



Jaarverslag

Helemaal Ons Huis

2017



Gegevens stichting	3
Voorwoord	4
Beleid	7
Volkshuisvestelijk verslag	9
Betaalbaar wonen	9
Passend wonen	11
Duurzaam wonen	16
Actief samenwerken	18
Vitale buurten	21
De voorraad	25
Dienstverlening en communicatie	26
Klachtencommissie	28
Organisatie, bestuurlijke structuur en personeel	29
Financiële continuïteit	36
Verslag van de Ondernemingsraad	47
Verslag van de Raad van Commissarissen	49
Jaarrekening 2017	67
Kengetallen	68
Balans per 31 december 2017	69
Winst- en verliesrekening over 2017	70
Kasstroomoverzicht 2017	71
Overige toelichtingen en controleverklaring accountant	73

Bent u geïnteresseerd in een bepaald hoofdstuk? Klik op de vetgedrukte titel in deze inhoudsopgave. U komt dan direct in het hoofdstuk van uw keuze.

Klik op het blokje aan het eind van elke pagina om terug te gaan naar deze inhoudsopgave.

Naam van de toegelaten instelling	Ons Huis, woningstichting
Rechtsvoorganger opgericht bij notariële akte op	20 mei 1953
Omgezet van vereniging naar stichting	12 juli 1995
Datum en nummer van de inschrijving in het Openbare Register, gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken binnen welk rechtsgebied de instelling haar woonplaats heeft	12 juli 1995 H 25640, in het handelsregister Huidige nummer: 08025640
Gemeente	Apeldoorn en Zutphen
Bezoekadres	Waterloseweg 3, 7311 JG Apeldoorn Dreiumme 43, 7232 CN Warnsveld
Postadres	Postbus 24, 7300 AA
Telefoon	(055) 526 25 00
Fax	(055) 526 25 99
E-mail	info@onshuisapeldoorn.nl
Internet	www.onshuisapeldoorn.nl
Datum en nummer van het Koninklijk Besluit, waarbij de instelling is toegelaten	15 februari 1954 nr. 21 bij gewijzigd besluit d.d. 19 december 1993
Laatste statutenwijziging:	22 december 2016 o.g.v. Woningwet
De stichting is aangesloten bij Aedes, vereniging van woningcorporaties	

Gegevens Stichting Woningbedrijf Warnsveld 1 januari 2017 t/m fusiedatum 30 december 2017:

Naam van de toegelaten instelling: Stichting Woningbedrijf Warnsveld
Datum en nummer van het Koninklijk Besluit, waarbij de instelling is toegelaten: 22 mei 1997, nr. 97.002402
Gemeente waar de instelling zetelt: Zutphen
Adres: Laan 1940-'45 nr. 1, 7231 GJ Warnsveld
Ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor de Veluwe en Twente onder nr. 41042723

Met het afronden van de jaarrekening is het traditioneel tijd om terug te kijken op het afgelopen jaar. Wat hebben we in 2017 voor en met onze huurders en stakeholders bereikt?

Ik merk dat we vanuit ons 'organisatie DNA' meestal liever vooruit kijken. Doorgaan! Op naar de volgende activiteit, de volgende mijlpaal, de volgende ervaring. Terugblikken zit niet heel erg in ons systeem. Want wat we doen hoort toch bij ons werk en is toch heel gewoon? Is dat ook werkelijk zo? Of mogen we ook stiekem toch wel een beetje trots zijn?

Het schrijven van dit voorwoord laat mij zien dat terugblikken veel kan opleveren: trots zijn op wat we met elkaar hebben bereikt; tevreden terugkijken op de zaken die we samen voor elkaar hebben gekregen. Door steeds vooruit te kijken en door te gaan, neem je soms te weinig tijd om te genieten, om successen te vieren. Sterker nog, soms bekruipt het gevoel dat het te langzaam gaat. We richten onze aandacht op de toekomst en daarmee belicht je die zaken die nog niet klaar waren.

Door terug te kijken, zie ik nu dat we als Ons Huis al veel hebben bereikt. De stappen die we al hebben gezet worden duidelijk. Aandacht richten op dat wat er wel is. Dit geeft, merk ik tijdens het schrijven van dit voorwoord, veel positieve energie. Dat is fijn om mee te nemen als we als organisatie weer verder vooruit gaan.

Fusie Ons Huis Woningstichting (Ons Huis) en Stichting Woningbedrijf Warnsveld (WBW)

Ons Huis en WBW zijn per 30 december 2017 gefuseerd. De jaarrekening 2017 geeft het totaalbeeld (geconsolideerd) van beide partijen weer. Er zijn geen aparte jaarrekeningen 2017 van WBW en Ons Huis opgesteld. In dit verslag wel twee afzonderlijke verslagen van de Raden van Commissarissen Ons Huis en WBW.

Wat is de aanleiding geweest om te fuseren? De WBW organisatie was te kwetsbaar om haar volkshuisvestelijke bijdrage naar de toekomst toe waar te maken. Mede gevoed vanuit de complexiteit van wet- en regelgeving en de daaruit voorkomende verantwoordingsdruk. De fusie is een passend antwoord om de lokale opgave in termen van capaciteit, kennis en professionaliteit beter in te kunnen vullen. Met bezit in Zutphen en actief in de Stedendriehoek, was de keuze van WBW voor Ons Huis ook een logische stap. Daarnaast levert fusie een aantal organisatorische en financiële voordelen op.



■ *Directeur-bestuurder Arjen Jongstra bedankt de bewoners van St. Elisabeth in Zutphen voor hun inzet bij het project "Vitale Woongemeenschappen"*

In het najaar 2017 zijn de integratiewerkzaamheden WBW en Ons Huis gestart. Einddoel was om per 2 januari 2018 als één organisatie de - huidige en toekomstige - huurders te kunnen bedienen. Vanaf het begin is het uitgangspunt daarbij geweest dat de processen van Ons Huis leidend zijn. De ex-WBW medewerkers zijn - op één na - binnen de bestaande functieprofielen van Ons Huis geplaatst.

Met trots kan ik zeggen dat de integratie goed gelukt is. Dit is het resultaat van een zorgvuldig proces waarin de huurdersbelangenvereniging Ons Woongoed en stichting Huurders Overleg Warnsveld (HOG) het belang van onze huurders goed hebben vertegenwoordigd. Daarnaast hebben de gemeenten Apeldoorn en Zutphen hun goedkeuring aan de fusie gegeven. Bij de gemeente Zutphen was het goedkeuringsproces tijdrovender en gecompliceerder dan voorzien. Dit wegens een, bij de verzelfstandiging van WBW overeengekomen, overwaarde claim. En niet op de laatste plaats is in dit proces een belangrijke bijdrage geleverd door de medewerkers van beide organisaties, de ondernemingsraad van Ons Huis en de Raden van Commissarissen.

Betaalbaar (ver)bouwen: 2017 realiseren en voorbereiden

In 2017 is de renovatie van het complex 'Lekstraat' in Apeldoorn (88 appartementen) afgerond. De woningen hebben nu energielabel A. In diverse andere complexen investeerde Ons Huis ook in energetische verbeteringen. Onze korte termijn ambitie is erop gericht om in 2020 gemiddeld label B te hebben voor

onze woningen in Apeldoorn en in 2021 voor onze woningvoorraad in Zutphen (Energie-Index 1,21-1,40). In 2017 zijn voorbereidingen getroffen voor projecten uit ons investeringsprogramma (2018 - 2020), gericht op een energetische verbetering tot label A.

Ook de renovatie van 85 woningen aan het Frederikseplein, Visserlaan en 't Spiker in Warnsveld is gestart. Onder de vlag van WBW is de aanpak van de huurwoningen tot Nul Op de Meterwoningen en NOM-ready-woningen in gang gezet.

We werkten verder aan de toekomstplannen voor ons woonzorgcomplex St. Elisabeth in Zutphen. De daadwerkelijke eerste investeringen stellen we, in verband met het zoeken naar een huurder voor een deel van de algemene ruimten, uit naar 2018.

Daarnaast startten we in Apeldoorn de bouw van 68 sociale BENG huurwoningen aan de Korrelhoed in de wijk Zuidbroek. Deze woningen zijn in maart 2018 opgeleverd. Ook de bouw van 41 sociale huurwoningen in Havenpark is in 2017 gestart. Verwachte opleverdatum: juni 2018. In 2017 heeft contractvorming en voorbereiding Julianalocatie plaatsgevonden. Start bouw en oplevering wordt in 2019 verwacht.

Betaalbaar houden

Betaalbaar en duurzaam wonen in vitale buurten is het doel waarnaar wij streven. Hier kiezen we voor. Alle activiteiten en inspanningen van Ons Huis richten zich hierop. Het jaarverslag 2017 geeft daar een goed beeld van. Ook hier een gevoel van trots op de behaalde resultaten. Zo hebben zowel WBW als Ons Huis in 2017 slechts een inflatievolgende huurverhoging (0,3%) voor de lage en de midden-inkomens doorgevoerd. Ons Huis heeft in ruim 900 gevallen zelfs huurverlaging toegepast. We waren financieel in staat om dat te doen en gebruikten die mogelijkheid!

Minder gelukkig zijn we met de negatieve publiciteit rondom de aangekondigde doelgroep wijziging in ons seniorencomplex aan de Duivenlaan. Gelukkig is het stof hiervan weer neergedaald en is de media aandacht weer weggeëbd. Ook de verstandhouding en relatie met de toentertijd ontevreden bewoners lijkt grotendeels hersteld te zijn.

Onze vrijkomende woningen (bijna 100%) hebben we passend aan de primaire doelgroep toegewezen. We verduurzamen ons bezit volop. We hebben in 2017 circa 950 labelstappen gemaakt, zonder huurverhoging toe te passen. Dit betekende voor de huurders van honderden woningen dus een forse vermindering van woonlasten!

De huurachterstand is slechts 0,61% bij Ons Huis en 1,15% bij WBW. In deze tijd waarin onze doelgroep het financieel moeilijk heeft, is dat voorwaar een goede prestatie. Ons huurincassoproces en onze prijsstelling zijn erop gericht deze achterstand zo laag mogelijk te houden. Tijdens de integratie WBW en Ons Huis kwamen wij erachter dat de huurincasso-procedures van Ons Huis en WBW verschillend waren. Dit zorgde voor een vervelende situatie voor de voormalig WBW-huurders. WBW-huurders betaalden - in veel gevallen - de huren achteraf in plaats van vooraf zoals bij Ons Huis. In het najaar 2017 is dit een van de belangrijkste onderwerpen van gesprek met de HOG geweest. In 2018 is het communicatietraject richting individuele huurders gestart evenals het maken van - per huurder op maat gemaakte - betalingsafspraken.

Op 7 december 2017 hebben wethouder Sandman namens de gemeente Apeldoorn, vertegenwoordigers van de woningcorporaties en huurdersorganisaties hun handtekening gezet onder de nieuwe prestatieafspraken. Belangrijkste uitgangspunt in de afspraken over wonen is het werken aan voldoende en betaalbare sociale huurwoningen in Apeldoorn. Ook is de ambitie om op het gebied van duurzaamheid te versnellen nadrukkelijker verwerkt in de prestatieafspraken. Het verduurzamen van de woningvoorraad van de woningcorporaties, samen eigenaar van ongeveer een derde van alle woningen in Apeldoorn, speelt hierin een belangrijke rol. Bijkomend voordeel voor huurders: een energiezuinige woning betekent ook een lagere energierekening en meer wooncomfort. Ons Huis werkt hier graag aan mee. Ook in Zutphen zijn nieuwe prestatieafspraken gemaakt. Ook hierin is een versnelling in verduurzaming van woningen opgenomen. De bestuurder van WBW leidde het proces om te komen tot de prestatieafspraken.

Nieuw ondernemingsplan 'Actief en Dichtbij!'

Met ons nieuwe ondernemingsplan Actief en Dichtbij gaan we vol vertrouwen de toekomst in. Dit ondernemingsplan hebben wij in 2017 - met actieve inbreng van onze stakeholders - opgesteld. Vanuit onze gezonde financiële positie blijft Ons Huis actief werken en investeren om onze missie waar te maken: "Wij bieden betaalbaar en duurzaam wonen en werken samen aan vitale buurten". Dat doen we koersvast, toegankelijk en professioneel. Kortom, we blijven onze pijlen richten op datgene waarvoor

we zijn opgericht. En daar zijn we trots op. Wij zijn bezig met zinvol werk dat belangrijke en goede resultaten oplevert voor onze huurders en toekomstige huurders. Dat doen we in nauw overleg met onze belanghouders en partners in de gemeenten Apeldoorn en Zutphen. En daarmee gaan we graag door in 2018!

Arjen Jongstra
29 mei 2018

Beleidsplan 'Wonen Blijft'

Ons Huis heeft de geldigheidsduur van het beleidsplan 2013 - 2016 'Wonen Blijft' met een jaar verlengd. Dit is een logische keuze in verband met de voorgenomen, en inmiddels gerealiseerde, fusie met Woningbedrijf Warnsveld (WBW). Daarnaast is al eerder in 2015 de organisatie opnieuw ingericht in lijn met de strategische koers uit 'Wonen Blijft'. Per 1 januari 2016 is daadwerkelijk in een nieuwe organisatiestructuur gestart.

Ons Huis heeft in het beleidsplan 'Wonen Blijft', haar missie vertaald in een aantal thema's. Per beleidsterrein staan hieronder (in grote lijnen) de prestaties van 2017 cursief vermeld.

- **Huurders in positie:** gericht inzetten op leefbaarheid, preventie van overlast en sociale kwaliteit. Het aantal kwetsbare huurders neemt toe, daar anticiperen we op. *Ons Huis zet gericht in op preventie en oplossen van overlast en mobiliseert huurders om de sociale kwaliteit in de wijken te bevorderen.*
- **Zelfstandig (blijven) wonen mogelijk maken:** door het scheiden van wonen en zorg is juist samenwerken op het gebied van wonen en zorg nodig. Ons Huis informeert haar klanten en biedt mogelijkheden aan voor hulpmiddelen in huis om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. *De Apeldoornse corporaties en dus ook Ons Huis willen de toegankelijkheid van de woningen verbeteren. Op basis van onderzoek in 2015 naar de toegankelijkheid van onze seniorenwoningen is in 2016 in een zevental complexen de toegankelijkheid van de algemene ruimten daadwerkelijk verbeterd. In 2017 zijn plannen uitgewerkt voor verdere aanpak in 2018.*
- **Verduurzamen van de woningvoorraad:** werken aan een toekomstbestendige woningvoorraad en een goede rentmeester zijn voor het opgebouwde maatschappelijk vermogen. *In 2017 werden in 517 woningen energetische verbeteringen aangebracht waardoor de energielasten voor de huurders fors afnemen. Aan het bezit werden duurzame en onderhoudsarme woningen toegevoegd.*
- **Herijken strategisch voorraadbeleid:** waardering van ons vastgoed door de strategie van onze complexen aan te passen op de huidige en toekomstige vraag. Verhuurbaarheid, rendement en volkshuisvestelijke doelen wegen we tegen elkaar af. *Assetmanagement heeft een*

volwaardige en waardevolle plek in onze organisatie gekregen. Investeringsbeslissingen in 2017 zijn door de assetmanager voorbereid en worden getoetst aan de normen zoals opgenomen in ons investeringsstatuut. In 2017 is een vervolg gemaakt met de analyse en het monitoren van onze complexen. Hiermee brengen en houden we bijzondere complexen - voor wat betreft maatschappelijke prestatie en financieel rendement - in beeld. In december 2017 is de Portefeuillestrategie Ons Huis 2018 - 2027 opgesteld. De Portefeuillestrategie 2018 - 2027 is de opvolger van het Strategisch Voorraad Beleid uit 2014. Deze strategie bevat naast een aantal aanpassingen van bestaande (vastgoed) doelstellingen, ook een aantal nieuwe doelstellingen als gevolg van actuele trends.

- **Nieuwbouw:** in de beperkte mogelijkheden die we hebben, kiezen we voor nieuwbouw die past bij de volkshuisvestelijke opgave in Apeldoorn en Zutphen. *In 2017 zijn voorbereidingen getroffen voor de oplevering in 2018 en 2019 van een aantal nieuwbouwprojecten in Apeldoorn (Korrelhoed, Havenpark en Julianalocatie).*
- **Ontwikkelen nieuw verdienmodel:** betaalbaar wonen aanbieden en ook nog vernieuwen en investeren. Dat maken we mogelijk door minder uit te geven, te besparen en de schuldenlast te beperken. *We onderzochten of en hoe samenwerking dan wel fusie met collega corporaties kan bijdragen. Dit heeft geresulteerd in de fusie tussen Ons Huis en WBW. We blijven kritisch op het terugdringen van de bedrijfslasten en de onderhoudsuitgaven. De rentelasten zijn afgenomen door het terugdringen van schulden en de verlaging van rentepercentages.*

Ondernemingsplan Ons Huis: actief en dichtbij!

In 'Ons Huis: actief en dichtbij!', het ondernemingsplan 2018 - 2020, formuleert Ons Huis haar missie als volgt:

Wij bieden betaalbaar en duurzaam wonen en werken samen aan vitale buurten.

'Actief en dichtbij' is ons motto, waarbij we als lerende organisatie in verbinding met onze huurders en partners steeds beter in staat zijn om prettig wonen en leven te faciliteren. Vanuit dit gedachtegoed en met het vertrekpunt dat we goed luisteren naar de huurders werken we aan een dienstverlening die zichtbaar, goed georganiseerd en dichtbij is.

Kernwaarden

Aansluitend op onze missie hanteren we de volgende kernwaarden waarop we aanspreekbaar zijn door onze huurders, partners maar ook als collega's onderling:

- **Betrokken:** we verplaatsen ons in de ander en halen bij onze (toekomstige) bewoners op wat zij nodig hebben. Wie bij Ons Huis werkt is maatschappelijk gedreven, stelt vragen, luistert goed,

helpt op te lossen en stimuleert zelfredzaamheid.

- **Ondernemend:** we benutten ruimte voor verbetering of vernieuwing in het toevoegen van waarde voor onze (toekomstige) huurders. We gaan voor een optimaal maatschappelijk rendement, met oog voor een verantwoorde inzet van onze middelen.
- **Flexibel:** onze omgeving is complex en verandert razendsnel. We bewegen mee, zien mogelijkheden en waar nodig wijken we op transparante en verantwoorde wijze af van gebaande paden om te komen tot een goed resultaat.

Strategische agenda

Ons Huis heeft haar plannen samengevat in een beknopte strategiekaart, waarbij tevreden huurders centraal staan.

De strategische doelen vanuit ons ondernemingsplan vertalen we naar succesbepalende factoren met bijbehorende kritieke prestatie-indicatoren. Simultaan aan de strategische agenda werkt Ons Huis aan het optimaliseren van haar cultuur, organisatieprocessen en training en scholing van haar personeelsleden.



Betaalbaar Wonen

Betaalbaar wonen heeft een hoge prioriteit bij Ons Huis. In 2017 hebben de volgende activiteiten bijgedragen aan deze doelstelling:

Huurverhoging

Ons Huis

Bij de jaarlijkse huurverhoging heeft Ons Huis alleen een inflatievolgende (0,3%) huurverhoging doorgevoerd. Huurders die een kale huur hadden boven de streefhuurprijs per 1 juli 2017 en een inkomen gelijk aan of minder dan € 40.349, ontvingen een huurverlaging tot aan de streefhuur. Het betrof in totaal 932 huurders (19,5%).

De prijs van sociale huurwoningen is gebaseerd op wat lagere inkomens kunnen betalen. Huurders met een inkomen boven € 40.349 ontvingen daarom geen huurverlaging, maar een inkomensafhankelijke huurverhoging. Echter wel met een lager percentage (3% zijnde inflatie + 2,7%) dan wettelijk toegestaan (4,3% zijnde inflatie + 4%) en huurprijs gemaximeerd op € 710,68. In totaal ontvingen de huurders van 246 woningen (5,1%) een inkomensafhankelijke huurverhoging. De extra huuropbrengsten worden, conform afspraak met Ons Woongoed, besteed aan een (energetische) verbetering van de woningvoorraad. Bij 74,4% van de huurders voerden we een huurverhoging door tot maximaal het inflatiepercentage. Ook huurders met een geliberaliseerd huurcontract ontvingen alleen een inflatievolgende huurverhoging.

Ons Huis volgt de wettelijke bezwaarprocedure en procedures voor aanvraag huurprijsverlaging.

Ons Huis stelt daarbij dat wie kan aantonen dat hij of zij in 2017 fors achteruit is gegaan in inkomen en daarmee in een andere inkomenscategorie komt te vallen, huurprijsverlaging kan aanvragen. Wanneer huurtoeslag de voorgestelde huurverhoging compenseert, zal geen huurverlaging worden toegekend.

Er zijn 14 bezwaren ingediend tegen de huurverhoging waarvan het grootste deel de inkomensafhankelijke huurverhoging betrof. Drie bezwaren zijn ter beoordeling doorgestuurd naar de huurcommissie. Ons Huis is daarbij in alle gevallen in het gelijk gesteld. De meeste bezwaren betreffen het huishoudinkomen dat veranderd is.

Woningbedrijf Warnsveld

Woningbedrijf Warnsveld heeft per 1 juli 2017 de huur van sociale huurwoningen met slechts het inflatiepercentage (0,3%) verhoogd. Voor huurders in een sociale huurwoning met een inkomen boven de € 40.349 heeft het Woningbedrijf in 2017 géén inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. In totaal ontvingen de huurders van 222 woningen (bijna 36%) geen huurverhoging, bijvoorbeeld vanwege groot onderhoud, de leegstandswet of omdat de beleid(streef)huur bereikt is.

Bij WBW zijn geen bezwaren tegen de huurverhoging 2017 ingediend.

Energetische maatregelen

Ons Huis past energetische maatregelen toe om woningen energiezuiniger te maken. Dat geldt ook voor Woningbedrijf Warnsveld (WBW). Dit levert

huurders lagere woonlasten op. Eind 2017 hadden de woningen onderstaande energie-index (Ei)/energielabel:

Energie-index (Ei)	Energielabel	OH 2017	WBW 2017	Totaal 2017
Ei <0,61	A++	5	0	5
Ei 0,61 – 0,80	A+	20	8	28
Ei 0,81 – 1,20	A	934	104	1.038
Ei 1,21 – 1,40	B	949	58	1.007
Ei 1,41 – 1,80	C	1.762	115	1.877
Ei 1,81 – 2,10	D	967	128	1.095
Ei 2,11 – 2,40	E	262	152	414
Ei 2,41 – 2,70	F	111	39	150
Ei > 2,70	G	16	9	25
Onbekend		14	2	16
Totaal aantal woningen		5.040	615	5.655

Ons Huis

In 2017 zijn in zes complexen energetische maatregelen zonder extra huurverhoging uitgevoerd. Met bewonerscommissies en bewoners zijn we in gesprek gegaan over de uit te voeren maatregelen en hebben we om een akkoordverklaring gevraagd. Het totale budget voor energetische verbeteringen in 2017 bedroeg ongeveer € 2,1 miljoen. 88 appartementen aan de Lekstraat en omgeving zijn in 2017 grondig gerenoveerd. Naast een nieuwe keuken, nieuwe badkamer, nieuw toilet, nieuw balkon en dubbel glas zijn de vloeren, daken en gevels geïsoleerd. De 88 appartementen zijn hiermee van label E naar label A (Ei<1,20) gegaan.

Van 41 eengezinswoningen aan de Mauvestraat en omgeving hebben we de energie-index verbeterd naar Ei < 1,40 (label B). De uitgevoerde maatregelen waren het isoleren van de begane grondvloer en het dak, enkel glas vervangen door HR++ glas, het aanbrengen van zelfregulerende ventilatieroosters en de kierdichting van de draaiende delen is verbeterd. Ook is binnen dit project asbest verwijderd.

De 96 appartementen aan de Mauvestraat en Hobbemalaan zijn energetisch verbeterd naar Ei < 1,20 (label A). De onderzijde van de 1e verdiepingsvloer is geïsoleerd, enkel glas is door HR++ glas vervangen, er zijn zelfregulerende ventilatieroosters

aangebracht, de kierdichting van de draaiende delen is verbeterd, de mechanische ventilatie is vraag-gestuurd gemaakt met CO₂- en hygro-sensoren, in de bergingsgangen is de verlichting vervangen voor beweging signalerende LEDverlichting en er zijn zonnepanelen aangebracht. Op ieder appartement zijn individueel 5 zonnepanelen aangesloten.

Van 81 eengezinswoningen aan de Touwslagershorst en omgeving hebben we de energie-index verbeterd naar Ei < 1,20 (label A). De uitgevoerde maatregelen waren het isoleren van de gevel, enkel glas vervangen door HR++ glas, het aanbrengen van zelfregulerende ventilatieroosters, het verbeteren van de kierdichting van de draaiende delen en er zijn 6 zonnepanelen per woning aangebracht.

Van 122 eengezins- en seniorenwoningen aan de Bierbrouwershorst en omgeving hebben we de energie-index verbeterd naar Ei < 1,20 (label A). De uitgevoerde maatregelen waren het vervangen van de voordeuren, het verbeteren van de kierdichting van de draaiende delen en er zijn 6 zonnepanelen per woning aangebracht.

Van 89 eengezinswoningen aan de Sluiswachtershoeve en omgeving hebben we de energie-index verbeterd naar Ei < 1,20 (label A). De uitgevoerde maatregelen waren het vervangen

van de dakramen, het vervangen van het toiletraam, het verbeteren van de kierdichting van de draaiende delen en er zijn 6 zonnepanelen per woning aangebracht.

