening dubieuze (huur)debiteuren DAEB	-111	-10
Huurderving wegens leegstand niet-DAEB	-49	-54
Voorziening dubieuze (huur)debiteuren niet-DAEB	-1	-3
	<u>11.168</u>	<u>11.074</u>

In 2020 is een huursom stijging van 2,5% gerealiseerd. Bij de huurverhoging van 1 juli 2020 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 6,6%.

12. Opbrengsten servicecontracten

Te ontvangen voorschotten inzake leveringen en diensten	667	772
Te ontvangen vergoedingen inzake goederen, leveringen en diensten	158	155
Verrekende voorschotten	5	3
Vergoedingsderving wegens leegstand	-17	-8
	<u>813</u>	<u>922</u>

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

	2020	2019
Lasten leveringen en diensten	762	897
Lasten overige goederen, leveringen en diensten	93	119
	<u>855</u>	<u>1.016</u>

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

Salariskosten (incl. overhead)	248	249
Overige algemene bedrijfslasten	276	335
Overige baten	-34	-41
	<u>490</u>	<u>543</u>

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.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	699	699
Sociale lasten	109	119
Pensioenlasten	119	112
Ontvangen ziekengelden	0	0
	<u>927</u>	<u>929</u>

Personeelsleden

Ultimo 2020 had Onze Woning 9,6 fte werknemers in dienst (2019: 10,8 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 1,2 fte.

Toerekening lonen en salarissen

Onderverdeeld naar:

	2020	2019
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	248	249
Lasten onderhoudsactiviteiten	323	323
Verkoop vastgoedportefeuille	9	9
Leefbaarheid	92	93
Overige organisatiekosten	255	255
	<u>927</u>	<u>929</u>

Toerekening organisatiekosten

Overige personeelskosten	49	152
Uitzend- en inleenkrachten	434	424
Huisvestingskosten	108	94
Bestuur en Raad van Commissarissen	54	64
Advieskosten	151	243
Automatiseringskosten	199	161
Kantoorkosten	71	81
Accountantskosten	112	91
Overige bedrijfskosten	32	83
Overige bedrijfskosten (Aw bijdrageheffing)	0	8
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>1.210</u>	<u>1.402</u>

Specificatie accountants honoraria Verstegen Accountants

Interim controle	24	24
Controle DVI	6	6
Controle jaarrekening	37	38
Totaal Verstegen accountants	<u>67</u>	<u>68</u>
EY fiscaal advies	45	23
Totaal accountantskosten	<u>112</u>	<u>91</u>

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:

	2020	2019
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	276	335
Lasten onderhoudsactiviteiten	333	411
Verkoop vastgoedportefeuille	9	10
Leefbaarheid	93	105
Overige organisatiekosten	499	542
Totaal toegerekende organisatiekosten	1.210	1.402

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Reparatieonderhoud	795	765
Mutatieonderhoud	410	271
Contractonderhoud	299	301
Planmatig onderhoud	977	536
Salariskosten (incl. overhead)	323	323
Overige algemene bedrijfslasten	333	411
Overige baten	-41	-82
	3.096	2.525

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Zakelijke lasten	610	611
Verzekeringen	95	69
Verhuurderheffing	1.031	874
Saneringsbijdrage	0	0
Overige exploitatie baten	-18	-18
Overige exploitatie lasten	184	136
	1.902	1.672

NETTO GEREALISEERD RESULTAATVERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE**17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

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

	2020	2019
Verkoop huurwoningen	117	2.993
Verkoopkosten huurwoningen	-5	-66
	<u>112</u>	<u>2.927</u>

18. Toegerekende organisatiekosten

Salariskosten (incl. overhead)	9	9
Overige algemene bedrijfslasten	9	10
	<u>18</u>	<u>19</u>

19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde huurwoningen	<u>131</u>	<u>2.789</u>
-------------------------	------------	--------------

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)

Verkoopopbrengst	117	2.993
Af: Toegerekende organisatiekosten	-18	-19
Af: Verkoopkosten	-5	-66
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-131</u>	<u>-2.789</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>-37</u>	<u>119</u>

In 2020 is 1 woning en 0 parkeerplaatsen verkocht (2019: 11 en 2). In de verkochte woningen is 1 (2019: 3) RVG-overdracht opgenomen. Deze is 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.