Woningbedrijf Warnsveld

In 2017 is het renovatieconcept voor het gebied Frederikseplein, Visserlaan en 't Spiker, in een nieuwe variant ten uitvoer gekomen. Er is een nieuw plan opgesteld waarbij is teruggegrepen op bestaande en bewezen technieken. Binnen dit nieuwe concept bestaat de helft van de 85 woningen uit een renovatie tot A(+), de andere helft wordt gerenoveerd als Nul op de Meter (NoM). Het gaat om 22 smalle en 63 brede Vaneg-systeem woningen. In beide gevallen levert de renovatie een forse bijdrage aan energiebesparing op, wat grotendeels in het voordeel van onze huurders komt. In oktober 2017 is met het project gestart bij de 22 smalle woningen. Eind december 2017 is de schilrenovatie bij deze woningen gereed gekomen. Van deze woningen hebben 12 bewoners voor een basiswoning (A(+)) en 10 bewoners voor een NoM-woning gekozen. De gehele renovatie is naar verwachting juni 2018 afgerond.

Passend wonen

Passend wonen wil zeggen dat de juiste woningen op het juiste moment beschikbaar zijn, voor een prijs

die ook past bij onze doelgroep. Dat vraagt om een transparante en rechtvaardige manier van woningtoewijzing, maar soms ook om maatwerk. Passend betekent ook het goede bouwen en woningen aanpassen.

Toewijzingen

Passend toewijzen

In 2017 is 100% van de sociale huurwoningen van Ons Huis passend toegewezen. Dat geldt voor 97% voor de toewijzingen door Woningbedrijf Warnsveld.

Belangrijk bij passend toewijzen is de slaagkans voor huurders. Het doel daarbij voor de deelnemende woningcorporaties binnen Woonkeus staat in onderstaande tabel weergegeven. Per jaar hanteren wij een afwijking van 10% per huurprijscategorie als bandbreedte. Ons Huis heeft in 2017 voor de huurprijscategorie t/m € 592,55 en de huurprijscategorie € 635,05 t/m € 710,68 niet aan deze afspraken voldaan. Het is echter te vroeg om daarop het beleid aan te passen. Daarnaast is het zo dat een groot deel van de toewijzingen het renovatieproject aan de Lekstraat en omgeving betreft. De verdeling naar huurprijscategorie voor de toegewezen woningen in 2017 door Ons Huis en Woningbedrijf Warnsveld (WBW) ziet er als volgt uit:

Huurprijscategorie

	Doel	Aantal verhuuringen Ons Huis	%	Aantal verhuuringen WBW	%
t/m € 592,55	60%	346	79%	17	55%
€ 592,55 t/m € 635,05	20%	60	14%	8	26%
€ 635,05 t/m € 710,68	20%	32	7%	6	19%
Totaal	100%	*438	100%	31	100%

*Exclusief onzelfstandige kamers, inclusief project Lekstraat (88 woningen)

Reguliere toewijzingen

In 2017 heeft Ons Huis 469 sociale huurwoningen (inclusief onzelfstandige kamers) toegewezen. Van de woonruimte die beschikbaar kwam, is 59% toegewezen op de reguliere manier. Dat betekent via Woonkeus, op basis van de toewijzingsregels zoals vastgesteld in het convenant Woonruimteverdeling. Dat gebeurde op basis van punten via het aanbodmodel en op basis van loting. Ons Huis heeft 6% toegewezen via loting. Met de loting maken spoedzoekers meer kans op een woning. Daarnaast is er nog een categorie die via directe bemiddeling een sociale huurwoning verkreeg. In 2017 heeft WBW 31 sociale huurwoningen toegewezen. Als het gaat om de manier van toewijzen zag de verdeling in aantallen er als volgt uit:

Manier van toewijzen

	Apeldoorn	Zutphen	Totaal Ons Huis	WBW	Totaal
Aanbodmodel	243	34	277	16	293
Bemiddeling	158	8	166	13	179
Loting	26	0	26	2	28
Eindtotaal	427	42	469*	31	500

*Inclusief onzelfstandige kamers en woningen project Lekstraat

Huurders die een urgentie verkrijgen, kunnen via het aanbodmodel reageren op woningen en hebben dan voorrang. De Regionale Urgentiecommissie Stedendriehoek geeft urgentieverklaringen (op medische of sociale gronden) af voor woningtype, huurprijs, aantal kamers en zoekgebied. Urgentie kan bij elke aangesloten woningcorporatie aangevraagd worden. In onderstaande tabel staan de aantallen woningen en de urgentie vermeld:

Toewijzing woningen

	Apeldoorn	Zutphen	Totaal WBW	Totaal
Herstructurering	4	0	0	4
Urgenten	23	0	1	24

Gemiddeld reageerden 44 mensen op een woning van Ons Huis in Apeldoorn, in 2016 waren dit er 51. Van de woningen die via het aanbodmodel en loting zijn toegewezen, staat in de tabel hieronder hoeveel reacties er gemiddeld zijn geweest per type woning.

Aantal reacties Apeldoorn

Woningtype	Aantal	Gemiddeld aantal reacties
Appartement met lift	102	25
Appartement zonder lift	158	33
Benedenwoning	14	32
Eengezinswoning	72	99
Laagbouwwoning	22	77
Maisonnette	28	58
Multifunctionele woning	0	0
Onzelfstandige kamer	31	*
Eindtotaal	427	44

* Aanbiedingen lopen rechtstreeks via Ons Huis en niet via Woonkeus.

Toewijzing in eerste instantie op voordracht van zittende huurders.

Aantal reacties Zutphen (exclusief WBW)

Woningtype	Aantal	Gemiddeld aantal reacties
Appartement met lift	31	8
Appartement zonder lift	11	17
Eengezinswoning	0	0
Eindtotaal	42	14

Aantal reacties Woningbedrijf Warnsveld

Woningtype	Aantal	Gemiddeld aantal reacties
Appartement met lift	5	33
Benedenwoning	2	12
Eengezinswoning	21	28
Laagbouwwoning	3	6
Eindtotaal	31	26

Bijzondere toewijzingen

Ons Huis

In 2017 is 35% van de toewijzingen door middel van directe bemiddeling tot stand gekomen

(166 van in totaal 469 toewijzingen, inclusief onzelfstandige kamers en woningen project Lekstraat).

In onderstaande tabel staan de verschillende bemiddelingsredenen benoemd en de bijbehorende verhuringen.

Bemiddelingsreden	Verhuringen totaal
Zorg of begeleiding (zie toelichting)	23
Opstap (zie toelichting)	22
Renovatie (project Lekstraat via advertentie)	62
Studentenhuysvesting (niet via Woonkeus, rechtstreekse toewijzing door Ons Huis)	22
Vergunninghouder (zie toelichting)	11
Overig	26
Eindtotaal	166

De taakstelling om mensen met een (voorlopige) verblijfsvergunning, de zogenoemde statushouders, te huisvesten is groot. In 2017 heeft Ons Huis 11 woningen aan statushouders toegewezen.

In 2016 zijn we van start gegaan met een vernieuwde Opstapregeling. De woningcorporaties, zorgorganisaties en gemeente Apeldoorn hebben de gezamenlijke opgave om personen die verblijven bij zorgorganisaties kansrijk te laten terugkeren in de Apeldoornse samenleving. Via een tijdelijk huurcontract dat verbonden is aan een woonbegeleidingsovereenkomst krijgen huurders de kans om zelfstandig te gaan wonen met behulp van begeleiding. Het tijdelijke huurcontract wordt omgezet naar onbepaalde tijd wanneer blijkt dat zelfstandig wonen mogelijk is.

Daarnaast is in een aantal wooncomplexen woonruimte beschikbaar voor huurders die begeleiding en/of zorg krijgen, zoals in de seniorenflat Gildenhove in Apeldoorn (jonge mensen met autisme die begeleid worden door 's Heeren Loo) en in de Riperkamp in Zutphen (mensen met een lichte verstandelijke beperking die begeleid worden door Humanitas).

Woningbedrijf Warnsveld

Voor woningbedrijf Warnsveld is 42% van de toewijzingen door middel van directe bemiddeling tot stand gekomen (13 van in totaal 31 toewijzingen).

De taakstelling huisvesting statushouders wordt jaarlijks vastgesteld door het Intakeloket Opvang Statushouders van de gemeente. In goed overleg met de gemeente Zutphen heeft Woningbedrijf Warnsveld in 2017 11 statushouders gehuisvest. Het betrof drie woningen. De taakstelling van 2016 en 2017 samen bedroeg 18. Deze is nadien door de afgenomen instroom verlaagd tot 10 - 12. Woningbedrijf Warnsveld heeft daarmee voldaan aan haar taakstelling. Zowel Vluchtelingenwerk Nederland als het wijkteam begeleiden de statushouders op het gebied van inburgering.

Aanpassingen aan woningen

Ons Huis

Er zijn verschillende keuzemogelijkheden voor onze huurders bij woningverbetering. Keuzeopties kunnen tegen een kostendekkende huurverhoging worden uitgevoerd. Dit zijn onderdelen uit het complexbeheerplan en energetische maatregelen die in ons woningverbeteringsbeleid zijn opgenomen. Een voorbeeld is het vervangen van enkel glas door isolatieglas. Er zijn ook keuzeopties waarvoor huurders een eenmalig koopbedrag betalen, zoals een afzuigkap, of een extra keukenkastje.

Woningbedrijf Warnsveld

Bij het vervangen van keukens hadden huurders de mogelijkheid om verschillende onderdelen van de keuken als koopelement aan te schaffen. Hierbij gaat

het net als Ons Huis om bijvoorbeeld een uitbreiding van de keuken door extra keukenkastjes en verlenging van het aanrechtblad.

Maatwerk bij problemen

Ons Huis

Passend wonen betekent soms ook een extra steuntje in de rug om het wonen te laten slagen, voor de huurder en voor zijn omgeving. Ons Huis maakt bij kandidaat-huurders een risico-inschatting op basis van de bekende gegevens. Signaleert Ons Huis een risico, dan komt er een vervolgesprek met deze kandidaat-huurder. Zo nodig verwijst Ons Huis naar instanties die op verschillende vlakken ondersteuning bieden.

Het gemiddelde huurachterstandspercentage van zittende huurders in 2017 was 0,61% (2016: 0,65%). We maken afspraken met huurders over aanvullende voorwaarden na een vonnis tot ontruiming (VTO). Ons Huis biedt dan een 'Overeenkomst uitstellen ontruiming onder voorwaarden' aan. Als blijkt dat de afspraken niet worden nagekomen, is er alsnog de mogelijkheid om te ontruimen zonder extra procedure en zonder extra kosten. Ook verwijzen we huurders door naar het Sociaal Wijkteam en het welzijnswerk (vanaf 2016).

Door efficiënter te werken, heeft Ons Huis meer tijd voor maatwerk. We gaan persoonlijk in gesprek met onze huurders over huurachterstanden en bekijken de mogelijkheden om deze niet verder te laten

oplopen en terug te dringen. Het HIP (Huurincasso Platform) en de kennisoverdracht vanuit het platform hebben ook in 2017 bijgedragen aan het verbeteren van het huurincassoproces. Ons Huis stelt binnen haar huurincassoproces een klantvriendelijke aanpak centraal om huurders te motiveren. Een klantvriendelijke aanpak vergroot de kans op het verminderen van huurachterstanden en het voorkomen van huisuitzettingen. Ondanks preventiemaatregelen (huisbezoeken, huurders bellen, verwijzen naar hulpverleningsinstanties) zien we een toename van het aantal uitzettingen. We zien een groeiende groep huurders met langdurige armoede kampen door o.a. bezuinigingen op huurtoeslag. Daarnaast huisvesten wij steeds meer mensen die verward gedrag vertonen. Dit komt door het beleid van de overheid om mensen met psychiatrische problemen langer zelfstandig te laten wonen. Bij hen is de kans groter dat zich meerdere problemen voordoen: overlast, maar ook huurachterstanden.

Sinds 2015 zijn er vier Sociale Wijkteams (SWT) in Apeldoorn waar 'multiprobleem-huishoudens' besproken worden. Denk hierbij aan problemen met bijvoorbeeld werk, inkomen, opvoeding, wonen, gezondheid en schulden. Ons Huis heeft geen zitting in het SWT, maar kan casussen voordragen. Ook zoekt het SWT de samenwerking met Ons Huis op als dat nodig is. Op casusniveau is er directe samenwerking en afstemming.

In onderstaande tabel een cijferoverzicht van maatwerk.

Aantal reacties Apeldoorn

	2017	2016	2015
Aanmeldingen Sociaal Wijkteam (SWT) en WMO	16	42	34
Doorverwijzingen naar Welzijnswerk	8	18	-
Vonnis tot ontruiming	40	28	35
Huurders met minnelijke regeling *WSNP/faillissement	64	66	107
Uitzettingen	13	9	7

*Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen

Ons Huis werkt structureel samen met diverse zorgpartijen zodat mensen passend, met een woon-zorgarrangement, kunnen wonen. Meer hierover onder 'Actief Samenwerken'.

Woningbedrijf Warnsveld

Het totaal van de achterstand in huurbetalingen van de woningen op actieve contracten was op 31 december 2017 gedaald tot € 47.010 (2016: € 58.515). In percentages van de te incasseren jaarhuur betekent dit een daling van 0,26% tot 1,15% (2016: 1,41%). Net zoals in 2016 vonden in 2017 geen ontruiming plaats. Tijdens de integratie WBW en Ons Huis bleken de huurincassoprotocollen van Ons Huis en WBW te verschillen. In veel gevallen betaalden WBW-huurders de huren achteraf aan het einde van de maand in plaats van per de eerste van de maand, zoals bij Ons Huis. Dit betekent dat het huurachterstandpercentage van WBW op een andere manier dan bij Ons Huis berekend is. In 2018 is actie en communicatie ingezet om de WBW huurders vooraf te laten betalen. Met de betreffende groep huurders worden maatwerk- en betalingsafspraken gemaakt om de huurincassoprotocol en betaalmoment gelijk te kunnen trekken met Ons Huis.

Nieuwbouw

Passend wonen betekent ook het goede bouwen, aansluitend op de behoefte. In 2017 heeft Ons Huis twee nieuwbouwprojecten in uitvoering genomen. In Zuidbroek (Apeldoorn) komen 68 duurzame en energiezuinige BENG-woningen (Bijna Energie Neutraal Gebouwd). Het zijn eengezinswoningen met een lage huurprijs van € 592. Vanaf januari 2018 krijgen de eerste bewoners de sleutel. In het centrum van Apeldoorn startte in 2017 de uitvoering van 41 eengezinswoningen Havenpark. Ook dit zijn woningen

die vallen onder de huurtoeslaggrens. In het tweede kwartaal van 2018 krijgen de eerste bewoners naar verwachting de sleutel uitgereikt. In 2017 zijn geen nieuwbouwwoningen opgeleverd.

Woningbedrijf Warnsveld had nieuwbouwplannen, maar niet de financiële middelen om die te realiseren.

Duurzaam Wonen

Duurzaam wonen wil zeggen dat Ons Huis voor kwaliteit wil gaan, zodat het vastgoed en de buurten waar dat vastgoed staat, op waarde blijven. Ook in 2017 is veel geïnvesteerd in het onderhoud en de kwaliteit van de woningen en in de kwaliteit van buurten. Onder andere door het realiseren van energetische maatregelen. Zie hiervoor bij 'Betaalbaar wonen'.

Onderhoud aan de woningen

De kosten voor het onderhoud (exclusief aan onderhoud toerekenbare organisatiekosten) bedroegen in 2017 € 12,6 miljoen. In 2016 was dit € 7,7 miljoen. Het planmatige onderhoud bedroeg € 10,9 miljoen, voor het jaarlijks terugkerend onderhoud (dagelijks onderhoud) is in 2017 € 1,7 miljoen aan kosten geboekt.

Ons Huis

Binnen het jaarlijks onderhoud onderscheiden we:

Reparatieverzoeken (klachtenonderhoud)

In 2017 zijn per woning van Ons Huis gemiddeld 0,8 reparatieverzoeken binnengekomen. De gemiddelde kosten per werkopdracht waren € 214,34. Verdeeld over ons totale woningbezit werd per woning gemiddeld € 174,01 aan kosten geboekt naar aanleiding van reparatieverzoeken.

Mutatatieonderhoud

De eisen waaraan woningen moeten voldoen bij een nieuwe verhuring, zijn uitvoerig beschreven. Uitgangspunt bij de beoordeling is niet de oorspronkelijke, maar een goede staat van de woning. Dit deel noemen we het markttechnisch onderhoud. In het mutatieonderhoud worden ook kosten geboekt naar aanleiding van niet gemeld onderhoud, het technisch onderhoud. De gemiddelde kosten van het mutatieonderhoud bedroegen in 2017 € 1.041 per nieuwe verhuring (2016: € 817).



■ Ons Huis investeert in energiebesparende maatregelen

Serviceonderhoud

Huurders zijn zelf onderhoudsplichtig voor kleine herstelwerkzaamheden. Als huurders lid worden van het Servicefonds van Ons Huis dan nemen wij deze onderhoudsplicht over. Op 31 december 2017 bedroeg de abonnementsprijs voor het Servicefonds € 5,30 per maand. De totale opbrengst is niet kostendekkend. Ons Huis houdt in de begroting rekening met een tekort van maximaal 5% van de kosten die gemaakt worden in het Servicefonds. Het tekort in 2017 bedroeg 1,2 % of € 0,50 per deelnemer per jaar (aantal deelnemers: 4.896).

Asbest

Separaat zijn in 2017 diverse asbesttoepassingen gesaneerd. Gedeeltelijk vanuit het project 'asbest urgent' en gedeeltelijk in combinatie met energietechnische verbeteringen en/of renovaties. Het totale bedrag bedroeg ca. € 1 miljoen.

Contractonderhoud

Contractonderhoud omvat onder andere collectieve (verwarming)installaties, liftonderhoud, servicecontract automatische deuren, tuinonderhoud, dakgoten reinigen, riool-ontstoppingsfonds, servicecontract keukenapparatuur. Overeengekomen jaarbedragen worden periodiek (per maand/kwartaal) in rekening gebracht.

Storingsregistratie collectieve warmtevoorziening

Bij complexen waar sprake is van collectieve levering van warmte en/of warm tapwater door Ons Huis is vanaf 1 januari 2014 de Warmtewet van toepassing. De Warmtewet schrijft onder andere voor dat er een storingsregistratie bijgehouden moet worden rond de levering van warmte. In 2017 zijn er 8 storingsmeldingen geweest in de betreffende complexen. Ons Huis is geen vergunninghouder in het kader van de Warmtewet.

De Tweede Kamer heeft na een lang traject op 6 maart 2018 het wetsvoorstel voor herziening van de Warmtewet aangenomen. De wet moet nog door naar de Eerste Kamer. Het is nog niet duidelijk wanneer de wijzigingen worden ingevoerd. De herziene Warmtewet is niet meer van toepassing op woningcorporaties die ook warmte leveren, zoals bij woningcomplexen met blokverwarming. In de herziene Warmtewet maakt de levering van warmte weer deel uit van de huurovereenkomst.



■ De complexbeheerders van Ons Huis

De complexbeheerder

Het zijn niet alleen de woningen die de kwaliteit van wonen bepalen. Ook de aanwezigheid van een complexbeheerder in een buurt speelt een grote rol. Er zijn vier complexbeheerders werkzaam bij Ons Huis. Zij streven ernaar om een prettige woonomgeving te creëren samen met de bewoners en zetten zich in voor vitale buurten. Schoon, heel en veilig zijn hierbij erg belangrijk.

Woningbedrijf Warnsveld was te klein om in de drie appartementencomplexen die het bezit een complexbeheerder/huismeester aan te stellen. Gelukkig zijn er betrokken huurders in de complexen die de 'oren en ogen' zijn en zaken rond schoonmaak, verlichting en dergelijke in de gaten houden en melden.

Woningbedrijf Warnsveld

Dagelijks onderhoud

Dagelijks onderhoud gaat hoofdzakelijk om het uitvoeren van reparatieverzoeken en mutatieonderhoud. Het aantal uitgevoerde reparatieverzoeken is 19% hoger dan begroot, de uitgaven per opdracht 8% hoger dan begroot. De totale kosten voor het dagelijks onderhoud liggen 26% boven de begroting. Dit heeft te maken met een meer dan gemiddeld aantal opdrachten met hoge kosten, die het gemiddelde ruimschoots hebben beïnvloed. Ten gevolge van

ziekte heeft Woningbedrijf Warnsveld meer werkzaamheden, die normaal zelf uitgevoerd werden, moeten uitbesteden. Dit heeft tot hogere kosten geleid.

	Begroot	2017	2016	tov MOB	tov 2016
Dagelijks onderhoud	353.143	474.566	460.160	34%	3%
Gemiddelde kosten per opdracht	€ 572	€ 622	€ 639	9%	-3%
Aantal opdrachten	618	763	720	19%	6%

Planmatig onderhoud

In 2017 zijn twee opdrachten verstrekt voor onderhoudsschilderwerk aan 138 woningen gelegen aan de Bieshorstlaan, Scheurkamp en De Gaikhorst.

Renovatie van 85 woningen Frederikseplein, Visserlaan en 't Spiker

Nadat in 2016, in verband met onvoldoende vertrouwen onder bewoners, was besloten te stoppen met het energetische planconcept van Janssen de Jong, verliep de planvoorbereiding en prijsvorming rond een nieuw plan stroef. In maart 2017 is een alternatief plan voorgelegd dat uit gaat van een basis- en een plusvariant, zijnde een 'all electric' pluswoning (NOM). De basiswoning is volledig voorbereid voor NOM, maar verwarming en warmwater wordt door de bestaande cv-ketel verzorgd. Alle woningen krijgen wel lage temperatuur radiatoren. In mei 2017 zijn de plannen aan alle bewoners gepresenteerd en deze werden goed ontvangen. Juist de keuze tussen basis en plus kwam tegemoet aan wat de bewoners in eerder stadium naar voren hadden gebracht. In september/oktober is de uitvoering gestart. Oplevering van de woningen is gepland rond juni 2018. De renovatie verdient niet de schoonheidsprijs. Bewoners zijn erg ontevreden over de uitvoering door (onder) aannemers en de begroting van de kosten wordt fors overschreden. Hierom hebben twee commissarissen van Ons Huis (ex WBW) hun functie in april 2018 neergelegd.

Actief samenwerken

Stakeholders

Het nieuwe ondernemingsplan is een goede aanleiding geweest om met onze stakeholders in gesprek te gaan over de koers voor de komende drie jaar. In Apeldoorn en Zutphen zijn sessies georganiseerd

waar is meegedacht door de volle breedte van stakeholders: gemeente, aannemers, huurders, zorgpartijen, collega-corporaties. Ook is de legitimatiecheck uitgevoerd. In VSW-verband was er een stakeholdersbijeenkomst waarin is verkend wat de problemen en oplossingsrichtingen zijn op het gebied van vitale buurten en verduurzaming.

Gemeente Apeldoorn

Ook in 2017 heeft Ons Huis samen met de collega corporaties een 'Bod' gedaan en zijn er prestatieafspraken gemaakt. In het tripartite overleg (huurdersbelangenverenigingen, gemeente en woningcorporaties) is dit besproken. Eind 2017 zijn de prestatieafspraken voor 2018 vastgesteld en ondertekend. In Apeldoorn zijn we betrokken bij het opstellen van de Woonagenda van de gemeente en werken we samen op het gebied van woonfraude, leefbaarheid en buurtontwikkeling (o.a. buurtteams), de huisvesting bijzondere doelgroepen en de transformatie van beschermd wonen. Dit doen we vaak in samenwerking met onze collega-corporaties.

Gemeente Zutphen

WBW en de gemeente Zutphen hebben in een convenant vastgelegd wat zij in 2017 gaan doen om het wonen in Warnsveld nog aantrekkelijker te maken en te houden. De overeenkomst bevat onder andere afspraken over de samenstelling van de woningvoorraad, woonruimteverdeling, voorkomen van woonoverlast, wonen en zorg en borgen van betaalbaar wonen. In goede samenwerking met de gemeente Zutphen en de huurdersvertegenwoordiging, de HOG, zijn in de tweede helft van het verslagjaar de prestatieafspraken 2018 tot stand gekomen. Op 14 december 2017 zijn de Prestatieafspraken Wonen 2018 met de gemeente Zutphen aangeboden aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst. Het betreft een gezamenlijk

bod van drie van de in Zutphen werkzame corporaties: Woonbedrijf Ieder1, Ons Huis Woningstichting en Stichting Woningbedrijf Warnsveld.

Huurdersbelangenvereniging Ons Woongoed

In 2017 heeft zes maal een overlegvergadering met de directeur-bestuurder plaats gevonden. Ons Woongoed heeft over 7 onderwerpen advies ingediend en aan de fusie instemming verleend. Daarnaast is met bestuursleden apart gesproken over de complexplannen Schrijnwerkershorst en Duivenlaan; de portefeuille strategie 2018 - 2027, het streefhuurbeleid en de aanpak wanbewoning. Ons Woongoed is intensief betrokken geweest bij de Prestatieafspraken gemeente Apeldoorn 2018. De bewonerscommissies hebben nieuwe samenwerkingsovereenkomsten gesloten met Ons Huis op initiatief van Ons Woongoed. Ons Woongoed heeft de heer Paul van Waning als nieuwe huurderscommissaris voorgedragen. Hij vervulde deze rol ook bij WBW, onze fusiepartner. Ons Woongoed kende dit jaar veel vacatures, waardoor er niet het hele jaar een volledig bestuur aanwezig was. In 2017 waren 1.305 huurders van Ons Huis lid van de huurdersbelangenvereniging. Dat is ongeveer 23% van de huurders (2016: 27%).

Huurdersvertegenwoordiging Woningbedrijf Warnsveld [HOG]

De Stichting Huurdersoverleg Warnsveld beschikt over een actief bestuur. Onderwerpen als huurbeleid, nieuwbouw, renovatie, financiële zaken en groot onderhoud worden geagendeerd.

De fusie met Woningbedrijf Warnsveld kon ook op instemming rekenen van de HOG. De HOG heeft de belangen van de huurders ingebracht en zo zijn er afspraken gemaakt over o.a. de openstelling van een loket in Warnsveld. Ter voorbereiding op het vaststellen en overeenkomen van de prestatieafspraken 2017 is met de HOG geëvalueerd of de samenwerkingsovereenkomsten 2015-2016 uitgevoerd zijn. De HOG organiseert jaarlijks enkele bijeenkomsten rondom een thema (bijvoorbeeld over de huurverhoging), waarvoor alle huurders worden uitgenodigd. Deze bijeenkomsten worden goed bezocht.

Collega-corporaties Apeldoorn (VSW) en Woonkeus Stedendriehoek

Belangrijke activiteiten en onderwerpen in 2017 waren:

- Organiseren gezamenlijk 'Bod' gemeente Apeldoorn in het kader van de woningwet;
- Procesmatige en inhoudelijke begeleiding tripartite overleg met als resultaat ondertekening prestatie afspraken Apeldoorn op 6 december 2017;
- Verbeteren afspraken sociaal woonbeleid Apeldoorn:
 - o Evaluatie 1^e deel proces opstapwoningen;
 - o Inbreng experiment Platform31 'weer thuis';
 - o Definitieve afspraken over 'huurders met een begeleidingsvraagstuk';
 - o Pilot Housing First;
 - o Organiseren van inspraak of zienswijze bij de Gemeenteraad (PMA) op het onderwerp 'revitaliseringsaanpak openbare ruimte'.
- Organiseren van projectbezoek Gemeenteraad Apeldoorn op 21 september 2017;
- Organiseren stakeholdersconferentie Apeldoorn op 16 november 2017;
- Afspraken over de toewijzing van woningen aan AMV-ers in Apeldoorn die 18 worden;
- Implementatie nieuwe werkwijze toewijzing zorgwoningen Apeldoorn (1 juni 2017);
- Project vraag en aanbod analyse zorgvastgoed i.s.m. gemeente Apeldoorn en zorgorganisaties;
- Project scheiden wonen en zorg, op initiatief van gemeente Apeldoorn i.s.m. zorgorganisaties;
- Afstemming investeringsplannen gemeente Apeldoorn en woningcorporaties;
- Woonvisie gemeente Apeldoorn;
- Afspraken met gemeente Apeldoorn over bijzondere bemiddeling en de uitvoering daarvan;
- Convenant Woon Advies Commissie (WAC).



■ Ondertekening samenwerkingsovereenkomst bewonerscommissies

Samenwerking met zorgpartijen

Ons Huis

Ons Huis werkt samen met diverse zorginstanties: Atlant Zorggroep, 's Heeren Loo, Humanitas, Riwis, Zorggroep Apeldoorn, De Passerel, Philadelphia en Sutfene. Dat zijn partijen die ook woningen en/of algemene ruimtes van ons huren. Daarnaast werken we samen met organisaties als Stimenz, Tactus en GGNet.

In het convenant Sociale Wijkteams Apeldoorn is de samenwerking tussen de partners (woningcorporaties, zorgpartijen, politie en gemeente Apeldoorn) vastgelegd met als doel: "Het gezamenlijk invulling geven aan een integrale en samenhangende aanpak van de ondersteuning en hulpverlening aan huishoudens met meervoudige problematiek, waarbij cliënten onvoldoende bij machte zijn om zelf en/of hun sociaal netwerk voor oplossingen te zorgen."

In de 'Samenwerkingsovereenkomst Opstapwoningen' opgesteld door VSW, zorgorganisaties en de gemeente Apeldoorn liggen afspraken vast over het aantal Opstapwoningen die we per jaar kunnen toewijzen en de manier waarop we dat doen. Opstapwoningen zijn bedoeld om personen die bij zorgorganisaties (intramuraal) verblijven kansrijk terug te laten keren in de maatschappij. In 2017 heeft de evaluatie plaatsgevonden van de Opstapregeling, voor wat betreft het proces van toeleiding van cliënten en de toewijzing. Ons Huis is nauw betrokken geweest bij deze evaluatie.

Er is veel vraag naar 'tussenvormen' van wonen met zorg, waarbij mensen met dezelfde ondersteuningsbehoefte bij elkaar wonen en toch ook zelfstandig

wonen. Tegelijkertijd staat de verhuurbaarheid van (kleine) seniorenwoningen onder druk. Het seniorencomplex aan de Duivenlaan en het seniorencomplex aan de Schrijnwerkershorst zijn daarom veranderd van doelgroep. Aan de Schrijnwerkershorst zijn mensen met autisme komen wonen, die begeleiding krijgen van 's Heerenloo. Aan de Duivenlaan blijft de doelgroep senioren en zijn er afspraken gemaakt met thuiszorgorganisatie Waalstad over de huisvesting van senioren met een Turkse achtergrond. De 'Duivenlaan' heeft veel aandacht in de pers gekregen en de PVV heeft Kamervragen over het project gesteld.

WBW

WBW participeert in MijnWoningOpMaat in Zutphen en was voorzitter van het overleg met alle binnen Warnsveld werkende zorgpartijen. Met zorginstelling 'Den Bouw' is voor het woonzorgcomplex 'Warnstaete' een convenant afgesloten.

Huurders

Ons Huis

Ons Huis betreft huurders op verschillende manieren bij groot onderhoud of het uitvoeren van energiebesparende maatregelen, maar bijvoorbeeld ook bij onderwerpen die alle huurders aangaan. Zo hebben we in 2017 alle bewonerscommissieleden en huurders die een jaar bij Ons Huis huurden, uitgenodigd om met ons mee te denken over het onderwerp woonkwaliteit. Vragen die aan de orde kwamen zijn: wat verwachten huurders als het gaat om het uitrustingsniveau van de woning? Wat moet Ons Huis doen en wat kunnen huurders zelf doen? Hoe kan Ons Huis ervoor zorgen goede keuzes te



■ Actieve en betrokken bewoners van de Normastraat



■ Gerenoveerde en verduurzaamde woningen aan de Kil, Rijn- en Lekstraat in Apeldoorn

maken in wat we wel en niet doen? Een waardevolle gespreksavond, waarmee Ons Huis ook in 2018 verder aan de slag gaat.

WBW

Het Woningbedrijf organiseert contactbijeenkomsten voor huurders in het kader van groot onderhoud of renovatie. Daarnaast vindt er regelmatig overleg plaats met de HOG en verschillende bewonerscommissies over uiteenlopende, complex gebonden zaken. Ook faciliteert WBW sociale activiteiten en stelt ruimte beschikbaar om onderling contact te stimuleren: de multifunctionele ruimte aan de Oranjelaan 11 te Warnsveld.

Toekomstplan Sint Elisabeth

Voor St. Elisabeth gelegen in Zutphen is in 2015 een strategisch plan vastgesteld. Daarmee sorteren we tijdig voor op de beëindiging van het huurcontract met Sutfene per juni 2018, die nu nog een groot deel van de ruimten van Ons Huis huurt. Wij hebben in 2016 een schetsontwerp gemaakt, waarin een verbetering van de uitstraling van het gebouw uitgangspunt is geweest. Ook zijn we op zoek gegaan naar een partij(en) die invulling kan (kunnen) geven aan 'Wonen met een Plus' en die mogelijk een deel van de algemene ruimte kan (kunnen) gaan huren. In 2017 hebben we het schetsontwerp uitgewerkt in een voorlopig ontwerp. Daarover zijn we in gesprek gegaan met de gemeente en bewoners. We deden dat in de vorm van bewonersbijeenkomsten, persoonlijke gesprekken, overleggen met de klankbordgroep en de bewonerscommissie. In 2018 vindt verdere planvorming en besluitvorming plaats.

Vitale buurten

Vitale buurten zijn buurten waar je graag woont en waar je verantwoordelijk wilt zijn voor hoe het eraan toegaat. Om dat voor elkaar te krijgen, zoekt Ons Huis de samenwerking op en wil zij verbindend zijn. We zien de huurder als coproducent waarmee we samen de leefbaarheid en de samenhang tussen bewoners verbeteren. Eén van de doelstellingen voor 2017 was om het aantal actieve en betrokken bewoners te vergroten. Onder actief betrokken huurders rekenen we huurders die bestuurs-, commissielid of contactpersoon zijn, huurders die activiteiten organiseren en huurders die deelnemen aan activiteiten. In totaal hebben in 2017 1.051 huurders zich actief ingezet voor hun complex of buurt. In 2016 waren dit er 743. De toename is het gevolg van de vele activiteiten die in 2017 georganiseerd zijn door huurders, de gemeente, buurtteams en Ons Huis.

Hieronder een greep uit de vele activiteiten die vanuit Ons Huis in Apeldoorn en Zutphen plaatsvonden:

De Heeze

De actieve en zelfstandige vrijwilligersgroep de Graanhof heeft wederom vele activiteiten georganiseerd in 2017 (o.a. voor Serious Request), waardoor de Graanhof een bruisende ontmoetingsplek voor De Heeze is.

Tijdens een bewonersbijeenkomst, georganiseerd op initiatief van de gemeente, zijn wijkbewoners en jeugd eind 2017 met elkaar in gesprek gegaan over de overlast rondom de speelvoorzieningen aan de Zichtweg.



■ *Project Tuinaanpak: deze bewoonster heeft een pluim verdient voor haar prachtig onderhouden tuin*

Tuinanpak

Ons Huis heeft in 2017 huurders via een persoonlijke benadering gewezen op het verplichte tuinonderhoud. In de Horsten en de Heeze is de tuinaanpak uitgevoerd en hebben bewoners en medewerkers van Ons Huis de handen uit de mouwen gestoken. Er werden complimenten aan huurders met mooie tuinen uitgedeeld en vele tuinen opgeknapt. Huurders hebben de inzet van Ons Huis gewaardeerd omdat men een nette wijk belangrijk vindt.

Open dag en huisregels in Berkenhove en De Riperkamp

De bewonerscommissies Berkenhove en De Riperkamp gaven aan behoefte te hebben aan duidelijkheid over regels in en om het woongebouw. Ons Huis heeft in samenwerking met de bewonerscommissie en de aanwezige zorgpartijen huisregels opgesteld. In Berkenhove heeft Ons Huis in samenwerking met Atlant Zorggroep en de bewonerscommissie een open dag georganiseerd. Deze werd door vele bezoekers enthousiast bezocht.

Gildenhove

In woongebouw Gildenhove, gelegen aan de Snijdersplaats, zijn bewoners ook zeer actief. Zo was er een paasbrunch, een etentje met kerstavond, een container- en kringloopdag en waren er inspraakochtenden over de plannen om de leeftijdsgrens te verlagen voor nieuwe bewoners.

Burendag

Burendag is een jaarlijks terugkerend evenement. Ook veel huurders zijn die dag actief en organiseren allerlei activiteiten, bijvoorbeeld voor de kinderen in de buurt. Zo werd de burendag in 2017 gehouden in Orden en Zuidbroek.

Actieve huurders

Huurders zijn op meerdere manieren zeer actief blijkt wel uit bovenstaande. Er waren vele activiteiten, bijvoorbeeld de zomerspelen voor de kinderen in de Vlindertuin en het zomerfeest aan de Duivenlaan. Ook vonden er mooie kleinschalige activiteiten plaats. Voorbeelden daarvan zijn koffiebijeenkomsten, huurders die actief zaken melden bij Ons Huis, een inspraakochtend in verband met veiligheid en het oprichten van een Whats-appgroep.

Buurtbijeenkomsten

Een goed contact met burens draagt bij aan prettig wonen. Ons Huis organiseert daarom ook zelf voor huurders regelmatig buurtbijeenkomsten. Om huurders te informeren over een bepaald onderwerp en om in gesprek te gaan met elkaar over ervaringen in de buurt en over de woningen. Als er verbeterpunten zijn, dan gaan Ons Huis en bewoners hiermee aan de slag. Waar dat een meerwaarde heeft, organiseert Ons Huis ook buurtbijeenkomsten samen met de gemeente of andere samenwerkingspartners. Zo zijn in 't Palet, in samenwerking met de buurtregisseur en de bewoners, enkele bewonersbijeenkomsten geweest om de onderlinge samenhang verder te vergroten. Aan de Medeastraat en Normastraat onderzochten we tijdens een bewonersbijeenkomst wat er 'leeft' in de flat. Ongeveer 30 personen namen deel. In de Boterbloem waren er inspraakochtenden voor bewoners om het verdwijnen van de storkoker met elkaar te bespreken. De algemene ruimte van Centraal Wonen, gelegen aan het Magistratenveld, krijgt een andere invulling. Ook hierover ging Ons Huis meerdere keren in gesprek met de bewoners.

De opkomst bij een kennismakingsbijeenkomst voor de nieuwe bewoners van de Korrelhoed was groot. Een goede start als burens draagt bij aan een prettige woonomgeving. Daarom organiseert Ons Huis kennismakingsbijeenkomsten voor de bewoners van nieuwbouw. Ons Huis gaat met huurders in gesprek over maatregelen die we uitvoeren om energie te besparen. Zo gingen we in 2017 met de bewoners van de Schrijnwerkershorst en de Bierbrouwershorst in gesprek en hielden we een informatie-/meedenkavond. Veel bewoners namen deel.

Ons Idee

De beste ideeën voor een wijk of buurt komen vaak van de bewoners. Ons Huis heeft een speciaal fonds voor buurtactiviteiten opgericht: 'Ons idee'. Met

dit fonds wil Ons Huis de uitvoering van ideeën van huurders meer kans van slagen geven. Zo werden er in 2017 in diverse buurten bijvoorbeeld ontmoetingsbijeenkomsten georganiseerd met een bijdrage uit het fonds.

Materialenuitleen

Via het fonds 'Ons Idee' stimuleren we huurders ook om gebruik te maken van de materialenuitleen. Huurders van De Goede Woning, de Woonmensen en Ons Huis hebben via deze uitleen de mogelijkheid om partytenten, stoelen, tafels etc. te gebruiken voor buurtactiviteiten. Huurders van Ons Huis maakten 33 keer gebruik van de materialenuitleen. In 2016 was dat 32 keer.

Buurtteams

In een buurtteam werken de complexbeheerder en de woonconsulent van Ons Huis intensief samen met een maatschappelijk werker, de buurtregisseur, de wijkagent en eventuele andere samenwerkingspartners in de buurt. Het doel van het buurtteam is: het ondersteunen van bewoners bij het creëren van een vitale wijk en kwetsbare huurders zo snel mogelijk de juiste ondersteuning bieden. Dat vraagt om een 'erop af-mentaliteit' en ervoor zorgen dat je huurders kent.

In woningen aan de Anklaarseweg en omgeving heeft het buurtteam twee bijeenkomsten georganiseerd om bewoners aan te trekken en om aan te haken bij 'Kerschoten schoon'. Buurtteam Rivierenbuurt heeft intensief meegewerkt aan de bijeenkomsten voor nieuwe bewoners aan de Lekstraat, Rijnstraat en Kil. Ons Huis heeft het initiatief genomen om in De Heeze een buurtteam op te richten (bestaande uit politie, Stimenz, gemeente Apeldoorn en Zuid doet samen). Samen met bewoners is de leefbaarheid in de wijk verbeterd. Tevens hebben een aantal actieve huurders buurtraad De Heeze opgericht. De buurtraad en het buurtteam hebben samen de 'Week van het groen' georganiseerd in mei 2017.

Kerstboomactie en nieuwjaarsbijeenkomsten

Jaarlijks biedt Ons Huis verschillende buurten de mogelijkheid om een kerstviering te organiseren. Wij bieden een kerstboom met versiering en huurders organiseren een feestje. In 2017 waren er vijf kerstbijeenkomsten. Ook waren er meerdere nieuwjaarsbijeenkomsten in de Keerkring, de Boterbloem, aan de Norma- en Medestraat, De Haarhamer en in Berkenhove. In diverse woongebouwen organiseer-

den bewoners een kerstborrel. Bijvoorbeeld aan de Keerkring, Boterbloem, Normastraat, Calypsostraat, Eekhoorn en de Goudsmidshoeve. Een actieve huurder organiseerde een kerstevenement voor de bewoners van Zuidbroek en Zevenhuizen.

Woningbedrijf Warnsveld

Klankbordgroepen

Bij renovatie- en onderhoudsprojecten stelt Woningbedrijf Warnsveld een klankbordgroep of bewonerscommissie samen, als vertegenwoordiging van de bewoners. De uitvoering van werkzaamheden worden besproken, materiaalkeuzes worden bepaald en wensen vanuit de klankbordgroep geïnventariseerd en waar mogelijk opgenomen in de planvorming. In overleg wordt een informatieavond georganiseerd voor alle bewoners. Ook tijdens de uitvoering houden we contact met de leden van de klankbordgroep. Zij zijn tevens onze ambassadeurs in het complex naar onze huurders toe.

Wijkoverleg

Bij de opdracht als sociale verhuurder hoort meer dan het verhuren van 'stenen'. Ook de zorg over woonomgeving en leefbaarheid zijn belangrijk voor het welbevinden van huurders. Intensief contact wordt onderhouden met maatschappelijke instellingen, gemeente, het Plein en politie waarbij deze onderwerpen hoog op de agenda staan. De woonconsulent wordt geïnformeerd over zaken die in de diverse complexen spelen zodat hij adequaat kan reageren op eventuele incidenten. Controle op de schoonmaak en reageren op overlast in woning en woonomgeving vragen voortdurend de aandacht. Bij initiatieven wordt aangesloten of aanvullend gefaciliteerd.

Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)

Het aantal ouderen groeit en meer mensen hebben thuiszorg nodig als ze langer zelfstandig blijven wonen. Dat geldt behalve voor ouderen ook voor mensen met een beperking. Woningbedrijf Warnsveld is vanaf het begin actief betrokken bij het programma MijnWoningOpMaat, geïnitieerd door de gemeente Zutphen. Dit programma beoogt inwoners van Zutphen met voorlichting en huisbezoeken te ondersteunen en om ervoor te zorgen dat ouderen en mensen met een beperking zelfstandig kunnen (blijven) wonen.

Sociale cohesie

Om de sociale cohesie te bevorderen worden bijeenkomsten georganiseerd of gefaciliteerd waarbij bewoners elkaar kunnen ontmoeten, kennis kunnen maken en gezamenlijk aan activiteiten kunnen deelnemen. Voorbeelden zijn de overleggen van de bewonerscommissies en de buurtcontactmiddagen 'Kletskoppen'. Woningbedrijf Warnsveld faciliteert deze initiatieven en stelt de multifunctionele ruimte daarvoor ter beschikking aan de Oranjelaan in Warnsveld.

Bewonerscommissies

Aan het einde van 2017 waren er 10 bewonerscommissies in de complexen van Ons Huis. In 2016 waren dat er ook 10. Bewonerscommissies overleggen met de medebewoners en met Ons Huis over diverse complexaangelegenheden. Daarnaast zetten zij zich actief in om het onderlinge contact in het complex te verbeteren. Voorbeelden hiervan zijn de bewonerscommissies van de Haarhamer, Gijsbrechtgaarde en De Keerkring. Deze commissies organiseren jaarlijks verschillende activiteiten met en voor de medebewoners. In april 2017 hebben de bewonerscommissies met Ons Huis nieuwe samenwerkingsovereenkomsten getekend. Ons Woongoed heeft zich samen met Ons Huis ingespannen om deze nieuwe samenwerkingsovereenkomst op te stellen. De belangrijkste wijzigingen, deels ingegeven door de nieuwe Woningwet, zijn dat de overeenkomsten voor onbepaalde tijd gelden, er geen eisen worden gesteld aan het aantal leden en de bewonerscommissie minimaal één maal per jaar een jaarvergadering dient te organiseren voor alle huurders. Voor Woningbedrijf Warnsveld waren er in 2017 drie bewonerscommissies actief.

Aanpak woonfraude

Onder woonfraude verstaan we: alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige verhuur van de woning, onrechtmatig gebruik van de woning, overbewoning van de woning en huisvesting van illegalen in de woning. Het doorverhuren van een woning, het onrechtmatig verhuren van kamers of hennepsteelt zijn voorbeelden van woonfraude. Sinds oktober 2010 is Ons Huis actief bezig met de uitvoering van het woonfraudebeleid. Vanuit de gezamenlijke aanpak Woonfraude zijn er in 2017 totaal 31 vermoedens tot woonfraude onderzocht. Daarvan was in 6 gevallen sprake van woonfraude en is de huurovereenkomst opgezegd door de huurder.

In 2016 was er in 11 gevallen sprake van woonfraude.

Aanpak overlast

In 2017 heeft Ons Huis bij 173 overlastsituaties bemiddeld (in 2016:116). Bij een kwart daarvan ging het om een burenruzie tussen twee of meer burens. Ons Huis zette daarbij in veel gevallen Buurtbemiddeling in. Een groot deel van de overlastsituaties betrof geluidsoverlast en 'leefgeluiden'. Ons Huis heeft bij 37 huishoudens (enkelvoudige of meervoudige) problematiekesignaleerd en het Sociaal Wijkteam, zorg- en welzijnspartners ingeschakeld. Tien huurders zijn aangeschreven op slecht tuinonderhoud, nadat aanspreken door Ons Huis niet leidde tot een acceptabele tuin. In 10 huishoudens was sprake van vervuiling in/om de woning of verzamelwoede (hoarding). Ons Huis werkt samen met professionele hulpverlening. De preventie van overlast blijft de aandacht houden bij Ons Huis. Tijdens kennismakingsgesprekken met nieuwe huurders gaan we in gesprek over de buurt en de medebewoners in het complex. Hiervan hebben we er 19 gevoerd in 2017. Zo nodig is hulpverlening ingeschakeld.

Bijdragen in het kader van leefbaarheidsbevordering

Ons Huis werkt actief aan de leefbaarheid. In 2017 zijn de totale kosten lager dan het maximum van € 126 per woning (kader vanuit de Woningwet). Centraal staat dat de uitgaven bijdragen aan oplossingen voor 'achter-de-voordeur-problematiek', aan het eigen vastgoed en aan semi-openbare ruimtes. Ook betrokkenheid en initiatief van eigen huurders is van belang. Sociale samenhang - en dus ontmoeting - is een belangrijke voorwaarde voor een vitale buurt. Met een financiële bijdrage vanuit het 'Ons Idee' fonds heeft Ons Huis een aantal initiatieven van huurders mede mogelijk gemaakt. Daarnaast heeft Ons Huis aanvragen gehonoreerd van huurders en zo bijgedragen in de kosten van een aantal buurtactiviteiten. Noemenswaardig zijn het project in het Staatsliedenkwartier waar woningen inbraakveiliger gemaakt zijn (in samenwerking met de gemeente), het plaatsen van fietsenbeugels bij een aantal complexen, een bijdrage aan de herinrichting van een sport- en ontmoetingsruimte in een seniorencomplex en de aanschaf van een schrobmachine waarmee huurders zelf de parkeergarage kunnen schoonmaken. WBW heeft in 2017 als bijdrage aan prettig wonenot de entrees in appartementengebouwen opgefleurd en aangekleed.

De voorraad

Mutaties

In onderstaande tabel zijn de wijzigingen in de voorraad woningen en overige verhuurde objecten weergegeven:

	Woningen	Onzelfst Woon- eenheden	Zorgeenheden	Woonwagens standplaatsen werklocaties	Garages bergingen	Bedrijfs- ruimten
Aantal 1 januari 2017 OH	5.050	88	166	103	92	17
Aantal 1 januari 2017 WBW	615			3		
Oplevering nieuwbouw						
Aankoop/wijziging	+1/-1				-1	+1/-1
Verkoop	-10					
Totaal 31 december 2017	5.655	88	166	106	91	17

Verdeling van het woningbezit naar huurklasse

Bij de verdeling van het woningbezit per 31 december 2017 naar huurklasse is de indeling als volgt (dit betreft uitsluitend de zelfstandige woningen):

	Apeldoorn	Zutphen	WBW	Totaal
t/m € 414,02	346	50	44	440
€ 414,03 t/m € 592,55	2.685	187	331	3.203
€ 592,56 t/m € 635,05	776	8	100	884
€ 635,06 t/m € 710,68	801	19	136	956
Meer dan € 710,68 (vrije sector)	141	27	4	172
Totaal	4.749	291	615	5.655

Verdeling van het bezit naar woningtype

Woningtype	Apeldoorn	Zutphen	WBW	Totaal
Grondgebonden woning	2.376	40	490	2.906
Appartement met lift	1.266	192	68	1.526
Appartement zonder lift	778	56	57	891
Maisonnette	329	3	0	332
Totaal	4.749	291	615	5.655

Huuropzeggingen en mutatie

In onderstaande tabel staat hoeveel mutaties er zijn geweest in 2017. Het gaat om zelfstandige en onzelfstandige woonruimte. Op basis daarvan was de mutatiegraad in Apeldoorn 7,2% [2016: 7%]. In Zutphen bedroeg het mutatiepercentage 13,1% [2016: 11%]. Woningbedrijf Warnsveld had een mutatiegraad van 5%. De formule van de mutatiegraad is het aantal nieuwe verhuringen van bestaande huurwoningen ten opzichte van het totale aantal huurwoningen (exclusief de in het verslagjaar nieuw gebouwde of aangekochte woningen).