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

21. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
Mutatie voorziening RVG	-1.155	575
Overige waardeveranderingen investeringen	-408	-930
	<u>-1.563</u>	<u>-355</u>

22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen woningen	8.580	31.532
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen bedrijfsonroerendgoed	640	-50
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen parkeervoorzieningen	20	-84
	<u>9.240</u>	<u>31.397</u>

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

23. Overige organisatiekosten

Toerekening salarissen	255	255
Overige algemene bedrijfslasten	499	542
	<u>754</u>	<u>798</u>

24. Leefbaarheid

Kosten leefbaarheid	27	24
Salarissen toegerekend aan leefbaarheid	92	93
Overige algemene bedrijfslasten	93	105
	<u>212</u>	<u>222</u>

Financiële baten en lasten

25. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente op overige vorderingen	0	1
Rente op liquide middelen	0	0
	<u>0</u>	<u>1</u>

26. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2020	2019
Rente leningen overheid	-33	-35
Rente leningen kredietinstellingen	-2.384	-2.567
Borgstelling WSW	-16	-17
Overige rentelasten	0	0
	<u>-2.433</u>	<u>-2.619</u>

27. Belastingen

Acute vennootschapsbelasting	-594	-
Mutatie latente belastingen	664	-835
Totaal	70	-835

Mutatie latente belastingen

Verkopen	814	-253
Verliezen	-158	-599
Afschrijvingspotentieel	8	17
Totaal	664	-835

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

Commercieel resultaat voor belastingen	9.879	33.765
<i>Fiscaal - commerciële verschillen</i>		
Verkopen	24	891
Afschrijvingen	-582	-786
Investerings fiscaal onderhoud	-	-2.566
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	1.563	82
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-9.240	-31.397
Rentelasten	-	-
Voorziening ledverlichting	2	1
Totaal verschillen	-8.233	-33.775
Saldo fiscale winstberekening	1.646	-10
Bij: niet aftrekbare kosten	5	5
Bij: niet aftrekbare kosten i.v.m. ATAD	1.021	1.506
Af: investeringsaftrek	-	-3
Fiscaal resultaat	2.672	1.498

De aanslagen tot en met 2016 zijn vastgesteld. De aangifte 2017 en 2018 zijn ingediend. De aangifte over het boekjaar 2019 zal begin 2021 worden ingediend. Bij de aangifte 2020 worden de resterende compensabele verliezen verrekend met de aangifte.

Doordat de compensabele verliezen verrekend kunnen worden met de aangifte 2020 is de latentie te verrekenen verliezen in 2020 volledig vrijgevallen.

Tot en met 2019 werd een latente verplichting gevormd voor het resultaat van te verkopen woningen voor de komende vijf jaar. Door de reële vooruitzichten van investeringsmogelijkheden, kunnen de verkoopresultaten hiervoor worden ingezet en is de latente verplichting voor verkopen in 2020 vrij gevallen.

12 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/NIET-DAEB

Gescheiden balans

(na resultaatbestemming)

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie

143.967 0 136.486 0

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

0 86.825 0 85.856

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

876 0 876 -1

144.843 86.825 137.362 85.855

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

1.250 0 817 0

Financiële vaste activa

Nettovermogenswaarde niet-DAEB

60.746 0 56.126 0

Interne lening

29.000 0 32.000 0

Latente belastingvordering(en)

312 1.643 615 1.491

90.058 1.643 88.741 1.491

VLOTTENDE ACTIVA

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

0 602 0 0

Overige vorderingen

Huurdebiteuren

86 51 87 4

Overige vorderingen

7 2 1 0

Overlopende activa

2 1 69 25

95 54 157 29

Liquide middelen

2.359 990 1.147 2.200

2.455 1.044 1.304 2.229

238.606 90.114 228.224 89.575

PASSIVA**Eigen vermogen**

Herwaarderingsreserve	131.799	38.826	123.647	37.389
Overige reserves	36.178	21.919	34.381	18.737
	167.977	60.745	158.028	56.126

Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructurerings	0	0	0	0
Latente belastingverplichtingen	0	0	-11	825
Fonds vervanging ledlampen	3	0	2	0
Voorziening RVG	3.186	0	2.031	0
	3.189	0	2.022	825

Langlopende schulden

Leningen overheid	802	0	868	0
Leningen kredietinstellingen	54.826	0	63.619	0
Waarborgsommen	0	154	0	153
Overige schulden	499	0	432	0
Interne lening	0	29.000	0	32.000
	56.127	29.154	64.919	32.153

Kortlopende schulden

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	8.859	0	794	0
Schulden aan leveranciers	548	68	729	267
Belastingen en premies sociale verzekeringen	394	49	243	89
Schulden terzake van pensioenen	9	3	9	3
Overige schulden	122	43	110	40
Overlopende passiva	1.381	51	1.370	72
	11.313	215	3.255	471

SUBTOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN

238.606	90.114	228.224	89.575
---------	--------	---------	--------

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2020 DAEB	2020 Niet-DAEB	2019 DAEB	2019 Niet-DAEB
Huuropbrengsten	6.785	4.382	6.721	4.353
Opbrengsten servicecontracten	600	212	676	247
Lasten servicecontracten	-623	-231	-737	-281
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-362	-128	-397	-145
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.549	-546	-1.977	-548
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.225	-677	-1.213	-459
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.626	3.012	3.073	3.167
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	116	559	344	3.991
Toegerekende organisatiekosten	-13	-5	-14	-5
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-132	-531	-346	-3.761
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-29	23	-16	225
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.584	-10	-511	66
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.137	2.102	20.983	10.415
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.553	2.092	20.472	10.481
Overige organisatiekosten	-557	-197	-584	-213
Leefbaarheid	-212	0	-222	0
Bedrijfsresultaat	7.381	4.930	22.723	13.660
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.280	0	1.481	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.433	-1.280	-2.619	-1.480
Financiële baten en lasten	-1.153	-1.280	-1.138	-1.480
Resultaat voor belastingen	6.228	3.650	21.585	12.180
Belastingen	-907	978	-620	-215
Resultaat niet-DAEB	4.628	0	11.965	0
Resultaat na belastingen	9.949	4.628	32.930	11.965

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

Kasstroom uit operationele activiteiten

Operationele Ontvangsten

	2020 DAEB	2020 Niet-DAEB	2019 DAEB	2019 Niet-DAEB
Huren	6.909	4.463	6.696	4.335
Vergoedingen	612	216	673	246
Overige Bedrijfsontvangsten	11	7	11	7
Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)	1.280	0	1.481	0
Saldo ingaande kasstromen	8.812	4.686	8.861	4.588

Operationele Uitgaven

Betalingen aan werknemers	-647	-228	-761	-278
Onderhoudsuitgaven	-2.501	-536	-1.622	-449
Overige bedrijfsuitgaven	-2.032	-718	-1.632	-970
Betaalde interest	-2.563	-1.280	-2.924	-1.480
VPB belasting	-79	-309	0	0
Verhuurdersheffing	-665	-367	-642	-243
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-9	0	-5	0
Saldo uitgaande kasstromen	-8.494	-3.438	-7.586	-3.420

Kasstroom uit operationele activiteiten

transporteren	318	1.247	1.275	1.168
---------------	-----	-------	-------	-------

Transport

Kasstroom uit investeringsactiviteiten*MVA Ingaande kasstroom*

Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden

Verkoopontvangst herclassificatie

*Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen**MVA Uitgaande kasstroom*

Aankoop herclassificatie

Verbeteringen bestaand bezit

Externe kosten bij verkoop

*Verwerking van vastgoedbeleggingen**Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen*

Ontvangsten verbindingen

Ontvangsten overig

Kasstroom uit investeringsactiviteiten**Kasstroom uit financieringsactiviteiten***Financiering Ingaande kasstromen*

Vooruit ontvangen RVG

Dividend

*Tussentelling inkomende kasstromen**Financiering Uitgaande kasstromen*

Aflossing door WSW geborgde leningen

Aflossing ongeborgde leningen DAEB- investeringen

Dividend

*Tussentelling uitgaande kasstromen***Kasstroom uit financieringsactiviteiten****Liquide middelen**

Liquide middelen per 1 januari

Liquide middelen per 31 december

2020 DAEB	2020 Niet-DAEB	2019 DAEB	2019 Niet-DAEB
--------------	-------------------	--------------	-------------------

318	1.247	1.275	1.168
-----	-------	-------	-------

116	563	344	2.649
-----	-----	-----	-------

0	0	0	1.408
---	---	---	-------

116	563	344	4.057
-----	-----	-----	-------

-563	0	-1.408	0
------	---	--------	---

-934	-19	-805	-2.375
------	-----	------	--------

0	-1	-4	-28
---	----	----	-----

-1.497	-20	-2.217	-2.403
--------	-----	--------	--------

3.000	0	5.000	0
-------	---	-------	---

0	0	0	0
---	---	---	---

1.619	543	3.127	1.654
-------	-----	-------	-------

67	0	184	0
----	---	-----	---

0	0	3.000	0
---	---	-------	---

67	0	3.184	0
----	---	-------	---

-792	0	-8.261	0
------	---	--------	---

0	-3.000	0	-5.000
---	--------	---	--------

0	0	0	-3.000
---	---	---	--------

-792	-3.000	-8.261	-8.000
------	--------	--------	--------

-725	-3.000	-5.077	-8.000
------	--------	--------	--------

1.212	-1.210	-675	-5.178
-------	--------	------	--------

1.147	2.200	1.822	7.378
-------	-------	-------	-------

2.359	990	1.147	2.200
-------	-----	-------	-------

1.212	-1.210	-675	-5.178
-------	--------	------	--------

WNT-VERANTWOORDING 2020 STICHTING ONZE WONING

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Stichting Onze Woning. De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instelling volkshuisvesting Stichting Onze Woning ingedeeld in klasse C, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 118.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur. Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 17.700 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 11.800. Deze maxima worden 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 2020