Mutaties en mutatiegraad

	Aantal verhuur- eenheden per 31-12-2017	Aantal mutaties	Mutatiegraad
Apeldoorn*	*4.837	**346	7,2%
Zutphen	291	38	13,1%
Totaal Ons Huis	5.128	384	7,5%
Woningbedrijf Warnsveld	615	31	5,0%
Totaal geconsolideerd Ons Huis	5.743	415	7,2%

* Inclusief 88 onzelfstandige wooneenheden (kamers)

** Exclusief 88 woningen van project Lekstraat

Leegstand

Over 2017 is het gemiddelde aantal leegstandsdagen 14.

	2017	2016
Sociaal		13
Vrije sector	14	9

Dienstverlening en communicatie

Internet

Op de website van Ons Huis is nieuws en (huurders) informatie te vinden. Huurders kunnen allerlei zaken via de website regelen, zoals het melden van een reparatieverzoek. In vergelijking met 2016 is het bezoek aan de website van Ons Huis in 2017 iets gedaald. Dit komt omdat het actuele woningaanbod alleen nog getoond wordt op de website van Woonkeus Stedendriehoek. Ons Huis is actief op Facebook, LinkedIn en Twitter.

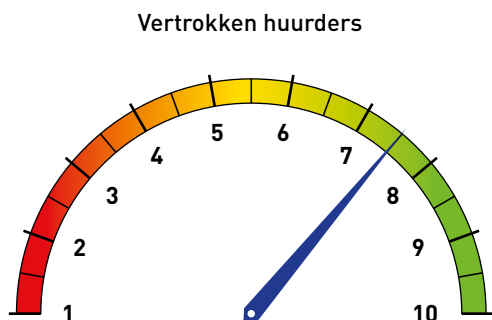
Algemeen huurdersonderzoek en doorlopende klantprocessen

Eenmaal in de twee jaar laat Ons Huis een algemeen huurdersonderzoek uitvoeren. In 2017 is dat niet het geval geweest.

Ons Huis vraagt huurders doorlopend naar de kwaliteit van de dienstverlening met enquêtes via telefoon en e-mail. Bij de enquête over reparatieverzoeken vragen we toestemming om terug te bellen als de klant aangeeft nog niet tevreden te zijn. Zo geeft de enquête direct aanleiding om het beter te

doen. Sinds 2014 meten we gescheiden de tevredenheid over reparatieverzoeken van de centrale verwarming; dit is uitbesteed aan een externe partij. De resultaten zijn doorgaans positief.

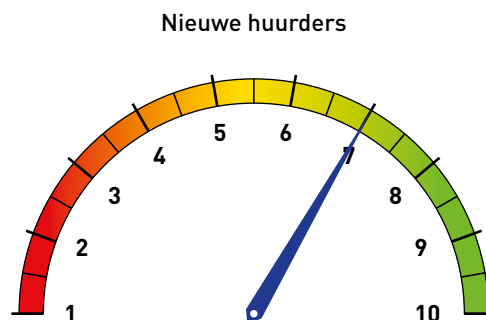
Voor de onderdelen waarop we wat minder scoren zetten we verbeterpunten in gang. De algemene rapportcijfers voor 2017 zijn:



N=71

7,5

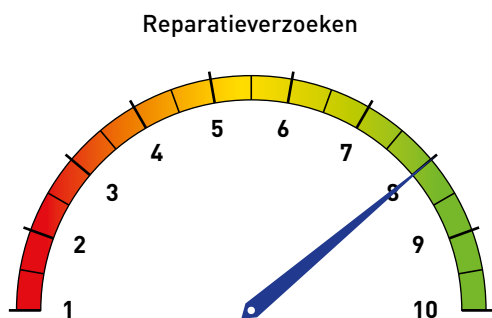
In 2016 was het een 7,4



N=56

7

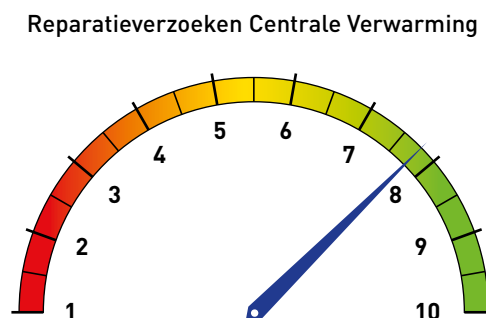
In 2016 was het een 7



N=434

8

In 2016 was het een 8



N=91

7,8

In 2016 was het een 7,5

Klachtencommissie

Vanaf september 2015 heeft Ons Huis zich aangesloten bij de KLAC, de onafhankelijke klachtencommissie in de Stedendriehoek. Ook woningcorporaties Rentree Wonen, IJsseldal Wonen, Woningstichting Brummen en Sprengeland Wonen zijn hierbij aangesloten. De KLAC neemt een klacht alleen in behandeling als deze eerst ingediend is bij de eigen verhuurder, en wanneer deze klacht niet naar tevredenheid van de huurder is afgehandeld. In 2017 zijn er 2 klachten van huurders van Ons Huis bij het KLAC binnengekomen. Het betrof een klacht over de oplevering van de woning door Ons Huis aan de

huurder. Ons Huis heeft het advies van het KLAC hierin opgevolgd. De andere klacht is intern opgelost.

Bij Woningbedrijf Warnsveld zijn in 2017 geen klachten geweest voor de Geschillencommissie. Woningbedrijf Warnsveld kent een interne klachtenprocedure. Voordat bewoners van woningen een klacht voorleggen, dient eerst de interne klachtenprocedure te zijn doorlopen. Wordt dit niet naar tevredenheid opgelost dan kan de huurder naar de Geschillencommissie. Woningbedrijf Warnsveld werkt gedurende een aantal jaren met een Geschillencommissie bestaande uit drie lokale inwoners uit Warnsveld.



■ 't Warnshuus in Warnsveld

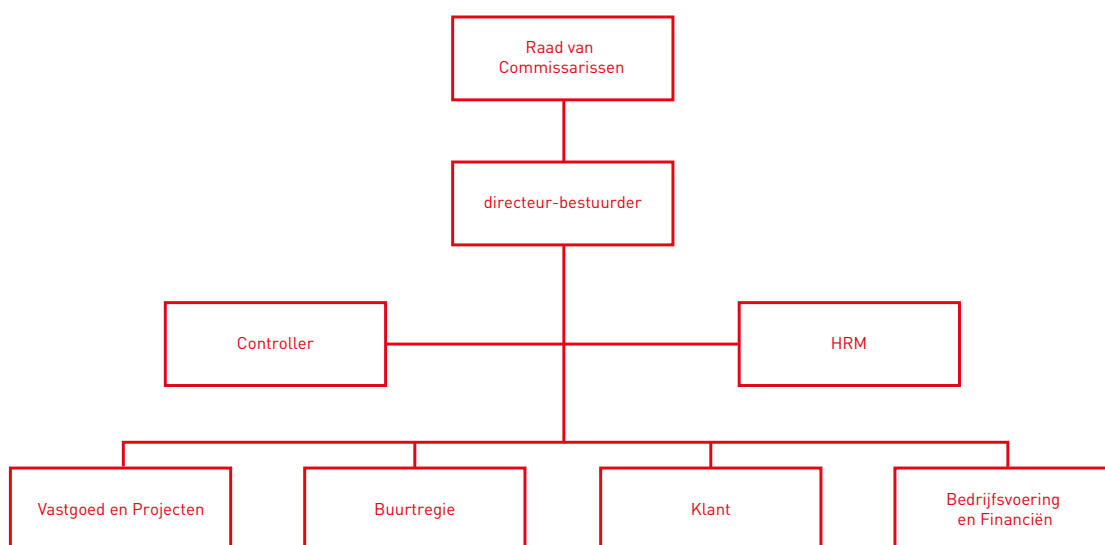
Organisatie

Ons Huis

Het invoeren van integrale vastgoedsturing (assetmanagement) en de inrichting van een Klant Service Centrum (KSC) gebruikten we in 2016 als hefboomen voor het ontwerp van de organisatie. Met deze integrale vastgoedsturing kunnen we onze (beleids-)keuzes en risico's transparant maken en die keuzes legitimeren naar onze huurders, overheden en andere stakeholders. We sluiten daarmee aan

bij de hernieuwde Woningwet en de rol die lokale overheden en huurders daarin krijgen toebedeeld. Procesgericht en 'lean' werken zijn speerpunten voor Ons Huis. Het is van belang dat proceseigenaren hun taken en verantwoordelijkheden kennen en dat zij weten hoe zij gaan sturen op verdere optimalisatie van de processen, zo nodig over afdelingsgrenzen heen. Met behulp van externe ondersteuning werden de belangrijkste processen in 2017 geactualiseerd en herschreven.

Het schema hieronder laat onze organisatiestructuur per 31 december 2017 zien:



De directeur-bestuurder neemt op basis van overleg besluiten die we vastleggen in een geautoriseerd bestuursbesluit. De directeur-bestuurder voert bilateraal overleg met managers van de organisatie-onderdelen, de controller en HRM. Met als doel voortgangscntrole en interne communicatie. Samenwerking en kruisbestuiving binnen de organisatieonderdelen tussen medewerkers staan centraal binnen de organisatie. Managers faciliteren en stimuleren de eigen verantwoordelijkheid van medewerkers. We hebben medewerkers die werken met passie en plezier.

HRM

HRM valt rechtstreeks onder de directeur-bestuurder om zo een stevig HRM-fundament binnen de organisatie neer te zetten.

Controller

De controller valt sinds 1 april 2017 rechtstreeks onder de directeur-bestuurder. Hij neemt kennis van en toetst de relevante besluiten en het hieraan ten grondslag liggende besluitvormingsproces en de onderbouwing om zijn onafhankelijke kritische rol te kunnen uitvoeren. De controller is bevoegd om, zonder tussenkomst van de directeur-bestuurder, rechtstreeks contacten te onderhouden met de voorzitters van de RvC en de auditcommissie.

Bedrijfsvoering en Financiën

Het organisatieonderdeel Bedrijfsvoering en Financiën bestaat uit de activiteiten financiën, ICT (inclusief informatieanalyse), proces- en audit controlling, officemanagement, facilitair, beleids-coördinatie, juridische zaken en communicatie. Het staat borg voor optimale financiële verslaglegging,

begrotingen, analyse en (management-)rapportages inclusief treasurybeleid en integraal risicomanagement. Daarnaast is het verantwoordelijk voor het voldoen aan relevante wet- en regelgeving (compliance) en voor facilitaire processen die de primaire processen van Ons Huis ondersteunen. Communicatie en juridische zaken verlenen specialistische kennis en ondersteuning aan de gehele organisatie, zowel op strategisch, tactisch als operationeel niveau.

Buurtregie

Buurtregie stelt het complex en de buurt centraal en geeft invulling aan het assetmanagement. Het assetmanagement is gericht op het optimaliseren van het maatschappelijke en financieel rendement van de complexen. Assetmanagement wordt binnen het managementteam integraal besproken. Daarnaast is de afdeling verantwoordelijk voor het organiseren en voorbereiden van de portefeuillestrategie, huurbeleid en toewijzingsbeleid. Alle activiteiten zijn gericht op het vitaal houden van buurten, huurders in positie brengen en het waarborgen een goede woonkwaliteit. Buurtregie is op interne en externe samenwerking ingesteld en wil proactief reageren op signalen en ideeën uit de buurt en samenleving en staat dus dicht bij de huurder. Buurtregie pakt op wat niet-planmatig in en rond complexen afgehandeld kan worden. Dat kunnen ingewikkelde reparatieverzoeken, calamiteiten

of overlastsituaties zijn, maar ook projecten die ten doel hebben om de woonkwaliteit en de leefbaarheid te verbeteren.

Vastgoed en Projecten

Vastgoed en Projecten is gespecialiseerd in de ontwikkeling en uitvoering van het projectmatige onderhoud, de verduurzaming van het vastgoed en het realiseren van nieuwbouw. Ze bereidt het onderhoudsbeleid mede voor en ze voert het uit. De projectmatige manier van werken is onderdeel van het specialisme. Hierdoor worden de kwaliteit, doorlooptijd, de inzet van middelen en de klanttevredenheid binnen de projecten optimaal beheerst. Het organisatieonderdeel Vastgoed en Projecten is verantwoordelijk voor de voorbereiding, inkoop, uitvoering, kwaliteit en kosten van onderhoudswerkzaamheden aan vastgoed. Daarbij zijn inbegrepen grootschalige renovatieprojecten, projecten rond energetische maatregelen en de nieuwbouwprojecten. Daarnaast werkt de afdeling nauw samen met de afdeling Klant die de onderhoudsverzoeken inplant. Ook is de afdeling mede verantwoordelijk voor het (meer-)jaren onderhoudsbeleid. De voorbereiding van dit onderhoudsbeleid vindt plaats binnen de kaders van het assetmanagement.



■ Nieuwbouw sociale huurwoningen Havenpark Apeldoorn

Klant

Het organisatieonderdeel Klant is verantwoordelijk voor een professionele, klantgerichte, efficiënte en doelmatige uitvoering van de individuele klantprocessen van Ons Huis. Dit betreft vooral de processen rondom huur en verhuur, verkoop, huurincasso en reparatieverzoeken. Alle diensten voor individuele klanten komen op deze afdeling bijeen. Het organisatieonderdeel bestaat uit een frontoffice (het KSC) en een backoffice (team Verhuur en team Huurincasso) en is tevens verantwoordelijk voor het inplannen en bewaken van alle reparatieverzoeken. De eerder genoemde processen genereren samen het merendeel van de klantvragen, waarvan 80% door het KSC in één keer moet worden beantwoord. De afdelingen zijn zo ingericht dat er zo min mogelijk afdeling overschrijdende processen zijn die de afhandeling van klantvragen vertragen. Klanttevredenheid staat hoog in het vaandel.

WBW

Bij WBW was vanwege de omvang van de organisatie sprake van een platte organisatiestructuur, waarbij alle medewerkers rechtstreeks onder de directeur-bestuurder functioneerden. Er waren de volgende functies: woonconsulent/administratief medewerker, receptioniste/telefoniste, verhuurbediende/ICT, administratief onderhoudsmedewerker, opzichter en een technisch medewerker. Daarnaast waren op tijdelijke/interim basis een controller en een projectbegeleider werkzaam.

Bestuurlijke structuur

Ons Huis

De directeur-bestuurder vormt het bestuur van Ons Huis, Woningstichting. Het intern toezicht berust bij de Raad van Commissarissen (RvC). Het bestuur van Ons Huis wordt gevormd door Arjen Jongstra. Hij is voor een periode van vier jaar benoemd. De Raad van Commissarissen heeft bij de aanstelling de principes van de Governancecode toegepast en aan alle vereisten voldaan zoals gesteld in de nieuwe Woningwet. Aangezien het bestuur uit één persoon bestaat, is een evenwichtige rolverdeling op basis van geslacht niet van toepassing. De samenstelling van de Raad van Commissarissen staat vermeld in het verslag van de Raad over het intern toezicht.

Persoonlijke gegevens directeur-bestuurder (tevens gevolmachtigd directeur van Ons Huis Ontwikkeling Vastgoed B.V.)

De heer A. Jongstra (geboortedatum 24 juli 1968) is sinds 1 september 2016 directeur-bestuurder van Ons Huis.

Beloning directeur-bestuurder

De heer A. Jongstra heeft in 2017 een totaal vast bruto inkomen van € 129.470 ontvangen. Zijn inkomen is door de Raad van Commissarissen vastgesteld op basis van de beloningscode voor bestuurders van woningcorporaties en vastgelegd in een remuneratierapport. Er is geen variabele beloning overeengekomen.

De fiscale bijtelling voor het privégebruik van een bedrijfsauto bedroeg in 2017 € 0. Voor inkomen op termijn is € 20.828 aan pensioenpremies afgedragen. De bezoldiging van de directeur-bestuurder bedraagt daarmee op basis van de Wet Normering Topinkomens (WNT) € 150.298. Vanwege haar omvang en de omvang van de gemeente is Ons Huis ingedeeld in klasse F wat voor de betreffende periode in 2017 een bezoldigingsmaximum oplevert van € 151.000. Daarmee voldoet de bezoldiging aan de WNT. Eventuele vergoedingen aan de directeur-bestuurder uit hoofde van aan zijn functie gerelateerde externe bestuursfuncties worden rechtstreeks aan Ons Huis Woningstichting overgemaakt.

Vertegenwoordiging en nevenfuncties

De directeur-bestuurder vertegenwoordigt Ons Huis in de navolgende organen (situatie per 31 december 2017):

- bestuur stichting Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties Apeldoorn (VSW);
- bestuur stichting Beheer Woonwagens en Standplaatsen Apeldoorn (BWSA);
- lid Raad van Bestuur stichting Woonkeus Stedendriehoek;
- diverse overlegplatforms van de gemeente Apeldoorn en gemeente Zutphen;
- lid bestuur bouwsociëteit Stedendriehoek;
- lid Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW);
- bestuurslid Aedes, lid Remuneratiecommissie, delegatie bestuurlijk overleg WSW, Benchmark,

Overige nevenfuncties:

- Regionale Scholengemeenschap Pantarijn (Branche: Onderwijs).
Functie: Voorzitter Raad van Toezicht.
- Stichting Paviljoen Bakkershaag (Stichting t.b.v. tennisvereniging)
Functie: Voorzitter van het stichtingsbestuur

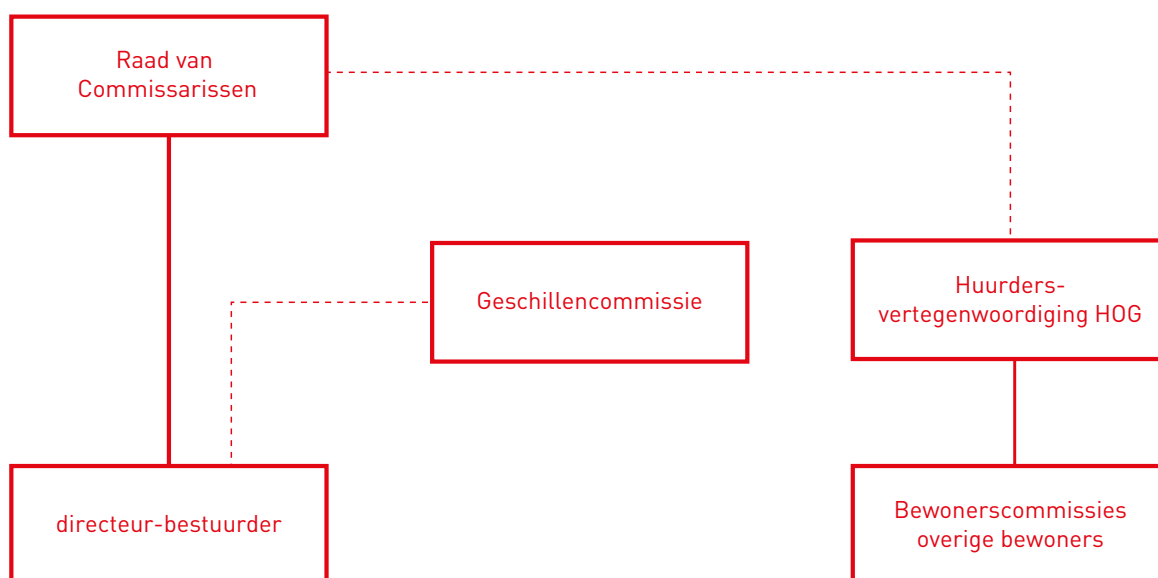
Permanente educatie directeur-bestuurder

	Punten
totaal A. Jongstra 2015	29
totaal A. Jongstra 2016	87
totaal A. Jongstra 2017	9,5
benodigd bestuurder 2015 t/m 2017	108
behaald bestuurder 2015 t/m 2017	125,5

**WBW (situatie 1-1-2017 t/m
30-12-2017 fusiedatum)**

De directeur-bestuurder vormde het bestuur van Stichting Woningbedrijf Warnsveld. Het intern toezicht berustte bij de Raad van Commissarissen (RvC). Het bestuur van WBW werd gevormd door René Rademaker, sinds 1 februari 1999 als directeur in dienst bij Stichting Woningbedrijf Warnsveld en met ingang van 1 januari 2001 voor onbepaalde tijd benoemd tot statutair directeur (directeur-bestuurder). Op het moment van de fusie is de bestuurder afgetreden en in dienst gekomen als medewerker van Ons Huis.

Organogram Bestuurlijke Organisatie WBW



Nevenfuncties voormalig directeur-bestuurder WBW

- lid Raad van Bestuur stichting Woonkeus Stedendriehoek;
- diverse overlegplatforms van de gemeente Zutphen;

Beloning en permanente educatie voormalig directeur-bestuurder WbW

In het verslag van de Raad van Commissarissen WBW is hierover een aparte paragraaf opgenomen. Informatie over de hoogte van de beloning 2017 van de directeur-bestuurder is te vinden in de toelichting op de jaarrekening (bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen).

De belangrijkste besluiten van het bestuur van Ons Huis in 2017:

- toekennen periodieken medewerkers en vaststellen salarissen per 1 januari 2017;
- vaststelling van de jaarstukken 2016;
- vaststellen huurverhoging 2017;
- vaststelling van de begroting 2018 en meerjarenbegroting 2018 - 2027;
- geactualiseerd investeringsstatuut;
- treasuryjaarplan 2017;
- gewijzigde functieprofielen;
- programma bescherming persoonsgegevens;
- reglement sloop;

- fusie met Woningbedrijf Warnsveld;
- fysiek loket in Warnsveld;
- verkoopvijver;
- addendum bij Reglement Financieel Beleid en Beheer;
- portefeuillestrategie 2018 - 2027;
- realisatie 68 sociale huurwoningen Korrelhoed;
- realisatie 41 sociale huurwoningen Havenpark;
- ontwikkeling 45 sociale huurwoningen Julianakwartier
- strategisch plan St. Elisabeth Zutphen.

Werkgebied

Ons Huis valt onder de woningmarktregio "Zwolle/Stedendriehoek". Vanuit de nieuwe Woningwet mogen corporaties maar actief zijn in één woningmarktregio. Alleen in dit werkgebied mogen woningcorporaties investeren in nieuwbouw. Het woningbezit van Ons Huis is gelegen in de gemeenten Apeldoorn en Zutphen en valt binnen deze woningmarktregio.

Daarnaast participeert Ons Huis in de CV Heyendaal en is daarmee indirect eigenaar van een derde deel van 207 zelfstandige wooneenheden voor studerende jongeren in Nijmegen. Nijmegen valt onder de woningmarktregio Arnhem/Nijmegen. Ons Huis mag in andere regio's waar ze bezit heeft, het huidige bezit blijven beheren en herstructureren. Het verbod op nieuwbouw en aankoop van bestaande woningen



■ Stakeholdersbijeenkomst: input ophalen voor het nieuwe ondernemingsplan

buiten de eigen woningmarktregio geldt daarnaast niet voor deze categorie van studentenhuysvesting (categorale instellingen).

Administratieve organisatie

Ons Huis beschikt over een geïntegreerd Handboek AO/KM (Administratieve Organisatie en Kwaliteit Management). Deze is verouderd en wordt in 2018 geactualiseerd. In 2016 is een nieuwe softwaretoepassing geïmplementeerd. Met behulp van externe ondersteuning en een best practice model zijn in 2017 de belangrijkste processen herschreven. Eind 2017 is een proces- en auditcontroller aangesteld. In 2017 zijn geen procesaudits uitgevoerd, deze staan weer gepland vanaf voorjaar 2018. De proces- en auditcontroller rapporteert aan de controller.

Personeel

Personeelssamenstelling

Op 31 december 2016 werkten er bij Ons Huis 58 mensen (50,13 fte's). Op 31 december 2017 bedroeg dit aantal 55 medewerkers (47,96 fte's). Bij acht medewerkers is het dienstverband beëindigd, waarvan in één geval door overlijden en in vier gevallen op grond van het boventallig verklaren als gevolg van de organisatieontwikkeling in 2015. Vijf medewerkers zijn nieuw in dienst getreden. Bij WBW werkten op 31 december 2016 8 mensen (6,31 fte's), waarvan twee tijdelijk. Per 31 december 2017 bedroeg dit aantal 7 medewerkers (5,78 fte's), waarvan één met een tijdelijk dienstverband. Dit dienstverband is in maart 2018 beëindigd. Eén medewerker is op grond van de fusie boventallig verklaard.

De fusieorganisatie Ons Huis start per 1 januari 2018 met 64 mensen (55,24 fte's), hierin zijn ook twee medewerkers begrepen die per 1 januari 2018 in dienst zijn gekomen.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim bij Ons Huis exclusief zwangerschapsverlof bedroeg in 2017: 3,17%. In 2016 was het ziekteverzuim 4,07%. De ziekmeldfrequentie nam af van 1,33% in 2016 naar 1,17% in 2017. De ziekmeldfrequentie betreft een maat voor het gemiddelde aantal verzuimmeldingen per werknemer, omgerekend naar jaarbasis. Bij WBW bedroeg het verzuimpercentage in 2017 1,99% (2016: 2,66%).

Het ziekteverzuim lag in 2017 lager dan het gemiddelde in de branche (2015: 4,6%) en in de regio Zwolle - Stedendriehoek (2015: 5,7%). Ons Huis probeert kortdurend verzuim te voorkomen en te beperken. Langdurig zieken worden intensief begeleid bij hun re-integratie, met mogelijke ondersteuning door externen.

Persoonlijk Ontwikkelplannen (POP)

Om medewerkers te laten groeien in hun functie heeft iedere medewerker een Persoonlijk Ontwikkelplan opgesteld om zich te ontwikkelen op het gebied van kennis, vaardigheden en competenties die van belang zijn voor de uitoefening van de functie. Medewerkers hebben in 2017 actief gewerkt aan hun ontwikkeling.

Opleidingen

Doordat alle medewerkers actief aan de slag zijn gegaan met Persoonlijke Ontwikkelplannen heeft Ons Huis het opleidingsbudget (tijdelijk) verhoogd om de gewenste ontwikkeling van medewerkers te laten slagen. Naast persoonlijke trajecten om kennis en vaardigheden te ontwikkelen, is er ook geïnvesteerd in een in-company training feedback geven en ontvangen. Daarnaast heeft een aantal medewerkers opleidingen gevolgd in het kader van hun loopbaan, die zijn gefinancierd met het zogenoemde Individueel Loopbaanontwikkelingsbudget. Bij WBW volgden enkele medewerkers vakgerichte opleidingen.

Woondiensten Cafetaria Systeem

Op basis van de CAO Woondiensten hebben medewerkers de mogelijkheid keuzes te maken via het Woondiensten Cafetariasysteem. Met behulp van dit systeem kan een medewerker zijn of haar arbeidsvoorwaardenpakket toesnijden op de eigen wensen. In 2017 heeft ongeveer 83% van het personeel gebruikgemaakt van de mogelijkheden van het cafetariasysteem.

Bedrijfshulpverlening

Ons Huis heeft acht medewerkers die gediplomeerd zijn voor Bedrijfshulpverlening (BHV); daarvan zijn drie BHV-ers volledig gediplomeerd EHBO. Hiermee voldoet Ons Huis ruim aan de wettelijk gestelde eisen. Jaarlijks volgen de BHV-ers cursussen om goed getraind te blijven. Ook vonden in 2017 weer oefeningen plaats. In een medewerkersbijeenkomst is de werkwijze van de bedrijfshulpverlening

toegelicht. Op het bureau van iedere medewerker staat een instructiekaart met een toelichting wat te doen als zich een calamiteit voordoet.

Risico Inventarisatie & Evaluatie

Eind 2015 is een Risico Inventarisatie & Evaluatie gehouden. In 2016 heeft dit geleid tot een plan van aanpak RI&E. De Arbo-commissie is samengesteld bestaande uit de MT-leden en de senior P&O adviseur. Het onderwerp RI&E en de voortgang van de acties uit het plan van aanpak wordt minimaal jaarlijks binnen de vergaderingen van de OR en het MT besproken.

Medewerkersonderzoek

Eind 2016 hebben we een medewerkerstevredenheidonderzoek afgenomen. Het betreft een 0-meting. Om de twee jaar nemen we een nieuw onderzoek af. Een interne projectgroep, met de senior P&O adviseur als projectleider, heeft samen met het bureau Effectory de vragen van het onderzoek samengesteld. In 2017 gingen medewerkers en MT actief aan de slag met de resultaten van het onderzoek. Medewerkers kunnen hun eigen resultaten zien en vergelijken met de resultaten van het team, de organisatie en de benchmark.



■ *Woningopname bij mutatie*

Resultaat

Ons Huis en WBW zijn per 30 december 2017 gefuseerd. De gefuseerde onderneming gaat verder onder de naam van Ons Huis. De jaarrekening is opgemaakt alsof de fusie al per 1 januari 2017 heeft plaats gevonden. Ook de vergelijkende cijfers zijn hierop aangepast.

Over 2017 heeft Ons Huis een negatief resultaat van ruim € 2,7 miljoen verantwoord.

In 2016 bedroeg het resultaat positief € 27,3 miljoen. Hieronder analyseren we het resultaat ten opzichte van 2016.

(bedragen x € 1.000)	2017	2016	Vershil
Exploitatie vastgoedportefeuille	19.666	22.959	-3.293
Verkocht vastgoed in ontwikkeling	110	110	0
Verkoop vastgoedportefeuille	383	535	-152
Overige activiteiten	-1	1	-2
Overige organisatiekosten	-2.588	-2.114	-474
Leefbaarheid	-954	-1.006	52
Bedrijfsresultaat voor waardeveranderingen	16.616	20.485	-3.869
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.473	14.834	-26.307
Bedrijfsresultaat na waardeveranderingen	5.143	35.319	-30.176
Financiële baten en lasten	-8.001	-8.393	392
Resultaat voor belastingen	-2.858	26.926	-29.784
Vennootschapsbelasting	-1.027	-749	-278
Resultaat na belastingen	-3.885	26.177	-30.062
Resultaat deelnemingen	1.141	1.120	21
Groepsresultaat na belastingen	-2.744	27.297	-30.041

Analyse

Exploitatie vastgoedportefeuille

Het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille nam af met € 3,3 miljoen. Belangrijkste redenen van de afname van dit resultaat zijn de toegenomen kosten van onderhoudsactiviteiten (€ 4,8 miljoen). Deze toename is het gevolg van de renovatieprojecten hoogbouw Lekstraat en Frederikseplein. Hiertegenover staat een incidentele huurontvangst van € 2 miljoen. Dit betreft (gedeeltelijke) afkoop van toekomstige huurinkomsten door een zorginstelling.

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit resultaat was € 0,1 miljoen en bij toeval exact gelijk aan 2016. De omzet van vastgoed in ontwikkeling steeg van € 1,9 miljoen in 2016 naar € 2,1 miljoen in 2017. In 2017 is hierin de verkoop van een grondpositie begrepen voor € 1,7 miljoen.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Dit resultaat is sterk afhankelijk van het aantal en

type woningen dat verkocht wordt en de boekwaarde (marktwaaarde in verhuurde staat) hiervan. In 2017 werden in totaal 14 woningen verkocht evenals in 2016. Daarnaast werd in 2016 een teruggekochte koopgarant woning verkocht.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Deze post heeft het grootste effect op het uiteindelijke resultaat. Hierin is namelijk begrepen de waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie. Nam in 2016 de marktwaaarde in verhuurde staat met name door marktontwikkelingen toe met € 17,6 miljoen, in 2017 nam deze af met € 1,9 miljoen. In onderstaande paragraaf 'waardering vastgoed' wordt nader ingegaan op de ontwikkeling van de waarde van het vastgoed in exploitatie. De in deze post begrepen overige waardeveranderingen namen toe van negatief € 1,5 miljoen naar negatief € 9,6 miljoen. Dit wordt vooral veroorzaakt door de verwerking van de onrendabele top op in aanbouw genomen projecten Korrelhoed (61 sociale huurwoningen Apeldoorn) en Havenpark (41 sociale huurwoningen Apeldoorn) en de renovatie

Frederikseplein e.o. (Warnsveld).

In 2016 was ook sprake van de afwaardering van onderhanden werk/voorraden voor € 1,5 miljoen.

Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten betreffen niet direct aan verhuur-, beheer- of onderhoudsactiviteiten toe te rekenen kosten. Deze kosten namen toe van € 2,1 miljoen in 2016 naar € 2,6 miljoen in 2017. De belangrijkste oorzaak van deze toename zijn de eenmalige fusiekosten in 2017 (circa € 350.000).

Financiële baten en lasten

Deze verbeterden per saldo met € 0,4 miljoen. Belangrijkste reden van deze verbetering is de afname van de rentelasten met ruim € 0,5 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door de aflossing van leningen (met vaste relatief hoge rentepercentages) in vooral 2016 en conversie van rentepercentages. Nieuw aangetrokken leningen in 2016 en 2017 hebben aanzienlijk lagere rentepercentages.

Vennootschapsbelasting

De belastingdruk bedroeg in 2017 (per saldo) € 1.027.000 tegen € 749.000 in 2016. Doordat de fiscale waardering erg afwijkt van de commerciële waardering ontstaan fiscaal totaal andere resultaten dan commercieel met de bijbehorende belastingdruk.

Resultaat deelnemingen

Het resultaat van de deelneming Ons Huis Ontwikkeling Vastgoed B.V. (OHOV) bedroeg over 2017 € 98.000 tegen € 740.000 in 2016. Het resultaat 2016 werd veroorzaakt door het ontbinden van de samenwerking tussen de gemeente Apeldoorn en Vof de Verbinding (50% deelneming OHOV). Door vereisten in de nieuwe Woningwet was het voor Ons Huis en haar verbindingen nagenoeg onmogelijk geworden te participeren in een dergelijk ontwikkelproject. Door het vervallen van verplichtingen en reserveringen voor kosten binnen de Vof ontstond een positief resultaat. Dit veroorzaakt het positieve resultaat van OHOV. Overigens kwam een deel van deze kosten in 2016 weer terug bij Ons Huis Woningstichting, aangezien Ons Huis in het betreffende ontwikkelgebied 41 sociale huurwoningen realiseert. Het resultaat 2017 van Ons Huis Ontwikkeling Vastgoed B.V. betreft met name de finale afwikkeling van Vof de Verbinding. Het aandeel in het resultaat 2017 van CV Heyendaal bedroeg voor Ons Huis ruim € 1 miljoen tegen € 0,4 miljoen in 2016.

Waardering vastgoed

Op grond van de nieuwe Woningwet waarderen corporaties met ingang van boekjaar 2016 het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat. Deze marktwaarde dient te worden bepaald aan de hand van het hiervoor uitgebrachte 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Ons Huis beschikt hiervoor over een Taxatie Management Systeem (TMS). Ons Huis hanteert de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' voor woongelegenheden, BOG, parkeergelegenheden. Voor MOG, intramuraal vastgoed, woonwagens en standplaatsen hanteert Ons Huis verplicht de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de DAEB tak. De woonwagens en standplaatsen zijn integraal getaxeerd door een gecertificeerd taxateur en bij het overige vastgoed is sprake van een aan-nemelijkheidsverklaring door de taxateur.

Marktwaarde in verhuurde staat

Enkele argumenten die ten grondslag liggen aan de keuze voor marktwaarde als waarderingsgrondslag voor het bezit van woningcorporaties zijn:

- het maakt corporaties transparanter en beter onderling vergelijkbaar en ook beter vergelijkbaar met marktpartijen. Onder andere door de uniforme en beleidsvrije berekeningssystematiek. Ook geeft het inzicht in de verschillen in het behaalde rendement ten opzichte van het in de markt haalbare rendement.
- waarderen op marktwaarde stimuleert de professionalisering van de vastgoedsturing. Ons Huis gaat de marktwaarde ook gebruiken bij besluitvorming over het bezit in het kader van het assetmanagement.

Analyse marktwaarde naar beleidswaarde c.q. bedrijfswaarde vastgoed in exploitatie:

De marktwaarde in verhuurde staat geeft de waarde weer in 'de markt'. Ons Huis zal haar vastgoed over het algemeen niet op korte of middellange termijn afstoten naar de markt, maar zal het woningbezit in principe betaalbaar/beschikbaar houden voor de doelgroep van beleid. Het deel van het eigen vermogen wat hierdoor wordt 'beklemd' krijgt hierdoor een volkshuisvestelijke bestemming. Wanneer in plaats van onderhouds- en beheernormen van de 'markt' gerekend wordt met eigen normen ontstaat de

zogenaamde beleidswaarde. En wanneer daarnaast de voorgeschreven parameters en uitgangspunten voor discontering, inflatie, levensduur en restwaarde worden toegepast ontstaat de - tot voor kort in de

jaarrekening toegepaste - bedrijfswaarde.

In onderstaande tabel worden de verschillen tussen de afzonderlijke waardebegrippen op hoofdlijnen geanalyseerd en toegelicht.

(in € miljoen)

Marktwaaarde in verhuurde staat

- Beschikbaarheid, woningen blijven verhuurd
- Betaalbaarheid, sociale huren en verhuurderheffing

Volkshuisvestelijke bestemming binnen het eigen vermogen

Marktwaaarde o.b.v. volkshuisvestelijke bestemming

- Onderhoud, beleid versus markt
- Beheer, beleid versus markt

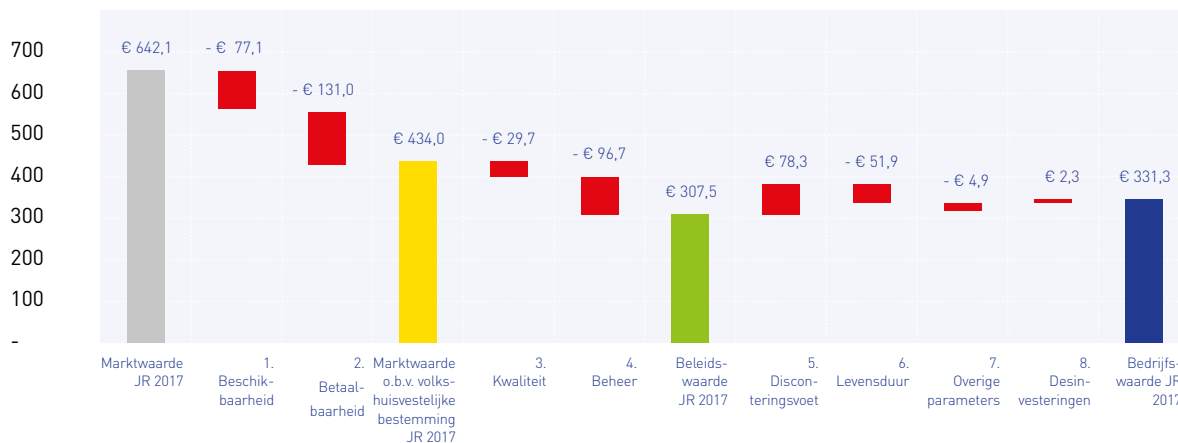
Beleidswaarde

- Disconteringsvoet
- Levensduur en restwaarde
- Overige parameters
- Desinvesteringen

Bedrijfswaarde

	642,1
-77,1	
-131,0	
	-208,1
	434,0
	-29,7
	-96,8
	307,5
	78,3
	-51,9
	-2,7
	2,3
	333,5

Waardeverloop 2017 (in € miljoen)



Waardeveranderingen

Jaarlijkse mutaties in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie worden verwerkt via het resultaat. Door deze systematiek is het resultaat jaarlijks onderhevig aan grote schommelingen. De waardeontwikkeling van het vastgoed wordt voor een belangrijk deel bepaald door marktomstandigheden en door de mutatiegraad van de betreffende waarde-ringscomplexen. Dit zijn factoren waar Ons Huis niet of nauwelijks invloed op kan uitoefenen. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen (puur het gevolg van gewijzigde marktwaarde) van de vastgoedportefeuille bedragen in 2017 negatief € 1,9 miljoen tegen positief € 17,6 miljoen in 2016.

Enkele redenen van de (per saldo) negatieve waardeontwikkeling in 2017 van € 1,9 miljoen zijn (in € miljoen):

- De exploitatieverplichting van
7 jaar in 2017 voor gereguleerd bezit -/- 11,6
- Stijgende disconteringsvoet
(van gemiddeld 7,27 naar 7,52%) -/- 15,1
- Rekenmethodiek uitponden -/- 8,2
- Leegwaardestijging 17,5
- Aanpassing huurverhoging en onderhoud 12,7

Vermogensontwikkeling

Het vermogen op basis van de jaarrekening 2016 bedroeg € 471,8 miljoen. Door het resultaat over 2017 ad negatief € 2,7 miljoen daalde het vermogen ultimo 2017 naar € 469,1 miljoen.

Deelnemingen

Ons Huis beschikt over een 100% deelneming Ons Huis Ontwikkeling Vastgoed B.V. Deze deelneming nam vervolgens weer deel in Vof de Verbinding voor 50%. Deze Vof is in 2017 ontbonden. In Ons Huis Ontwikkeling Vastgoed B.V. vinden verder geen activiteiten meer plaats. De statuten voldoen aan de regels van de nieuwe Woningwet en zijn door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) goedgekeurd. Het voornemen is deze B.V. in 2018 op te heffen. Bij WBW was geen sprake van deelnemingen.

Treasury

Algemeen

Een groot gedeelte van het bezit van woningcorporaties is gefinancierd met aangetrokken leningen. Treasury vormt daardoor een belangrijk onderdeel van de financiële huishouding bij woningcorporaties. Doel van de treasuryfunctie is het

indekken en spreiden van renterisico's, het toetsen van de financierbaarheid van alle (geplande) activiteiten, het aantrekken van benodigde financiering, optimalisatie van de financieringsstructuur van Ons Huis en het minimaliseren van de rentelasten. Ons Huis heeft een aantal organisatorische maatregelen genomen om de treasuryfunctie op een goede wijze te laten functioneren.

Reglement Financieel beleid en beheer

Op grond van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) heeft Ons Huis in 2016 een reglement Financieel Beleid en Beheer (verder: Reglement) vastgesteld. Het Reglement is opgesteld om ervoor te zorgen dat de financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht zodat Ons Huis haar volkshuisvestelijke doelstellingen blijvend kan realiseren. In dit reglement zijn ook specifieke treasury-bepalingen opgenomen met bepalingen uit de wet, die nader zijn uitgewerkt in het treasurystatuut. Bij dit reglement is in 2017 op grond van de veegwet op de nieuwe Woningwet zowel door Ons Huis als WBW een addendum vastgesteld. Dit addendum is goedgekeurd door de afzonderlijke Raden van Commissarissen en door de Aw.

Treasurystatuut

Het beleid dat Ons Huis voert op het gebied van treasury is vastgelegd in het treasurystatuut. Binnen dit statuut staat de organisatie van de treasury-functie, de wijze van besluitvorming, de verantwoording en de informatievoorziening beschreven.

Treasurycommissie

Periodiek vindt overleg plaats over treasury aan0 gelegenheden in de treasurycommissie. De treasurycommissie bestaat uit de volgende functionarissen: manager Bedrijfsvoering en Financiën (voorzitter); directeur-bestuurder; controller en een extern adviseur (externe treasurer). De treasurycommissie handelt binnen de kaders van het treasurystatuut en het treasuryjaarplan. De treasurycommissie is in 2017 viermaal bijeen geweest. Tijdens deze bijeenkomsten kwamen onder andere marktontwikkelingen, beschikbaarheid van financiering, borgingsplafond, liquiditeitsprognoses, schuldrest per verhuureenheid, beoordelingskader WSW en renterisico's aan de orde. Bovendien zijn de voorgenomen transactievoorstellen besproken.

Treasuryjaarplan

In het treasuryjaarplan worden de belangrijkste



treasury-acties van Ons Huis voor het komende jaar beschreven. Het treasuryjaarplan is gebaseerd op de goedgekeurde meerjarenbegroting en meerjarenprognoses en wordt vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Door goedkeuring van het treasuryjaarplan, geeft de Raad van Commissarissen toestemming aan de directeur-bestuurder om, ten behoeve van de DAEB-activiteiten (en binnen de van toepassing zijnde externe en interne 'spelregels'), financiering aan te trekken, tot maximaal het door het WSW afgegeven borgingsplafond. Acties die niet binnen de kaders van dit treasuryjaarplan vallen, moeten ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd te worden. Uitzondering hierop zijn acties die een expliciet uitvloeisel zijn van het voldoen aan wet- en regelgeving; daarvoor bestaat een informatieplicht aan de Raad van Commissarissen.

Financieringsbevoegdheid treasury

Ons Huis moet te allen tijde aan haar financiële verplichtingen kunnen voldoen. Zij trekt hiertoe, indien noodzakelijk, leningen aan met borging door het WSW (mits ten behoeve van DAEB). Het WSW stelt borgingsruimte beschikbaar door middel van het door haar vastgestelde borgingsplafond. Dit borgingsplafond betreft het maximale bedrag aan door het WSW te borgen financiering, in het van toepassing zijnde jaar. De hoogte van het borgingsplafond is (mede) afhankelijk van de financieringsbehoefte conform de dPi-opgaaf. Ons Huis en WBW samen hebben in 2017 een borgingsplafond van € 205,7 miljoen voor ultimo 2018 ontvangen.

Scheiding van DAEB en niet-DAEB

Ons Huis heeft voor een administratieve scheiding van DAEB en niet-DAEB gekozen. In het, door Aw

goedgekeurde, scheidingsvoorstel is opgenomen dat de niet-DAEB tak een startliquiditeit toekent van € 0,75 miljoen en een interne lening verstrekt aan de niet-DAEB tak met de volgende modaliteiten:

- hoofdsom € 20 miljoen;
- aflossing ten minste 50% in 2021 en 100% in 2026;
- rente 4,15% op jaarbasis.

Op basis van de huidige niet-DAEB prognoses wordt verwacht dat er geen financieringsbehoefte zal ontstaan in deze tak.

Langlopende schulden

De langlopende schulden (inclusief het kortlopend deel) van Ons Huis en WBW namen in 2017 toe met € 4,2 miljoen. Ter financiering van de aflossingen en investeringen werden nieuwe leningen aangetrokken van € 10 miljoen. In 2017 werd € 5,8 miljoen afgelost op de leningen. In 2017 is een ongeborgde lening van ruim € 0,5 miljoen vervroegd afgelost. Vanaf dat moment beschikt Ons Huis over uitsluitend geborgde financiering. Het herfinancieringsrisico van commerciële financieringen is daarmee volledig opgelost. Het gemiddelde rentepercentage van de op 31 december 2017 aanwezige leningen is 3,93%.

Liquiditeiten

Het saldo liquide middelen van de fusieorganisatie nam in 2017 toe van € 6,4 miljoen naar € 6,8 miljoen. Ons Huis beschikt over € 3 miljoen kredietfaciliteit bij de huisbankier, hiervan is ultimo 2017 geen gebruik gemaakt. Ook beschikt Ons Huis over twee roll-over leningen van ieder € 5 miljoen waarop ultimo 2017 € 10 miljoen was opgenomen. Op basis van de meerjarenbegroting zijn de operationele kasstromen de komende jaren positief. Deze positieve kasstromen worden aangewend voor de financiering van (nieuw- en duurzaamheids)investeringen.

Derivaten

Volgens het treasurystatuut van Ons Huis mogen rente-instrumenten worden ingezet om renterisico's af te dekken. Het doel hiervan is dat lange rentevast perioden mogelijk zijn zonder hoge liquiditeitsopslagen voor de onderliggende lening. Bovendien kunnen we op deze wijze flexibiliteit bereiken door het ontkoppelen van lening en rentelooptijd. Er zijn randvoorwaarden in het statuut opgenomen om risico's te vermijden of te beperken. Ons Huis en WBW beschikken op dit moment niet over derivaten.

Belastingen en andere heffingen

Vennootschapsbelasting

Ons Huis is belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting sinds 1 januari 2008. Er bestaat een fiscale eenheid met de 100% deelneming Ons Huis Ontwikkeling Vastgoed B.V. De aanslagen tot en met 2015 zijn definitief door de fiscus opgelegd. Dit leidde niet tot wijzigingen. De aangifte 2016 van Ons Huis is in maart 2018 definitief ingediend; ten opzichte van de schatting in de jaarrekening 2016 gaf dit een positief effect van € 0,2 miljoen. De aangifte 2016 van WBW is afgerond en zal binnenkort worden ingediend. Ten opzichte van de schatting in de jaarrekening 2016 gaf dit een positief effect van € 0,1 miljoen. Voor verschillen tussen fiscale en commerciële waardering zijn latenties gevormd, voor zover sprake is van verrekenbare tijdelijke verschillen.

Verhuurdersheffing

In 2017 hebben Ons Huis en WBW de opgelegde verhuurdersheffing voldaan van € 4,01 miljoen (2016: € 3,53 miljoen). Ons Huis heeft de verhuurdersheffing op kunnen vangen door te bezuinigen op de beheerlasten en onderhoudskosten. Dit laatste overigens zonder grote impact op de kwaliteit van het onroerend goed.

Saneringsheffing

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting legde in 2017 geen saneringsheffing op. Voor 2018 tot en met 2022 dienen corporaties rekening te houden met een heffing van 1% van de huursom van de woongelegenheden. Voor Ons Huis betekent dit ca. € 408.000 per jaar.

Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties (Aw)

In de herzieningswet is bepaald dat toegelaten instellingen met ingang van 1 juli 2015 de kosten van het toezicht op de sector door de Aw moeten betalen. De totale kosten hiervan voor Ons Huis en WBW samen bedroegen in 2017 € 32.000.

Financiële oordelen van externe partijen

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW verklaarde in 2017 dat Ons Huis zowel de afgelopen jaren als in de prognoses ruim voldoet aan de normen van de financiële ratio's van het WSW.

Naar aanleiding van de beoordeling van de '24 business risk' is met het WSW gesproken over het op te stellen ondernemingsplan en de portefeuillestrategie en over de ambities op het gebied van betaalbaarheid en duurzaamheid. Ook WBW voldeed aan de vereisten van het WSW.

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

De Aw beoordeelt integraal woningcorporaties. Dit toezicht is gericht op governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van maatschappelijk vermogen. Het functioneren van de corporatie wordt hierbij in samenhang gezien en afgezet tegen wettelijke normen en beleidsregels en het risicoprofiel van de corporatie. Het onderzoek van de Aw heeft geen aanleiding gegeven tot het doen van interventies. De Aw heeft in 2017 geen oordeelsbrief toegezonden. Uit contacten met de Aw is naar voren gekomen dat de Aw in het voorjaar van 2018 een oordeelsbrief zal toezenden.

Visitatie

Begin 2015 is het visitatierapport 2010 - 2013 uitgebracht. De kern van het rapport werd treffend weergegeven door de quotes: "hoe een corporatie bij zwaar weer stevig bijstuurt en in de stad mooie resultaten behaalt" en "van commerciële projectontwikkelaar naar zakelijk volkshuisvester". De relatie met onze omgeving vraagt extra aandacht. Ons Huis heeft de verbeterpunten opgepakt. In 2018 zal Ons Huis zich opnieuw laten visiteren.