Bedragen x € 1

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2020

1/1 - 31/12

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

98.639

Beloningen betaalbaar op termijn

19.348

Subtotaal

117.987

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

118.000

-/- Onverschuldigd betaald bedrag

-

Totaal bezoldiging 2020

117.987

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

E. Remmerswaal
Directeur-Bestuurder

Gegevens 2019

Bedragen x € 1

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2019

1/1 - 31/12

Omvang dienstverband 2019 (in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

101.062

Beloningen betaalbaar op termijn

18.927

Subtotaal

119.989

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

114.000

Totaal bezoldiging 2019**119.989**

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

Overgangsregeling van
toepassing in 2019**1c. Toezichthoudende topfunctionarissen**

Bedragen x € 1

FunctiegegevensAanvang en einde functievervulling in
2020

1/1 - 31/12

1/1 - 31/12

1/1 - 31/12

1/1 - 31/12

**Individueel toepasselijke
bezoldigingsmaximum**

17.700

11.800

11.800

11.800

Beloning plus belastbare
onkostenvergoedingen

13.650

9.150

9.150

9.150

Beloningen betaalbaar op termijn

-

-

-

-

Subtotaal

13.650

9.150

9.150

9.150

-/- Onverschuldigd betaald bedrag

-

-

-

-

Totaal bezoldiging 2020**13.650****9.150****9.150****9.150**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 2019

Functiegegevens

Aanvang en einde functieervulling in 2019

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

Beloningen betaalbaar op termijn

Totaal bezoldiging 2019

H. van Heuven	R. van der Post	Mw. C. Nauta	A. Spencer
Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
17.100	11.400	11.400	11.400
13.150	8.800	8.800	8.800
-	-	-	-
13.650	9.150	9.150	9.150

Bedragen x € 1

Functiegegevens

Aanvang en einde functieervulling in 2019

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

Beloningen betaalbaar op termijn

Subtotaal

-/- Onverschuldigd betaald bedrag

Totaal bezoldiging 2019

M. De Bruyn

Lid RvC

1/1 - 1/4

2.811

2.200

-

2.200

-

2.200

2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2020 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.

Besluitvorming jaarrapport

De Raad van Commissarissen heeft in de vergadering van de Raad van Commissarissen van 11 juni 2021 de door het bestuur opgestelde jaarrekening 2020 en het jaarverslag 2020 (waarin opgenomen het verslag van de Raad van Commissarissen) besproken. De accountant heeft de jaarrekening gecontroleerd en aangegeven deze te voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De Raad van Commissarissen keurde het jaarverslag goed en heeft, nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant, de jaarrekening en het verslag van de Raad van Commissarissen vastgesteld.

Utrecht, 11 juni 2021

Raad van Commissarissen Stichting Habion

w.g. de heer drs. W.M. de Jong
voorzitter Raad van Commissarissen

w.g. de heer drs. R. van der Post
vice-voorzitter Raad van Commissarissen

w.g. mevrouw mr. T.G. van Beek
lid Raad van Commissarissen

w.g. de heer dr. ir. J. van Hoof
lid Raad van Commissarissen

w.g. de heer drs. A.W.H. Klerkx
lid Raad van Commissarissen

w.g. de heer A.J.M. Loogman RA
lid Raad van Commissarissen

w.g. mevrouw drs. Y. Roghair RA
lid Raad van Commissarissen

12 OVERIGE INFORMATIE

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Bestemming van de winst 2020

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat na belasting over het boekjaar 2020 van € 10 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Per 1 januari 2021 is Stichting Onze Woning gefuseerd met Habion. Habion is de verkrijgende partij waardoor vanaf die datum Stichting Onze Woning ophoudt te bestaan.

Aan de raad van commissarissen van
Stichting Habion betreffende stichting Onze Woning

INFO@VERSTEGENACCOUNTANTS.NLWWW.VERSTEGENACCOUNTANTS.NL

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting 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 Stichting Onze Woning op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 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 2020;
2. de winst- en verliesrekening over 2020; 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 2020. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting 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 Stichting 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 marktwaarde. 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 de *Regeling Controleprotocol WNT 2020* hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in *artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o 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, 2 juni 2021

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
D. Vermaas RA

Colofon

Jaarrapport 2020 is een uitgave van
Stichting Habion
Minervaplein 1
3054 SK Rotterdam

T 010 422 80 60
E info@habion.nl
W www.habion.nl

Redactie en realisatie

Albert van Bezooijen en Margot Itter

Eindredactie

Margot Itter - Habion

Vormgeving

Jacob & Jacobus

Fotografie

Maarten Roukema