Financiële kengetallen

Solvabiliteit

De solvabiliteit nam af van 68,8% eind 2016 naar 67,7% eind 2017. De afname van de solvabiliteit wordt met name veroorzaakt door het gestegen balanstotaal (van € 686 miljoen naar 693 miljoen) en in mindere mate door het negatieve resultaat van € 2.744.000.

Loan to Value

De Loan to Value, de verhouding tussen de uitstaande leningen en de waarde van het vastgoed in exploitatie, nam enigszins toe van 30,9 eind 2016 naar 31,6 eind 2017. De som van de uitstaande leningen nam toe terwijl de waarde van het vastgoed in exploitatie vrijwel hetzelfde bleef.

Interest Coverage Ratio (ICR)

Over 2017 bedraagt de ICR 2,5 (2016: 2,2). Dit voldoet ruimschoots aan de intern gestelde norm van 1,5 en aan de normen van stakeholders zoals WSW en Aw (1.4).

Risicomanagement

In de Raad van Commissarissen, het managementteam en operationeel binnen Ons Huis is continue aandacht voor mogelijke risico's en beheersingsmaatregelen om de risico's te beperken of terug te dringen. In periodieke sessies bespreken het managementteam en het middenkader aanwezige risico's en beheersingsmaatregelen en beoordeelt of en welke aanvullende maatregelen nodig zijn. Risicomanagement is ook onderdeel geweest in de incompany training resultaatgericht projectmatig werken'. Interne projectleiders weten nu dat risicomanagement onderdeel is van projectmatig werken. In de praktijk zien we dit onderdeel terug in de plannen van aanpak voor interne projecten van Ons Huis. Tijdens de bespreking van de meerjarenbegroting in de Raad van Commissarissen zijn de uitkomsten van een risicoanalyse gepresenteerd. Deze risicoanalyse wordt gemaakt door middel van de Monte Carlo methode. Hierbij zijn 200 scenario's doorgerekend, waarvan de kans dat een scenario voorkomt voor alle scenario's even waarschijnlijk is. De kans dat de interne financiële kaders (tijdelijk) niet worden gehaald, blijkt minder dan 1% te zijn. Het nieuwe procesregistratiesysteem (Mavim) is in 2017 geïmplementeerd. Bestaande processen werden voor zover nodig herschreven op basis van wijzigingen die plaatsvonden door de doorgevoerde organisatieaanpassing. Als volgende professionaliseringsstap

zal vervolgens het risicomanagement (meer) geïntegreerd in de bedrijfsprocessen worden beschreven.

Risico's van grondposities en projectontwikkeling

De risico's die samenhangen met grondposities en projectontwikkeling, waaronder ook onverkochte woningen, waren in voorgaande jaren bij Ons Huis in vergelijking met andere corporaties relatief hoog. Mede op basis van de marktontwikkelingen en de economische crisis heeft Ons Huis voorzieningen getroffen voor deze posities. Deze significante risico's zijn in de jaren 2012 tot en met 2017 fors afgenomen door het afstoten van grondposities en het verkopen van kavels.

Risicobereidheid

De financiële situatie maakt het voor Ons Huis mogelijk een zekere mate van bereidheid toe te passen voor het nemen van risico's en onzekerheden. Desondanks zijn en worden risico's zoveel mogelijk vermeden. Ons Huis drukt de risicobereidheid uit in een score van 0 (geen) tot 5 (hoog), en geeft per risico (op dezelfde schaal) aan wat de huidige risicoscore is, waarbij de risicoscore de huidige inschatting van het management weergeeft van de mate waarin risico's worden gelopen.

In onderstaand overzicht staan de belangrijke onderkende risico's en de beheersing hiervan door Ons Huis. Met de risico's en de getroffen maatregelen verwachten we voldoende te zijn voorbereid om tegenslagen op tijd te signaleren en op te kunnen vangen en kunnen we onze ambities in de toekomst realiseren.

Risico:	Beheersingsmaatregelen:	Risico- bereidheid (0 - 5)	Risico- score (0 - 5)
Strategische risico's Risico's op het gebied van wet- en regelgeving <i>(Europese aanbesteding !)</i>	- Inrekenen (potentiële) overheids- of sectorheffingen en scenario's opstellen en doorrekenen. - Aanhouden (extra) buffer in financiële ratio's om onverwachte overheidsmaatregelen op te vangen. - Strak proces voor toewijzingen aan de doelgroep en monitoring t.o.v. de 90% norm en passend toewijzen. - Gemeenten en huurdersorganisaties hebben meer bevoegdheden vanuit de nieuwe Woningwet. Om strategisch voorraadbeleid te kunnen blijven uitvoeren en invloed te blijven houden op volkshuisvestelijk gebied voeren we open gesprekken met stakeholders zetten we in op structurele succesvolle samenwerking.	1	1
Risico's van investeren in duurzaamheid <i>(realisatie van de politieke ambitie van een gemiddeld energielabel B per corporatie in 2021 en duurzaamheidsambitie voor 2050 CO2 neutraal)</i> Sub risico's: benodigde goedkeuring van huurders voor duurzaamheidsmaatregelen in woningen, benodigde capaciteit in toeleveranciers, aannemers en de capaciteit bij Ons Huis.	- Opstellen visie en beleid duurzaamheid. - Aedes routekaart CO₂ neutraal in 2050 (scenario's en haalbaarheid doorgerekend) - Inzichtelijk maken actieve en doelgerichte inzet van middelen m.b.v. kosten/baten voor investeringen; - Rendementsdoelstellingen; Effecten van genomen maatregelen op energiegebruik bewoners - Voor het verduurzamen van de woningportefeuille is een operationeel plan van aanpak lange termijn (> 5jaar) geformuleerd: operationele beleid sluit aan op het integrale beleid en de voorraadstrategie - Intern voldoende kennis en capaciteit om transitieprogramma op een goede manier te beheersen en tot uitvoer te brengen. - Extern andere vorm van aanbesteding met meer lange termijn focus - Communicatie huurders over wat Ons Huis doet op het gebied van duurzaamheid.	2	3
Reputatierisico's	- Persprotocol. - Opstellen communicatieplan bij actualiteiten.	2	2

Risico:	Beheersingsmaatregelen:	Risico- bereidheid (0 - 5)	Risico- score (0 - 5)
Financiële risico's			
Renterisico's	- Treasurystatuut. - Maximaal jaarlijks renterisico 15%.	2	1
Financieringsrisico's	- Treasurystatuut en jaarplan, treasury-organisatie. - Plafond voor het leningvolume. - Sturen op het blijvend voldoen aan de ratio's van WSW voor facilitering geborgde financiering. - Toepassen interne financiële ratio's. - Kredietfaciliteit. - Sturen op operationele kasstromen.	2	1
Organisatorische risico's			
Externe compliance risico's	- Onafhankelijke positie Controller binnen de organisatie. 4-jaarlijkse visitatie. - Governance jaaragenda (Aedes Code, wet- en regelgeving, statuten en reglementen)	2	1
Interne compliance risico's	- Integriteitscode en dilemmatrainingen. - Klokkenluidersregeling. - Vertrouwenspersonen (in- en extern). - Internetprotocol, en inkoopregels bij privé-aankopen.	1	1
Toenemende werkdruk (o.a. als gevolg van fusie) risico projecten en werkzaamheden onder druk, plannings en afspraken niet nagekomen/niet uitgevoerd	- Programmamanagement - In MD-traject MT aandacht voor stijl leidinggeven en aandacht werkdruk - Bijeenkomsten organiseren met personeel uitkomsten MTO. - Sturen op opnemen vakantiedagen	1	2
Personele risico's <i>uitstroom van goede krachten, moeite van aantrekken van goede krachten, medewerkers geschikt houden voor hun functie.</i>	- investeren in duurzame inzetbaarheid, opleidingen. - Investeren in stagiaires.	1	2

Risico:	Beheersingsmaatregelen:	Risico- bereidheid (0 - 5)	Risico- score (0 - 5)
Risico's van grondposities en projectontwikkeling			
Ontwikkelingsrisico's	• Investeringsstatuut. • Investeringsbeslissingen geïntegreerd in het assetmanagement. • Afstoten/beperken posities. • Fasedocumenten (inclusief besluitvorming) met hierop afgestemde mandatering, risicoparagraaf.	1	1 (was 2)
Operationele risico's			
ICT-systemen en procesinrichting niet op orde <i>(risico dat onze processen te duur en kwalitatief onvoldoende zijn)</i>	• Procesoptimalisatie • Programmamanagement • Actualiseren IBP 2018 - 2020	1	1
Informatisering risico's			
	• SLA's afgesloten voor continuïteit voorzieningen. • Procedures voor nieuwe releases en fixes. • Databeveiliging d.m.v. toegangsbevoegdheden. • Passwords. • Voorlichting en instructie hoe om te gaan met privacygevoelige informatie door medewerkers. • Programma privacy en persoonsgegevens. • Afdwingen certificeringen bij IT-leveranciers. • Afsluiten verwerkersovereenkomsten met IT-leveranciers.	1	2
Fiscale risico's			
<i>Nieuw: ATAD !!</i>	• Convenant Horizontaal Toezicht met fiscus. • Kennis- en bewustzijnsbevordering betrokkenen (opleiding, workshops/seminars). • Quick scan loonbelasting (2016). • Gebruik van externe deskundigheid (bijv. kwartaaloverleg loonbelasting, BTW). • Inzicht in effect ATAD op MJB	1	1

Risico:	Beheersingsmaatregelen:	Risico- bereidheid (0 - 5)	Risico- score (0 - 5)
Leveranciersrisico's	- Inkoop- en aanbestedingsbeleid vastgesteld. - Toepassen WKA-maatregelen. - Opvraag en monitoring systeem actuele financiële situatie belangrijkste leveranciers bij Graydon.	1	1
Risico's samenhangend met het vastgoed	- Risicokaart voor asbest, CO₂, asbest, legionella en instortingsgevaar (maatregelen gepland). - Verzekering voor brand-, storm- en waterschade. - Calamiteitenplan. - Wijze van contractvorming met zorgpartijen. - Risico op stijgende bouwkosten en de druk op de beschikbaarheid van aannemers beheersen door langere termijn afspraken maken, vaste prijsafspraken en SLA's met aannemers te maken. - Risico storingen i.h.k.v. de compensatieregeling warmtewet verlegd naar 3e partij.	1	1
Risico's kasstroom onder druk	- Heffingen ingecalculeerd en gefinancierd vanuit operationele kasstroom. - Bezuinigingen doorgevoerd. - Intern strakkere normering ICR en DSCR.	2	1
Procuratierisico's	Bevoegdheden vastgelegd en controle hierop.	1	1
Risico op toenemende overlast/calamiteiten in woonomgeving en toenemende kosten i.v.m. kwetsbare doelgroep.	- Intensieve samenwerking met gemeenten en samenwerkingspartners; - Complexbeheerders in kwetsbare complexen - Toewijzingsproces - Woonconsulenten actief en dichtbij in de wijken.	1	2

2017 was vooral het jaar waarin de fusie met Woningbedrijf Warnsveld centraal heeft gestaan. De ondernemingsraad (OR) heeft zich daarin sterk gemaakt voor de belangen van Ons Huis, in het bijzonder vanuit het oogpunt van de medewerkers. Daarnaast waren er diverse andere belangrijke thema's, zoals de regeling aanvullende arbeidsvoorwaarden, de beoordeling- en beloningsregeling, beleid agressie en geweld en het ziekteverzuimbeleid en verzuimprotocol.

Fusie Ons Huis en Woningbedrijf Warnsveld

In het fusietraject had de OR een adviserende rol. Het fusieproces bevatte geen onderdelen waar de OR instemming voor moest verlenen. De OR is gesprekspartner geweest voor de directeur-bestuurder en aanspreekpunt voor de medewerkers. Zo heeft de OR meegepraat over het plan van aanpak voornemen tot fusie en ook de intentieverklaring tot fusie. Daarnaast heeft de OR advies uitgebracht op het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder tot een fusie tussen Ons Huis en Woningbedrijf Warnsveld. Tevens heeft de OR zich ingezet voor een zo goed mogelijk proces en duidelijke en complete communicatie.

Overlegvergadering

De ondernemingsraad heeft 6 à 7 keer per jaar een overlegvergadering met de directeur-bestuurder. De

agenda bevat diverse onderwerpen. Vast onderwerp in 2017 was de fusie. Andere onderwerpen op de agenda waren:

- nieuw ondernemingsplan;
- beleid en meldingen agressie en geweld;
- risico-inventarisatie & evaluatie;
- ziekteverzuim;
- werkkostenregeling;
- rapportages en begrotingen;
- medewerkerstevredenheidsonderzoek.

Naast deze overlegvergaderingen zijn er themabijeenkomsten georganiseerd om samen met medewerkers van Ons Huis een onderwerp verder uit te diepen. De beoordeling- en beloningsregeling en het beleid agressie en geweld zijn thema's waarover in deze vorm is gesproken.



■ De nieuwe collega's van Ons Huis uit Warnsveld

Advies en instemming

De volgende advies- en instemmingsaanvragen zijn in 2017 behandeld door de OR:

- advies inschakelen adviseur bij proces voornemen tot fusie;
- advies programma van eisen tot fusie Ons Huis en Woningbedrijf Warnsveld;
- instemming wijziging beleid agressie en geweld;
- instemming wijziging ziekteverzuimbeleid en verzuimprotocol;
- instemming diverse regelingen, zoals attentie-regeling, reglement woondiensten cafetaria-systeem, regeling aanvullende arbeidsvoorwaarden, mobiliteitsbeleid, klokkenluidersregeling;
- advies voorgenomen besluit fusie Ons Huis en Woningbedrijf Warnsveld;
- instemming nieuwe beoordelings- en belonings-regeling;
- instemming verplichte vrije dagen 2018.

Verkiezingen OR

Door het tussentijds vertrek van één van de leden is in januari 2017 een oproep gedaan om een nieuw lid te werven. Dit om de termijn van het vertrekkende lid af te maken. Dit is succesvol verlopen, want voor



■ *Nieuwbouw 68 huurwoningen Korrelhoed Apeldoorn*

de vacature meldden zich meerdere personen. Op 16 februari 2017 werden er verkiezingen gehouden waarna het nieuwe lid per 1 mei 2017 tot de OR is toegetreden.

Samenstelling OR

De OR bestaat op 31 december 2017 uit de volgende leden:

Naam	Rol	Termijn	Einde termijn
Jeroen Knoop	Voorzitter	2	1 mei 2018
Geke Kleiboer	Vervangend voorzitter	1	1 mei 2020
Tanja Thomassen	Secretaris	2	1 mei 2020
Angéla Postma	Lid	1	1 mei 2018
Corriene Stroes	Lid	1	1 mei 2020

Inleiding

In dit verslag legt de Raad van Commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar. Het verslag betreft het toezicht op Ons Huis, Woningstichting en indirect ook het toezicht op de 100% verbinding Ons Huis Ontwikkeling Vastgoed B.V.

Per 30 december 2017 is Ons Huis gefuseerd met Woningbedrijf Warnsveld. Over 2017 zijn twee afzonderlijke verslagen opgesteld, één door de Raad van Commissarissen van Ons Huis, zoals deze in 2017 gefunctioneerd heeft en één door de voormalige Raad van Commissarissen van Woningbedrijf Warnsveld. Beide verslagen worden vanwege de gerealiseerde fusie per 31 december 2017, formeel uitgebracht door de Raad van Commissarissen van Ons Huis.

Focus van het toezicht

De Raad van Commissarissen is in 2017 negen maal bijeen geweest. De meeste vergaderingen zijn door alle leden van de Raad bezocht, bij drie vergaderingen was één lid afwezig. Voorafgaand aan de reguliere vergaderingen vergadert de Raad een uur buiten aanwezigheid van de bestuurder, om de vergadering voor te bereiden en de belangrijkste besprekspunten af te stemmen. Bij de reguliere vergaderingen is naast de directeur-bestuurder de controller en in veel gevallen de manager Bedrijfsvoering en Financiën aanwezig. Afhankelijk van de onderwerpen zijn ook managers van andere afdelingen aanwezig bij de behandeling van agendapunten die op hun vakgebied betrekking hebben.

Bij de behandeling van de begroting 2018 en volgende jaren bleek dat naast de voorgenomen en ingerekende investeringen er nog steeds voldoende ruimte is voor aanvullende investeringen. Het toezicht van de Raad is, naast de realisatie van de maatschappelijke doelstellingen van Ons Huis, nadrukkelijk gefocust op het borgen van de financiële positie, zoals vastgelegd in de begroting, het helder maken en beschouwen van risico's en de wijze van het managen daarvan. De Raad heeft zich voorgenomen, naar aanleiding van haar zelfevaluatie, explicieter te zijn bij de vastlegging van haar rol bij belangrijke besluiten/onderwerpen op de agenda

van de Raad. In de nieuwe statuten is vastgelegd welke bestuursbesluiten voorafgaande goedkeuring behoeven van de Raad.

Rapportages

De bestuurder informeert de Raad over de voortgang en ontwikkeling van het werk van Ons Huis. De strategische doelen en fundamenten, vastgelegd in het in 2013 vastgestelde beleidsplan 'Wonen Blijft' zijn 'vertaald' in een aantal succesbepalende factoren. Per Succes Bepalende Factor zijn Key Performance Indicatoren (kpi's) benoemd, die bijdragen aan de realisatie van bedoelde factoren. De KPI's worden jaarlijks geactualiseerd. Volgens deze systematiek rapporteert de directeur-bestuurder per tertiaal in welke mate de strategische en financiële doelstellingen gerealiseerd worden. Op deze wijze wordt de Raad niet alleen geïnformeerd over de feitelijke stand van zaken, maar ook over de verwachte realisatie van doelstellingen van de organisatie.

Eind 2017 is een nieuw ondernemingsplan vastgesteld, met ingang van 2018 zal de Raad zich over de hierin geformuleerde doelstellingen laten informeren. In de rapportage is voorts een hoofdstuk opgenomen over het risicomanagement. Daarnaast ontvangt de Raad in elke vergadering een overzicht van ontwikkelingen op landelijk, plaatselijk en Ons Huis niveau en een overzicht van de genomen bestuursbesluiten.

Jaarverslag 2016

Het jaarverslag en de jaarrekening over het jaar 2016 zijn door de Raad in mei 2017 goedgekeurd onder voorbehoud van het afgeven van een goedkeurende verklaring door de accountant. De verklaring kon op dat moment nog niet worden afgegeven door de accountant aangezien er in de sector tussen BZK, accountants en AEDES discussie ontstond over de toepassing van de basisvariant voor de marktwaardering in de jaarrekening. De externe accountant was daarbij aanwezig en presenteerde het accountantsverslag 2016. De accountant sprak zijn complimenten uit over het door Ons Huis verlopen proces en de verwerking van de stelselwijziging naar marktwaarde door Ons Huis. Er waren weinig bevindingen en Ons Huis heeft een goede financiële positie. Aan de accountant is gevraagd of er zaken zijn die de Raad moet weten en die niet in het accountantsverslag zijn opgenomen. Hierop werd ontkennend geantwoord. De Raad heeft ook apart met de accountant te over-

leg gevoerd zonder aanwezigheid van de bestuurder en andere medewerkers. Dit gesprek heeft niet geleid tot punten van zorg of aanvullende acties. Nadat in juni de accountant alsnog zijn verklaring kon afgeven, heeft de Raad het jaarverslag en de jaarrekening 2016 definitief goedgekeurd nadat er enkele kleine tekstmatige aanpassingen ter toelichting op de marktwaardering waren aangebracht.

Fusie

De Raad is nadrukkelijk betrokken geweest bij de voorbereidingen van de fusie tussen Ons Huis en Woningbedrijf Warnsveld. Hierover hebben ook enkele extra vergaderingen plaats gevonden in 2017. Hierbij is nadrukkelijk de vraag aan de orde geweest of er niet meerdere afspraken bestaan, zoals de afspraak tussen het Woningbedrijf Warnsveld en de Gemeente Zutphen aangaande een afrekening over de meerwaarde van het vastgoed. Hierop is bevestigend geantwoord en nogmaals aangegeven dat er geen informatie is achtergehouden. De Raad heeft kennis genomen van het voorstel tot fusie met bijlagen en de Financiële Effect Rapportage en heeft zich hierover regelmatig laten informeren. De Raad heeft vervolgens formeel haar goedkeuring verleend aan het voorstel tot fusie en aan de daadwerkelijke fusie eind 2017.

Strategie projecten

De Raad heeft zich evenals voorgaande jaren gefocust op de risico's van de projectenportefeuille van Ons Huis. De projectportefeuille blijft in het kader van risicomanagement een belangrijk onderdeel van toezicht, hoewel de risico's sterk zijn gemitigeerd door het afstoten van posities en de afwikkeling van projecten. De fors afgeslankte portefeuille is naar het oordeel van de Raad beheersbaar. Aan de hand van de rapportages van de organisatie heeft de Raad alle projecten beschouwd en de in kaart gebrachte risico's en afwaarderingen gewogen. In 2017 bezocht de Raad het gerenoveerde complex Lekstraat hoogbouw en het complex Lekstraat laagbouw waar energetische ingrepen gepland zijn.

Ondernemingsplan

De Raad heeft het concept Ondernemingsplan 2018 - 2020 behandeld en heeft zich laten informeren over de totstandkoming van dit plan en de verwerking van de input van de verschillende stakeholders in het plan. De inhoud van het plan is bediscussieerd en de bestuurder heeft de opmerkingen van De Raad



■ *Het nieuwe ondernemingsplan Actief en Dichtbij*

meegenomen als input op het Ondernemingsplan. De Raad heeft in een volgende vergadering haar goedkeuring verleend aan het definitieve ondernemingsplan met de titel: Ons Huis: actief en dichtbij!

Portefeuillestrategie/Strategisch voorraadbeleid en betaalbaarheid

Op hoofdlijnen heeft de Raad zich laten informeren over van belang zijnde beleidsontwikkelingen van Ons Huis, mede in het licht van het realiseren van het beleidsplan 'Wonen Blijft' en met ingang van 2018 'Ons Huis: actief en dichtbij!'. In het verslagjaar kwamen in dat kader het huurprijsbeleid in relatie tot betaalbaarheid en passendheid nadrukkelijk aan de orde in de vergaderingen van de Raad. Begin 2018 liet de Raad zich informeren over de opgestelde portefeuillestrategie.

Financiële kaders

Als instrument om financiële continuïteit te waarborgen hanteert Ons Huis, naast de externe financiële kaders, het volgende financiële kader (voor DAEB): de Interest Coverage Ratio is vastgesteld op minimaal 1,5 en de loan to value op maximaal 65% en op termijn maximaal 60% (grondslag: bedrijfswaarde). Dit kader maakt deel uit van de systematiek van rapportage. Aan alle genoemde kaders is in 2017 ruimschoots voldaan.

Visitatie

Ons Huis heeft zich in 2014 voor het laatst laten visiteren. De Raad heeft in 2017 haar goedkeuring gegeven aan het opnieuw gezamenlijk in VSW-verband opdragen van het visitatieonderzoek in 2018. Begroting 2018 en meerjarenbegroting 2018 - 2027 De door de bestuurder voorgelegde begroting en

meerjarenbegroting geeft de Raad vertrouwen op korte en middellange termijn. In het verslagjaar is binnen de Raad en het management nagedacht over de invulling van de aanwezige beleidsruimte en de prioritering van ambities. Ook is in 2015 door middel van een enquête en een bijeenkomst de mening van huurders gevraagd over de prioritering van beleidsambities. Belangrijkste prioriteit voor het beleid betreft de betaalbaarheid. De prioriteitsvoorkeur van de huurders en Ons Huis bleken in grote lijnen overeen te komen. In de begroting 2018 en meerjarenbegroting 2018 - 2027 zijn ambities ingerekend op het gebied van betaalbaarheid, energetische maatregelen en nieuwbouw. Ook na inrekening van de aanvullende ambities blijkt Ons Huis ruim aan externe en interne financiële kaders te voldoen. In de loop van 2018 stelt Ons Huis een plan op om op termijn te komen tot een CO₂-neutraal bezit. De verwachting is dat de benodigde investeringen hiervoor een groot beroep zullen doen op de aanwezige bestedingsruimte. De komende jaren zal blijken in hoeverre de bestedingsruimte van Ons Huis ook toereikend zal zijn om ook aan deze extra ambitie te voldoen. De Raad heeft de begroting 2018 goedgekeurd.

Woningwet

Op 1 juli 2017 is de Veegwet op de Woningwet in werking getreden. Hierin waren onder andere een aantal zaken aangepast die leiden tot aanpassing van het Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB). Ons Huis heeft voor deze aanpassingen gebruik gemaakt van het model addendum bij het RFBB wat hiervoor is gepubliceerd door de Aw. Dit addendum is goedgekeurd door de Raad, tijdig ingediend door Ons Huis, waarna hiervoor goedkeuring is ontvangen van de Aw.

Scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB

In 2017 ontving Ons Huis eerst het voorlopig oordeel van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) op het ingediende scheidingsvoorstel. Ons Huis heeft op verzoek van de Aw enkele kleine aanpassingen aangebracht en het definitieve scheidingsvoorstel ingediend mede gebaseerd op de definitieve cijfers ultimo 2016. Eind oktober 2017 heeft Ons Huis de goedkeuring van de Aw op het scheidingsvoorstel ontvangen.

Woningmarktregio

De minister heeft de woningmarktregio's in Nederland vastgesteld. Het kernwerkgebied van Ons Huis is de woningmarktregio Zwolle/Stedendriehoek.

Alle bezit van Ons Huis is gelegen binnen dit werkgebied. Buiten dit werkgebied mag Ons Huis geen uitbreidingsnieuwbouw uitvoeren.

Contact met Ondernemingsraad, Ons Woongoed en andere stakeholders

Een delegatie van de Raad heeft in het verslagjaar een gesprek gevoerd met de Ondernemingsraad van Ons Huis over de algemene gang van zaken binnen het bedrijf. Naar oordeel van de Raad is de Ondernemingsraad zeer betrokken bij de veranderingen van Ons Huis en is de relatie met de directeur-bestuurder positief kritisch.

Twee leden van de Raad hebben een algemeen gesprek gevoerd met het bestuur van Ons Woongoed, de huurdersvereniging. Meerdere malen hebben leden van de Raad een algemene ledenvergadering van deze vereniging bijgewoond. De Raad hecht eraan zich te oriënteren op wat er onder gemeenten, zorginstellingen, huurders(vertegenwoordigers) en andere stakeholders leeft.

Verbindingen

Voor de activiteiten in verbindingen beschikt Ons Huis over een verbindingenstatuut. In voorgaande jaren zijn meerdere verbindingen samengevoegd en teruggebracht tot één verbinding: Ons Huis Ontwikkeling Vastgoed B.V. De statuten van deze verbinding zijn in 2015 aangepast op basis van vereisten in de vernieuwde Woningwet.

Daarnaast neemt Ons Huis deel in CV Heyendaal, een commanditaire vennootschap waarin een complex met studenteneenheden in Nijmegen wordt geëxploiteerd. In Apeldoorn en de regio wordt samengewerkt in de Stichtingen VSW, Woonkeus Stedendriehoek en BWSA.

Besluiten

De Raad heeft in 2017 goedkeuring verleend aan:

- richting uitwerking plan St. Elisabeth;
- het treasuryjaarplan 2017;
- jaarverslag en de jaarrekening 2016 van Ons Huis onder voorbehoud van het afgeven van de getekende accountantsverklaring door EY en de 100% verbinding Ons Huis Ontwikkeling Vastgoed B.V.;
- het voorstel algemene huurverhoging 2017;
- geactualiseerde investeringsstatuut;
- (voorafgaand) investering in 68 huurwoningen Korrelhoed;
- in VSW verband gezamenlijk laten uitvoeren van de visitatie;

- definitieve jaarverslag en de jaarrekening 2016 van Ons Huis en de 100% verbinding Ons Huis Ontwikkeling Vastgoed B.V.;
- visie bestuur en toezicht;
- het Bod 2018 Apeldoorn en het Bod 2018 Zutphen;
- (voorafgaand) opdrachtverstrekking 41 huurwoningen project Haven-Park;
- voorstel tot fusie met Woningbedrijf Warnsveld;
- Addendum Reglement Financieel Beleid en Beheer;
- geactualiseerde klokkenluidersregeling;
- declaratieregeling permanente educatie RvC;
- opdracht en het controleplan van accountant BDO;
- oplossingsrichting herstel gevelproblemen Keerkring;
- geconsolideerde begroting 2018 en meerjaren-begroting 2018 – 2027 inclusief WBW;
- gekozen richting prestatieafspraken Apeldoorn en Zutphen;
- (voorafgaand) voorgenomen investering project Julianakwartier;
- fusie met Woningbedrijf Warnsveld per 30 december 2017;
- benoeming twee nieuwe leden van de RvC per 1 januari 2018, dit betreffen twee leden van de RvC van fusiepartner WBW;
- visie onafhankelijke controller in relatie tot bestuurssecretaris;
- benoeming van de heer Houtermann als voorzitter van de RvC per 1 januari 2018.

Auditcommissie

De door de Raad ingestelde auditcommissie bestaat ultimo 2017 uit de leden Houtermann (voorzitter) en Sommerdijk. De commissie bereidt de vergadering van de Raad voor. Zij focust daarbij op de financiële positie van Ons Huis en de bedrijfsrisico's. Daarnaast komen het intern controle plan, het treasury jaarplan en de verslagen van de treasurycommissie aan de orde. In 2017 kwam ook nadrukkelijk de voorgenomen fusie aan de orde. De bestuurder, de manager Bedrijfsvoering en Financiën en de controller zijn bij de vergaderingen aanwezig. De auditcommissie heeft overleg met de externe accountant over de controle-aanpak en de uitkomsten van de controle. Ook het jaarverslag en het accountantsverslag worden voorafgaand aan de behandeling in de Raad in de Auditcommissie besproken met de accountant. In het verslagjaar kwam de commissie drie maal bijeen. De verslagen van de vergaderingen van de auditcommissie worden verstrekt aan de Raad van Commissarissen waarna in de vergadering van de Raad de auditcommissie zo nodig aanvullend verslag doet van haar beschouwingen. De samenstelling en werkwijze van de commissie is vastgelegd in een door de Raad vastgesteld reglement auditcommissie. Onverlet de voorbereidende werkzaamheden van de auditcommissie beschouwt de Raad haar functioneren als een geheel. Alle leden zien toe op het onderhouden van passende controles en controlesystemen ter beheersing van de financiële en de operationele risico's waaraan Ons Huis is blootgesteld, en ter controle op de integriteit van de financiële informatievoorziening.

Selectie- en Remuneratiecommissie

De door de Raad ingestelde selectie- en remuneratiecommissie bestond in 2017 uit de leden Blijleven (voorzitter) en Stevelmans. De Raad heeft een reglement vastgesteld waarin de samenstelling en werkwijze zijn vastgelegd. De commissie heeft in 2017 remuneratierapporten opgesteld met betrekking tot de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder. Daarnaast heeft de commissie de beoordeling van de bestuurder over het jaar 2016 en de prestatieafspraken voor 2017 voorbereid. De documenten zijn vastgesteld door de Raad in vergadering zonder de aanwezigheid van de bestuurder. Vergelijkbaar met de auditcommissie is de selectie- en remuneratiecommissie slechts bedoeld om zaken in het kader van selectie en remuneratie voor



■ Nieuwbouw zeer energiezuinige sociale huurwoningen aan de Korrelhoed in Apeldoorn

te bereiden voor de Raad. De Raad blijft als geheel verantwoordelijk.

Corporate Governance

Uitgangspunt voor de corporate governance van Ons Huis is de Aedes Code en de daarop aansluitende Governancecode Woningcorporaties.

In april 2015 is de nieuwe Governancecode Woningcorporaties vastgesteld door de leden van Aedes en VTW (Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties). Deze leden zijn verplicht de code te volgen. De Raad van Commissarissen onderschrijft de noodzaak van transparantie in bestuur en toezicht en het afleggen van verantwoording daarover aan de stakeholders. De Code vormt naar mening van de Raad de basis voor goed bestuur in woningcorporaties. Ook vormt het de basis voor het goed functioneren van het interne toezicht in woningcorporaties. De Raad is van mening dat alle leden voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria zoals omschreven in de Governancecode. Mogelijke strijdige belangen worden door de leden gemeld in de plenaire vergaderingen. In het verslagjaar deden zich geen onverenigbaarheden voor bij besluitvorming of transacties.

In 2016 zijn het bestuursreglement, het reglement RvC, reglement auditcommissie en reglement selectie- en renumerationcommissie vastgesteld en goedgekeurd en op de website gepubliceerd. Deze reglementen zijn getoetst aan de nieuwe Woningwet. Per 22 december 2016 zijn na goedkeuring door de Autoriteit woningcorporaties de statuten gewijzigd. In 2017 is de visie op bestuur en toezicht opgesteld en vastgesteld. Ons Huis voldoet op dit moment aan de Governancecode 2015.

Door middel van een zogenaamde Governance agenda zijn de in de Governance Code Woningcorporaties opgenomen onderwerpen in de vergaderingen van de Raad geagendeerd. De onderwerpen zijn, met betrekking tot de behandeling en besluitvorming, divers van aard. Daarnaast zijn op basis van de Code voorgeschreven onderwerpen op de website gepubliceerd.

Integer ondernemen stelt hoge eisen aan Ons Huis als maatschappelijk ondernemer. De Raad van Commissarissen ziet erop toe dat Ons Huis zorgvuldig te werk gaat, haar verantwoordelijkheden in acht neemt en de geldende regels naleeft. Ons Huis heeft haar integriteitscode vastgesteld op basis van de nieuwe Woningwet en Governancecode

Woningcorporaties 2015. De aangepaste code is gepubliceerd op de website.

Eén van de kernwaarden bij Ons Huis is 'verantwoord ondernemen'. Daarbij past niet een veelheid aan regels, wel eigen verantwoordelijkheid en professionaliteit van medewerkers en leden van de Raad. De integriteitscode is daarbij een hulpmiddel en dient als handvat voor de dagelijkse werkzaamheden. Naast bovengenoemde integriteitscode beschikt Ons Huis over een klokkenluidersregeling (inclusief interne vertrouwenspersonen en extern meldpunt). De klokkenluidersregeling is in 2017 geactualiseerd met goedkeuring van de Raad.

In 2017 heeft een Governance-inspectie plaats gevonden bij Ons Huis door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) waarbij afzonderlijke gesprekken plaats vonden met enerzijds de bestuurder en controller en anderzijds de voltallige Raad. De Aw concludeerde dat Ons Huis de basis van haar governance op orde heeft en heeft daarnaast in hun rapport enkele aandachtspunten genoemd, die de Raad en Ons Huis ter harte zullen nemen.

Eind 2017 is door Ons Huis getoetst of de Governance structuur en alle hierop betrekking hebbende reglementen en documenten nog up to date waren. De Governance structuur is up to date, in 2018 zullen de statuten (nogmaals) worden getoetst aan de laatste veegwet.

Klachten

Ons Huis is aangesloten bij KLAC, een regionale externe en gespecialiseerde klachtencommissie. De reglementen zijn op de website geplaatst. De bestuurder heeft de Raad geïnformeerd over de klachtenrapportage 2017. In 2017 zijn twee klachten door de KLAC in behandeling genomen. De Raad is van mening dat de afhandeling van klachten goed is geweest.

Taak, werkwijze en samenstelling Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken bij de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen en staat de directeur-bestuurder met raad ter zijde. Het toezicht van de Raad van Commissarissen strekt zich ook uit tot de verbindingen.

De Raad is verantwoordelijk voor de kwaliteit van eigen functioneren. De taken, verantwoordelijkheden, bevoegdheden en werkwijze van de Raad van Commissarissen zijn vastgelegd in de statuten van Ons Huis Woningstichting. Naast de in de statuten opgenomen regelingen betreffende samenstelling en benoeming (art. 10), onverenigbaarheid (art. 11) schorsing en ontslag (art. 12), taken en bevoegdheden (art. 13), vergadering en werkwijze (art. 14), is een reglement werkwijze RvC, reglement AC en reglement selectie/remuneratie commissie een profielschets en een benoemingsprocedure Raad van Commissarissen aanwezig. Per 22 december 2016 zijn de statuten aangepast op basis van de vereisten in de nieuwe Woningwet.

Om aan de regels van de Governance Code Woningcorporaties ten aanzien van taken, bevoegdheden en handelswijze van de Raad van Commissarissen en de bestuurder te voldoen, stelde Ons Huis - in aanvulling op de statuten - een integriteitscode, een profielschets RvC, een bestuursreglement en reglementen RvC, audit-commissie en selectie- en remuneratiecommissie op. Deze stukken zijn op de website (www.onshuisapeldoorn.nl) gepubliceerd. Op korte termijn wordt hier de visie op besturen en toezicht nog aan toegevoegd.

De remuneratiecommissie initieert de evaluatie van het functioneren van de Raad en van de directeur-bestuurder.

De voorzitter van de Raad heeft met in achtneming van ieders rollen en verantwoordelijkheden, periodiek overleg gevoerd met de directeur-bestuurder.

De Raad van Commissarissen is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen opereren. Er bestaan geen overlappings met andere bestuursfuncties. Geen van de leden van de Raad van Commissarissen is of was in het verleden in dienst van Ons Huis en/of onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers van Ons Huis. Geen van de leden van de Raad van Commissarissen verleent andere diensten dan die welke voortvloeien uit zijn lidmaatschap van de Raad van Commissarissen of onderhoudt banden met Ons Huis hetzij direct, hetzij indirect, buiten zijn lidmaatschap van de Raad

van Commissarissen. Er hebben geen transacties plaatsgevonden waarbij sprake was van mogelijke tegenstrijdige belangen. Ons Huis verstrekt geen leningen of garanties aan haar leden van de Raad van Commissarissen. Bovenstaande zaken maken deel uit van de binnen Ons Huis geldende integriteitscode, die ook voor de leden van de Raad van toepassing is.

De Raad van Commissarissen bestond in 2017 uit vijf leden. Per 31 december 2017 is de voorzitter (de heer Stevelmans) van de Raad afgetreden vanwege het verstrijken van de wettelijke toegestane zittingsduur. In de statuten is bepaald dat de Raad uit minimaal drie en ten hoogste uit zeven leden dient te bestaan. In de profielschets voor de leden van de Raad van Commissarissen is als één van de algemene uitgangspunten opgenomen dat de Raad pluriform moet zijn samengesteld. In 2017 telde de Raad één lid van het vrouwelijke en vier leden van het mannelijk geslacht. De leden van de Raad staan opgesomd in de bijlage aan het eind van dit hoofdstuk.

Alle leden zijn in het dagelijks leven actief werkzaam en vanuit hun actieve werkkring betrokken bij en bekend met ontwikkeltrajecten. De specifieke deskundigheidsbevordering vindt plaats door het bijwonen van themabijeenkomsten, het tot zich nemen van actuele toegezonden documentatie evenals het kennisnemen via de media van de ontwikkelingen in het werkgebied, voor zover deze van belang zijn voor de ontwikkelingen in de volkshuisvesting. Indien wenselijk kan op eigen verzoek/initiatief van de leden worden voorzien in aanvullende mogelijkheden tot verdere deskundigheidsbevordering. Daarbij maken de leden ook gebruik van hun lidmaatschap van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Om in 2017 het vereiste van in totaal minimaal 5 PE-punten (PE = Permanente Educatie) te behalen hebben de leden onder meer gebruikgemaakt van aanvullende deskundigheidsbevordering in de vorm van externe trainingen/workshops en dergelijke.

De Raad is van oordeel dat zij in 2017 zodanig was samengesteld dat zij haar taak naar behoren kon vervullen. Verscheidene leden van de Raad van Commissarissen kunnen als financiële deskundigen worden beschouwd. Tevens zijn er enkele leden met een volkshuisvestelijke en/of sociaal-maatschappelijke achtergrond.

Conform de statuten zijn twee leden van de Raad van Commissarissen benoemd op voordracht van de huurdersbelangenvereniging Ons Woongoed. Jaarlijks overlegt een delegatie van de Raad met de Ondernemingsraad van Ons Huis.

De salariëring van de directeur-bestuurder is geheel conform de beloningscode voor bestuurders van woningcorporaties en vastgelegd in een door de Raad opgesteld remuneratierapport. In verband met de privacygevoeligheid van deze informatie in de situatie van één directeur-bestuurder vindt de Raad openbaarmaking van dit rapport niet wenselijk. De honorering van de directeur-bestuurder valt binnen de kaders van Wet Normering Topinkomens.

Ieder jaar worden tussen de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder afspraken gemaakt welke, naast de jaarbegroting, beschouwd worden als het directiejaarplan (prestatieafspraken) in het kader van het resultaat gericht werken. Met de huidige directeur-bestuurder zijn begin 2017 prestatieafspraken gemaakt voor het jaar 2017. In april 2018 zullen de geleverde prestaties worden geëvalueerd en beoordeeld. Met de directeur-bestuurder is geen variabele beloning

overeengekomen. Er zijn geen aandelen, garanties of leningen verstrekt aan de directeur-bestuurder. Het is beleid om dat ook niet te doen.

De Raad van Commissarissen bespreekt minimaal één keer per jaar, buiten aanwezigheid van het bestuur, zijn eigen functioneren en dat van de individuele commissarissen en de conclusies die daaraan moeten worden verbonden. In 2017 is ervoor gekozen om de zelfevaluatie zonder externe begeleiding uit te voeren en dezelfde vragenlijst te hanteren als in de vorige zelfevaluatie (die wel met externe begeleiding werd uitgevoerd), waarbij in de bespreking hiervan tevens is geëvalueerd wat gedaan is met de "wijze lessen" voor de toekomst van de 2 leden die in 2016 zijn vertrokken. De uitkomsten van de vragenlijsten zijn samengevat in een rapportage en vergeleken met de uitkomsten van de vorige zelfevaluatie. Vervolgens is deze rapportage in de voltallige RvC op 22 augustus 2017 besproken en zijn gezamenlijk conclusies en ontwikkelpunten geformuleerd.

Beloning/vergoeding van de leden van de Raad

In 2017 heeft de Raad haar jaarlijkse beloning vastgesteld op basis van de Code voor de honorering van commissarissen in woningcorporaties, opgesteld



■ Winnaars verloting onder deelnemers klanttevredenheidsonderzoek

door Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties. De beloning is vastgelegd in een remuneratierapport.

De jaarlijkse beloning voor leden van de Raad van Commissarissen bedraagt in 2017 € 10.416 (2016: € 10.416) bruto per jaar, exclusief BTW. De beloning aan de voorzitter bedraagt € 15.624 (2016: € 15.624), eveneens exclusief BTW. Conform de code ontvangen de leden geen vaste onkostenvergoeding. De totale honorering voor de Raad van Commissarissen inclusief werkgeverslasten en exclusief BTW bedroeg in 2017 € 57.288 (2016: € 58.079). De beloning van de Raad past binnen de geldende normen van de WNT2 (Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector). De honorering van de Raad voldoet ook aan de beroepsregel voor honorering van de Vereniging voor Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

Rol, beloning en beoordeling van het functioneren van de externe accountant

De externe accountant is benoemd door de Raad van Commissarissen. De bezoldiging van en de opdrachtverlening tot het uitvoeren van de controle door de externe accountant is goedgekeurd door de Raad op voorstel van en na overleg met de directeur-bestuurder. In 2017 is geen sprake geweest van het uitvoeren van niet-controle opdrachten door de externe accountant.

De externe accountant van Ons Huis heeft de opdracht te beoordelen of de voorstelling van zaken in de jaarrekening overeenstemt met de werkelijkheid. De auditcommissie heeft op 18 april 2017 met de externe accountant (EY) de jaarrekening doorgesproken en de Raad van Commissarissen heeft zich door de accountant in de vergadering op 9 mei 2017 laten informeren over het accountantsverslag, de jaarrekening en de bedrijfsvoering binnen Ons Huis. Conform het voorschrift uit de Governance Code Woningcorporaties vond er tevens een gesprek plaats met de accountant zonder aanwezigheid van de directie en andere medewerkers van Ons Huis. Voor het boekjaar 2017 is de opdracht voor de controle verleend aan accountantskantoor BDO. De Raad heeft aan de accountant geen bijzondere aandachtspunten meegegeven voor de accountantscontrole over het jaar 2017. Vanuit de auditcommissie is wel aan de accountant gevraagd te beoordelen of er verschillen optreden tussen de gerealiseerde cijfers 2017 en de voor de fusie opgestelde Financiële Effect Rapportage.

De accountant (BDO) heeft een Managementletter Interimcontrole 2017 opgesteld; dit stuk is in de auditcommissie besproken, waarna de auditcommissie in de Raad hiervan verslag heeft gedaan.

In de accountantsverslagen zijn aanbevelingen uitgebracht over actuele onderwerpen en ontwikkelingen binnen de sector op fiscaal-, financierings- en verslaggevingsgebied. De Raad bespreekt de onafhankelijkheid van de externe accountant regelmatig in haar vergaderingen en heeft dit om die reden niet afzonderlijk vastgelegd in een protocol onafhankelijkheid van de externe accountant. In 2017 heeft, mede op basis van de Governance Code, een wisseling plaatsgevonden van bij de bij de controle betrokken accountantsorganisatie om te voorkomen dat al te nauwe banden met de organisatie ontstaan. De werving en selectie van een nieuw accountantskantoor heeft in 2016 plaats gevonden.

Vooruitblik 2018

Het jaar 2018 zal in het teken staan van de integratie van de medewerkers en het bezit van Woningbedrijf Warnsveld binnen Ons Huis en het uitvoering geven aan het nieuwe ondernemingsplan 'Ons Huis: actief en dichtbij!'. De Raad is hierbij nauw betrokken. Ook is begin 2018 de samenstelling van de Raad gewijzigd door het aftreden van de voorzitter, de toetreding van twee voormalige leden van de Raad van Commissarissen van Woningbedrijf Warnsveld en de benoeming van één van de bestaande leden tot voorzitter.

Begin 2018 bleek dat het project Frederikseplein te lang duurde, dat er slordig werd gewerkt en dat de communicatie niet goed was. Ook werden de begrote kosten fors overschreden. Inmiddels hebben twee oud-commissarissen van Woningbedrijf Warnsveld aangegeven hun verantwoordelijkheid te nemen en te stoppen met hun rol als RvC-lid voor Ons Huis. De RvC zal de werving starten zodat de bezetting van de RvC binnen afzienbare tijd weer volledig is.

Dankwoord

De Raad van Commissarissen dankt alle medewerkers en de directie van Ons Huis voor de inzet en behaalde resultaten in 2017.

Slotverklaring

De directeur-bestuurder heeft het verslag over het jaar 2017 voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. Dit betreft het opgemaakte en vast-

gestelde bestuursverslag 2017 waarin inbegrepen de balans, winst- en verliesrekening en de toelichting daarop, en het volkshuisvestingsverslag over het afgelopen jaar.

De jaarrekening is door BDO gecontroleerd en goedgekeurd. De Raad heeft de jaarrekening en bijbehorende stukken, het interne beheersings-systeem en het accountantsverslag met de accountant besproken.

De Raad kan zich met de stukken verenigen en heeft de jaarrekening 2017 goedgekeurd, waarmee de directeur-bestuurder décharge is verleend voor het gevoerde beleid en beheer en de Raad van

Commissarissen voor het gehouden toezicht.

Met de goedkeuring van de jaarrekening van Ons Huis en de in de jaarrekening voorgestelde resultaat-bestemming bedraagt het jaarresultaat over het verslagjaar 2017 € 2,7 miljoen negatief.

De RvC en de individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld conform de vastgestelde integriteitscode.

Per 31 december 2017 was de Raad als volgt samengesteld:

Drs. R.L. Stevelmans

Functie	voorzitter, (lid op voordracht van de huurdersbelangenvereniging), lid selectie- en remuneratiecommissie
Geboortedatum	17-10-1959
Eerste benoeming	1 januari 2010
Herbenoeming	1 januari 2014
Aantal PE-punten	25 (2015 - 2017)
Kennisgebied(en)	overheid/politiek-bestuurlijke strategie/maatschappelijk
Beroep	rector C.S.G. De Heemgaard te Apeldoorn
Aftredend per	1 januari 2018 [niet herbenoembaar]
Nevenfuncties	bestuursvoorzitter Samenwerkingsverband Passend Onderwijs Apeldoorn, Vorst en Epe

Ing. T.E. Houterman

Functie	lid, vice-voorzitter, voorzitter auditcommissie
Geboortedatum	15-12-1958
Eerste benoeming	15 februari 2011
Herbenoeming	17 februari 2015
Aantal PE-punten	31 (2015 - 2017)
Kennisgebied(en)	financiën, governance, volkshuisvesting
Beroep	directeur Videam Consultancy BV
Aftredend in	februari 2019 [niet herbenoembaar]
Nevenfuncties	Partner Human Change Group

Mevr. MA A. Blijleven-Le Granse

Functie	lid (op voordracht van de huurdersbelangenvereniging), voorzitter selectie- en remuneratiecommissie
Geboortedatum	21-11-1966
Eerste benoeming	15 februari 2011
Herbenoeming	17 februari 2015
Aantal PE-punten	21 (2015 - 2018)
Kennisgebied(en)	HRM/personeelsmanagement/sociaal maatschappelijk
Beroep	zelfstandig HRM Consultant
Aftredend in	februari 2019 [niet herbenoembaar]
Nevenfuncties	bestuurslid Apeldoornse Tennisfederatie (tot eind 2017)

A.E.M. Sommerdijk MBA QC RB

Functie	lid, lid auditcommissie
Geboortedatum	28-11-1956
Eerste benoeming	1 april 2016
Aantal PE-punten	25 (2015 - 2017)
Kennisgebied(en)	Financiën & control, governance en strategie
Beroep	zelfstandige
Aftredend in	april 2020 [herbenoembaar]
Nevenfuncties	lid RvT IJsselgroep Apeldoorn lid RvC Waardwonen lid RvC Beheer Flevoland Participaties lid RvT Iselinge Hogeschool vice voorzitter Nederlandse orde van Administratie en Belastingdeskundigen (NOAB)

Ir. B. van der Veen

Functie	lid
Geboortedatum	02-09-1974
Eerste benoeming	1 april 2016
Aantal PE-punten	20 (2016 - 2017)
Kennisgebied(en)	Politiek bestuur, organisatieontwikkeling, bouw en vastgoed
Beroep	Directeur Instituut voor Gebouwde Omgeving Hogeschool Utrecht
Aftredend in	april 2020 [herbenoembaar]
Nevenfuncties	lid gemeenteraad Zutphen (per 30 januari 2017 beëindigd) lid Raad van Commissarissen van NV Luchthaven Teuge

J.H.W. Geerken

Functie	lid (bij Ons Huis per 30 december 2017)
Geboortedatum	23-08-1955
Eerste benoeming	1 januari 2012
Aantal PE-punten	12 (2015 - 2017)
Kennisgebied(en)	Volkshuisvesting, wonen, P&O
Beroep	zelfstandig interim en projectmanager
Aftredend in	31 december 2019 (vervroegd afgetreden 10 april 2018)
Nevenfuncties	lid van de Raad van Toezicht van Stichting Archipel

Ir. P. van Waning

Functie	lid (bij Ons Huis per 30 december 2017)
Geboortedatum	15-09-1948
Eerste benoeming	1 januari 2013
Aantal PE-punten	62 (2015 - 2017)
Kennisgebied(en)	Volkshuisvesting, Governance, P&O
Beroep	zelfstandig bedrijfs-/organisatieadviseur en zakelijk mediator, partner van Mediation Plus
Aftredend in	31 december 2020 (vervroegd afgetreden 10 april 2018)
Nevenfuncties	voorzitter van de Raad van Commissarissen van Wonion in Ulft/Oude IJsselstreek; voorzitter van het bestuur van Stichting Ideon; tweede penningmeester van LTC (Tennisclub) Gorssel

Inleiding

De Stichting Woningbedrijf Warnsveld is opgericht in 1997. In de Stichting zijn in dat jaar de activiteiten opgenomen van het woningbedrijf van de toenmalige gemeente Warnsveld. Stichting Woningbedrijf Warnsveld is per 30 december 2017 gefuseerd met Ons Huis Woningstichting in Apeldoorn. Ons Huis was daarbij de verkrijgende rechtspersoon en Woningbedrijf Warnsveld de verdwijnende rechtspersoon. Vandaar dat Stichting Woningbedrijf Warnsveld per 30 december 2017 is opgehouden te bestaan.

In dit onderdeel van het jaarverslag legt de Raad van Commissarissen van Ons Huis Woningstichting verantwoording af over het functioneren in 2017 van de Raad van Commissarissen van Stichting Woningbedrijf Warnsveld. Waar in dit onderdeel van het jaarverslag sprake is van 'de RvC' wordt bedoeld de Raad van Commissarissen van de voormalige Stichting Woningbedrijf Warnsveld.

De voormalige Stichting Woningbedrijf Warnsveld was een stichting met twee organen: het bestuur, bestaande uit de directeur-bestuurder (die als directeur de leiding had over de werkorganisatie en als bestuurder de stichting in alle opzichten vertegenwoordigde) en de Raad van Commissarissen (RvC).

De RvC hield, zoals wettelijk en statutair bepaald, toezicht op het functioneren van het bestuur van de stichting en de algemene gang van zaken binnen de woningcorporatie. De RvC adviseerde het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd, was verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder, en stelde zijn beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De RvC gaf de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en stelde de jaarrekening vast. Hij was samen met het bestuur opdrachtgever voor de visitaties die het Woningbedrijf elke vier jaar liet uitvoeren.

Toezichtvisie

De RvC heeft een toezichtvisie opgesteld, waarin hij duidelijk maakt waarom de RvC bestaat, wat hij onder goed toezicht verstaat en namens wie hij toezicht houdt. De RvC geeft hierin een antwoord op basisvragen over zijn taakopvatting, doel en functie. Beschreven is o.a. dat de RvC zichzelf ziet

als toezichthouder namens de maatschappij' c.q. 'de samenleving'. De leden van de RvC doen hun werk vanuit hun maatschappelijke betrokkenheid. Die betrokkenheid komt voort uit de overtuiging dat iedereen, ook mensen met een smalle beurs, goed moet kunnen wonen. De Nederlandse volkshuisvestingssector is het waard om met zorg in stand te worden gehouden. Trefwoorden daarbij zijn betaalbaarheid van huren, duurzaamheid en de mogelijkheid voor senioren om langer thuis te blijven wonen. De RvC voelt zich verantwoordingsplichtig (actief en structureel) ten opzichte van alle belanghouders van het Woningbedrijf: dat zijn primair de huurders en hun belangenorganisatie en de gemeente Zutphen waarin het Woningbedrijf actief is. Daarnaast intern de medewerkers en extern de samenwerkingspartners van het Woningbedrijf: instellingen voor zorg en welzijn, andere maatschappelijke instellingen, collega woningcorporaties en leveranciers.

Toezichtkader

Het toezichtkader vormt het raamwerk, waarbinnen de RvC deze visie in de praktijk wil brengen. Het is deels extern, deels intern.

Het externe toezichtkader bestaat uit diverse wetten waaronder de Woningwet 2015 en ministeriële besluiten, waaronder het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Btiv). Verder uit de AedesCode en de Governancecode Woningcorporaties.

Het interne toezichtkader bestaat uit de statuten van de Stichting, het Directiestatuut en het Reglement RvC met o.a. de profielschets RvC en het Reglement bindende voordrachten RvC. Wat financiën betreft: het treasury statuut, resp. het hiervoor in 2016 in de plaats gekomen Reglement Financieel Beleid en Beheer en addendum in 2017. En tot slot: het Klachtenreglement, de Integriteitscode en de Klokkenluiderregeling.

In de statuten van de Stichting en het Reglement RvC is bepaald welke (voorgenomen) besluiten van het bestuur ter voorafgaande goedkeuring aan de RvC moeten worden voorgelegd. Dit zijn bijvoorbeeld de vaststelling van de doelstellingen van de stichting, de strategie, het ondernemingsplan, de begroting, het volkshuisvestingsverslag en het jaarverslag. Ook de bestuursbesluiten die betrekking hebben op investeringen en leningen vallen onder de goedkeuringsplicht.

Het toetsingskader is voor het bestuur kaderstellend om te besturen en voor de RvC richtinggevend om

toezicht te houden. Het omvat de instrumenten waarmee de RvC zijn toezicht inhoudelijk vormgeeft en daarmee de criteria waartegen hij de prestaties van de corporatie afzet. Het toetsingskader wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie.

De besturingskaders bestaan uit het ondernemingsplan, het huurbeleid, het verkoopbeleid, het investeringsbeleid en het financieel beleid. Tot het besturingskader behoren ook het jaarlijkse activiteitenplan en het op 8 december 2016 door de Gemeente Zutphen geaccepteerde bod op het volkshuisvestelijk beleid van de Gemeente (de prestatieafspraken 2017). Dat bod is een gezamenlijk bod van de drie in Zutphen werkzame woningcorporaties dat tot stand is gekomen in overleg met de resp. huurdersorganisaties en de gemeente.

De beheersingskaders bestaan voornamelijk uit de financiële (meerjaren)begroting en de onderhoudsbegroting.

Toetsingsinformatie

De toetsingsinformatie is de informatie aan de hand waarvan de RvC het functioneren van het Woningbedrijf toetst. Die is voornamelijk opgenomen in de periodieke rapportages van de directeur-bestuurder en in zijn schriftelijke en mondelinge rapportages over specifieke afzonderlijke onderwerpen. Ook de antwoorden op vragen vanuit de RvC horen daarbij. Daarnaast gebruiken de leden van de RvC informatie uit diverse andere bronnen om de gang van zaken binnen de woningcorporatie te kunnen beoordelen. Hiertoe behoren onder andere de informatie uit contacten met de huurdersorganisatie Huurders Overleg Groep (HOG), het personeel en andere belanghouders.

De RvC ontleent zijn informatie verder aan de jaarlijkse oordeelsbrieven van de Autoriteit woningcorporaties en de beoordeling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Ook aan diverse bronnen van sectorinformatie, zoals opgenomen in het Corporatie Benchmark Centrum CBC. Daarnaast neemt de RvC kennis van het jaarlijkse accountantsverslag, evenals de mondelinge toelichting daarop door de accountant.

Toepassing van de Governance Code Woningcorporaties

Op 1 mei 2015 is de (vernieuwde) Governance Code Woningcorporaties 2015 ingegaan. De code omvat vijf principes die leidend moeten zijn voor iedereen die betrokken is bij het bestuur van en toezicht op een woningcorporatie. De principes zijn concreet uitgewerkt in bepalingen. Een aantal van die bepalingen moet per se opgevolgd worden, een aantal andere niet, mits daarvoor een verklaring wordt gegeven ("pas toe of leg uit").

Het Woningbedrijf voldeed in 2017 volledig aan alle in de code opgenomen bepalingen, met één uitzondering: in bepaling 3.3. wordt verwezen naar de wettelijke benoemingstermijn van ten hoogste vier jaar voor bestuurders (Woningwet 2015, art. 25.3). Daarbij geldt dat een bestuurder telkens herbenoemd kan worden. De tot eind december 2017 als zodanig functionerende directeur-bestuurder van het Woningbedrijf is ruim voordat de code werd ingevoerd voor onbepaalde tijd benoemd. Daaraan is nooit getornd. Uiteraard is ook in 2017 in het jaarlijkse functionerings-/beoordelingsgesprek het functioneren van de directeur-bestuurder geëvalueerd.

Onderwerpen van het toezicht in 2017

De RvC vergaderde in het verslagjaar tien keer: op 22 februari, 28 maart, 20 april, 8 mei, 23 mei, 24 augustus, 25 september, 4 oktober, 1 november en



■ Bewonersbijeenkomst De Riperkamp, Zutphen.

12 december. Redenen voor de hoge vergaderfrequentie waren de gang van zaken rond het renovatieproject 't Spiker/Frederikseplein/Visserlaan (SFV) en de beoogde fusie met Ons Huis in Apeldoorn. Aan de vergaderingen namen steeds alle RvC-leden en de directeur-bestuurder deel, met uitzondering van de vergaderingen op 8 mei en 23 mei, waarin de voorzitter vanwege een medische operatie verstek moest laten gaan.

Algemene onderwerpen van bespreking tijdens de reguliere RvC-vergaderingen waren:

- de jaarstukken 2016 (waarvan éénmaal in aanwezigheid van de externe accountant);
- de begroting 2018 met de meerjarenbegroting 2018 - 2032 van Ons Huis, met daarin opgenomen de cijfers van Woningbedrijf Warnsveld;
- de viermaands voortgangsrapportages (zowel inhoudelijk als financieel);
- de voortgang van de realisatie van de doelen in het woonlasten-, huur- en investeringsbeleid;
- de stand van zaken over diverse (potentiële) nieuwbouw- en renovatieprojecten;
- de beoordeling door de Aw in de zgn. Toezichtbrief met bijlagen;
- de financieringspositie (leningportefeuille, kredietwaardigheid en WSW-borgingsplafond);
- het risicomanagement;
- de relatie met de accountant;
- de interne gang van zaken: kwesties rond organisatie en personeel;
- het functioneren en de beloning van de directeur-bestuurder.

Bijzondere en intensief besproken onderwerpen waren:

- het renovatieproject 't Spiker/Frederikseplein/Visserlaan (SFV);
- de beoogde fusie met Ons Huis Woningstichting in Apeldoorn.

Naast de reguliere bijeenkomsten is er een aantal bijzondere bijeenkomsten geweest in verband met de aanstaande fusie met Ons Huis, samen met de Raad van Commissarissen van Ons Huis en de fusieadviseurs.

De RvC heeft in 2017 geen aanleiding gezien om over een door de directeur-bestuurder gedaan voorstel of bestuursbesluit zijn veto uit te spreken.

Renovatieproject 't Spiker/Frederikseplein/Visserlaan (SFV)

Na een in eerste instantie moeizaam verloop is dit project in 2017 op basis van een alternatief concept tot uitvoering gekomen. De RvC heeft in elk van zijn vergaderingen uitgebreid aandacht besteed aan de voortgang van het project. De RvC was aanwezig bij de bewonersavond op 22 mei waarin het alternatieve concept aan de huurders gepresenteerd werd.

Beoogde fusie met Ons Huis in Apeldoorn

Na voorbereidend onderzoek (zie het verslag van de RvC in het Jaarverslag 2016) en inleidende gesprekken is in februari het formele fusietraject gestart gericht op fusie per 30 december 2017.

De fusie-adviseurs van Atrivé hebben de RvC, op dezelfde wijze als de Raad van Commissarissen van Ons Huis, nauw betrokken bij het verloop van de fusie-voorbereiding, in het bijzonder bij de opstelling van het Verdiepend Financieel/Risico-onderzoek (onderdeel van de WSW-aanvraag), de Fusie Effect Rapportage (onderdeel van de Aw-aanvraag) en de samenstelling van het uiteindelijke fusiepakket. De RvC heeft nauw contact onderhouden met de directeur-bestuurder over de discussie met de Gemeente Zutphen over de overwaardebepaling in de leveringsakte ten behoeve van de verzelfstandiging van het voormalig gemeentelijk woningbedrijf in 1997. Vanuit zijn verantwoordelijkheid als werkgever van de directeur-bestuurder heeft de RvC het voortouw genomen bij de totstandkoming van diens arbeidsvoorwaarden als projectontwikkelaar (niet zijnde bestuurder) van Ons Huis.

Stichting Huurders Overleg Groep (HOG)

In de vier-maandelijkse schriftelijke en mondelinge voortgangsrapportages rapporteert de directeur-bestuurder over het overleg met de HOG en vertegenwoordigers van specifieke huurdersgroepen. De zogenoemde huurderscommissaris P. van Waning is op 18 april en 12 december aanwezig geweest bij het periodieke overleg tussen het bestuur van de HOG en de directeur-bestuurder. Hij was eveneens aanwezig bij de door de HOG belegde bewonersavond op 14 juni, waarin de fusieplannen werden toegelicht.

Gemeente Zutphen

De RvC had in voorgaande jaren het streven, rechtstreekse contacten met het gemeentebestuur op te bouwen, met het oog op de in de nieuwe Woningwet vastgelegde versterkte rol van de gemeente.

Vanwege de aanstaande fusie met Ons Huis was de opbouw van rechtstreekse contacten niet meer opportuun, daardoor werd afgezien van pogingen daartoe.

Accountant

De leden van de RvC evalueren één maal per jaar de relatie met de externe accountant en nemen op basis daarvan het besluit tot opdrachtverstrekking voor de controle van de jaarrekening. De opdracht tot controle van de jaarrekening 2016 werd vorig jaar verstrekt aan BDO Audit & Assurance, die tevens accountant is van de fusiepartner Ons Huis. Door Deloitte was het contract met de Stichting Woningbedrijf Warnsveld opgezegd. Door onduidelijkheden en ontijdigheden in de wet- en regelgeving is het controleproces ernstig vertraagd. Het gesprek met de accountant over de jaarrekening 2016 kon daardoor pas op 4 oktober 2017 plaatsvinden. De jaarrekening werd vervolgens op diezelfde datum door de RvC vastgesteld. Eerder, in de RvC-vergadering op 20 april, was al door de RvC besloten de statutair bepaalde termijnen voor het opstellen en vaststellen van de jaarrekening te verlengen.

Autoriteit Woningcorporaties (Aw)

Op 28 februari vond een Governance Inspectie plaats door de Aw. De inspectie bestond uit een gesprek met de directeur-bestuurder en een gesprek met een delegatie van de RvC (de heren Geerken en Weggemans; de heer Van Waning kon wegens langdurig verblijf in het buitenland niet deelnemen). Naar aanleiding van de gesprekken hebben de Aw-inspecteurs een brief gestuurd met een aantal

aandachtspunten/opmerkingen. Op de belangrijkste daarvan wordt in dit verslag ingegaan onder 'Zelfevaluatie'.

Klokkenluidersregeling

Het Woningbedrijf kende sinds september 2014 een klokkenluidersregeling. Daarin stond vermeld wie als vertrouwenspersoon fungeerde. Voorts bestond altijd voor iedereen de mogelijkheid om bij misstanden contact op te nemen met het landelijke Meldpunt Integriteit Woningcorporaties. Er zijn in 2017 geen meldingen vanuit het Woningbedrijf geweest.

Visitatie

De laatste visitatie van het Woningbedrijf vond plaats in 2015. In deze visitatie werd teruggekeken op de periode 2010 t/m 2013.

Samenstelling en werkwijze van de Raad van Commissarissen

Als vereiste profielkenmerken van de leden van de RvC golden ook in 2017:

- affiniteit hebben met de sociale doelstelling van de corporatie;
- beschikken over een brede maatschappelijke ervaring/visie;
- het evenwicht kunnen bewaken tussen de sociale doelstelling van de corporatie en de doelstelling met betrekking tot de financiële soliditeit;
- onafhankelijk, onpartijdig en besluitvaardig zijn.

De RvC was gedurende het gehele jaar 2017 als volgt samengesteld:

	Rol	Aandachtsgebieden
J.H.W Geerken	voorzitter	volkshuisvesting/wonen; P&O
Ir. P. van Waninga	vice-voorzitter	volkshuisvesting/governance; P&O
Drs. J.A. Weggemans	lid	volkshuisvesting/financiën

Wat betreft de benoeming van de RvC-leden golden de volgende data:

	Initieel benoemd	Afloop eerste benoemingstermijn	Uiterlijk aftredend
J.H.W Geerken	1 januari 2012	31 december 2015	31 december 2019
Ir. P. van Waning	1 januari 2013	31 december 2016	31 december 2020
Drs. J.A. Weggemans	1 januari 2012	31 december 2015	31 december 2019

Hoofd- en nevenfuncties

De hoofdfuncties van de leden van de RvC in 2017 waren:

- J.H.W. Geerken: zelfstandig interim en project-manager;
- Ir P. van Waning: zelfstandig bedrijfs-/organisatie-adviseur en zakelijk mediator, partner van Mediation Plus;
- Drs J.A. Weggemans: (part time) adviseur volkshuisvesting.

De nevenfuncties van de leden van de RvC in 2017 waren:

- J.H.W. Geerken: lid van de Raad van Toezicht van Stichting Archipel;
- Ir P. van Waning: voorzitter van de Raad van Commissarissen van Wonion in Ulft/Oude IJsselstreek; voorzitter van het bestuur van Stichting Ideon; tweede penningmeester van LTC (Tennisclub) Gorssel;
- Drs J.A. Weggemans: penningmeester afdeling Deventer e.o. van Groei en Bloei.

Commissies

Gezien de aard en omvang van de problematiek heeft de RvC er altijd van afgezien een aparte audit-commissie in te stellen. Ook in 2017 fungeerde de heer Weggemans als zodanig, vanwege zijn aandachtsgebied financiën.

Als remuneratiecommissie fungeerden ook in 2017 de voorzitter en de vice-voorzitter. Zij vervulden daarmee in het bijzonder de rol van de RvC van werkgever van de directeur-bestuurder. De onderwerpen die in het kader van de hiervoor genoemde bijzondere activiteiten behandeld werden komen steeds ook aan de orde in de plenaire vergaderingen van de Raad.

Deskundigheidsbevordering

De leden van de Raad hebben zich ook in 2017 op diverse manieren op de hoogte gehouden van actuele ontwikkelingen die belangrijk zijn voor het toezicht. Zij namen deel aan bijeenkomsten van de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningbouwcorporaties) en van andere partijen in de sector. Een lid van de Raad is deelnemer aan een door de VTW georganiseerde intervisiegroep. Binnen de Raad wordt onderling afgestemd welk lid aan welke bijeenkomsten en cursussen deelneemt. Voor de leden van de RvC van het Woningbedrijf gold het Reglement Permanent Educatie van de VTW. Dat reglement houdt onder andere in dat elke commissaris in de jaren 2015, 2016 en 2017 samen minimaal 15 PE-punten moeten behalen. De leden van de RvC van Woningbedrijf Warnsveld behaalden in 2015, 2016 en 2017 de volgende aantallen PE-punten:

PE punten	Behaald in 2015	Behaald in 2016	Behaald in 2017	Te behalen in 2015 + 2016 + 2017
J.H.W Geerken *)	0	6	6	15
Ir. P. van Waning	7	25	30	15
Drs. J.A. Weggemans	0	13	9	15

*) ernstige ziekte/zware operatie

Zelfevaluatie

De Governancecode bepaalt dat de RvC zijn eigen functioneren en dat van zijn individuele leden tenminste eenmaal per jaar in een zelfevaluatie bespreekt. Eens per twee jaren dient dat te gebeuren onder onafhankelijke, externe begeleiding. Nadat de zelfevaluatie 2016 onder externe begeleiding had plaatsgevonden werd de zelfevaluatie 2017 op 28 maart in eigen beheer gehouden. Naast de leden van de RvC nam ook de directeur-bestuurder aan deze bijeenkomst deel. Allereerst werd teruggeblikt op de zelfevaluatie 2016. Geconstateerd werd dat de leden zich de persoonlijke verbeterpunten ter harte hebben genomen en dat dit voor de andere leden merkbaar is geweest in hun gedrag. Vervolgens werd gerefereerd aan diverse kwesties in het afgelopen jaar waarbij het goede functioneren van en de samenwerking binnen de RvC op de proef werden gesteld. Vastgesteld werd dat de diversiteit binnen de Raad, in competenties en in persoonlijkheden, het toezicht op en de advisering van de bestuurder ten goede is gekomen. Uitgebreid werd ten slotte stilgestaan bij de resultaten van de Governance Inspectie op 28 februari 2017 door de Aw. De inspecteurs vragen in hun brief naar aanleiding van de inspectie o.a. aandacht voor afstand tussen het bestuur en de RvC. Zoals de Aw in zijn brief terecht opmerkt brengt de geringe omvang van de corporatie en het gebrek aan hoogwaardig kader binnen de organisatie met zich mee dat de klankbordrol van de RvC ten opzichte van de bestuurder meer inhoud heeft dan bij grotere corporaties gebruikelijk is. In de zelfevaluatie werd gereflecteerd op situaties in het afgelopen jaar waarbij - terugkijkend - sprake zou kunnen zijn geweest van een te geringe afstand. Conclusie was dat bij alle kwesties waar de RvC nauw betrokken was de uiteindelijke besluitvorming altijd bij de bestuurder is gebleven.

Onverenigbaarheid, onafhankelijkheid

Het lidmaatschap van de RvC van Woningbedrijf Warnsveld was naar het oordeel van de RvC bij geen van de drie commissarissen onverenigbaar met hun hoofd- en nevenfuncties. Overigens was de onafhankelijkheid van de leden van de RvC in overeenstemming met bepaling 3.27 van de Governance Code Woningcorporaties. In het verslagjaar heeft zich geen geval van belangenverstrengeling voorgedaan, waarbij leden van de RvC

of de directeur-bestuurder waren betrokken.

De Stichting Woningbedrijf Warnsveld kende geen zgn. verbanden.

Belet of ontstentenis van de gehele RvC

Om te voldoen aan art 30 lid 11a van de Woningwet was in de statuten van het Woningbedrijf (art 15, lid 3) opgenomen dat bij belet of ontstentenis van de gehele RvC de president van de rechtbank van het arrondissement waarin zich het Woningbedrijf bevond (arrondissement Gelderland) een nieuwe Raad van Commissarissen zou worden benoemd.

Beloning directeur-bestuurder

Voor de beloning van de directeur-bestuurder van het voormalige Woningbedrijf Warnsveld gold de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), de Aanpassingswet WNT (de zgn. WNT-2) en de verbijzondering van de WNT voor de woningcorporatiesector: de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting (de zgn. WNT-staffel). De hoogte van de maximale beloning van de directeur-bestuurder hangt af van de bezoldigingsklasse (A t/m J) waarin de corporatie volgens de zgn. WNT-staffel wordt ingedeeld. Die wordt bepaald door het aantal vhe's van de corporatie en het aantal inwoners van de grootste gemeente waarin de corporatie werkzaam is. Voor elke bezoldigingsklasse geldt een maximale jaarlijkse bezoldiging. De bestuurder van Woningbedrijf Warnsveld viel in bezoldigingsklasse A. Daarvoor gold in 2017 een bezoldigingsmaximum van € 84.000 per jaar.

De hoogte van de beloning van de directeur-bestuurder van het Woningbedrijf lag in 2017 boven het volgens de regelgeving geldende beloningsmaximum. Hij viel onder het overgangsrecht van de WNT, wat inhield dat in 2017 de ooit met hem gemaakte beloningsafspraken boven het geldende maximum gerespecteerd werden.

De beloning van de directeur-bestuurder was volledig vast en kende dus geen variabel deel. De directeur-bestuurder had niet de beschikking over een dienstauto, maar declareerde zijn reizen conform de cao. Hij had evenmin een vaste onkostenvergoeding. Informatie over de hoogte van de beloning 2017 van de directeur-bestuurder is te vinden in de toelichting op de jaarrekening.

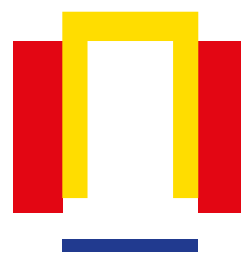
Permanente educatie directeur-bestuurder

PE punten	Behaald in 2015	Behaald in 2016	Behaald in 2017	Te behalen in 2015 + 2016 + 2017
Ing. R. Rademaker	24	50,5	34	108

Honorering Raad van Commissarissen

In de tekst hiervoor onder 'Functioneren en beloning van de directeur-bestuurder' is al verwezen naar de WNT en de Regeling bezoldigingsmaxima. Volgens deze regelgeving is de honorering van RvC-leden van een woningcorporatie gemaximeerd op een percentage van het maximum dat geldt voor de beloning van de bestuurder van de corporatie. Dat maximum wordt bepaald door de zgn. WNT-staffel (zie de voorgaande passage over de beloning van de directeur-bestuurder). Het honoreringsmaximum voor toezichthouders bedraagt 10% (lid) resp. 15% (voorzitter) van de maximale bezoldiging van de bestuurder. Dat was in het geval van het voormalige Woningbedrijf Warnsveld in 2017: 10% resp. 15% van € 84.000 per jaar (maximum van bezoldigingsklasse A). Vanaf mei 2015 geldt echter een voor alle VTW-

leden bindende beroepsregel, op basis waarvan de hiervoor genoemde grenzen in 2017 bedroegen: € 6.470 per jaar (voor gewone leden) en € 9.700 per jaar (voor de voorzitter) bedragen. De werkelijke bezoldiging van de RvC-leden van Woningbedrijf Warnsveld bedroeg in 2017: € 6.000 per jaar exclusief BTW voor gewone leden en € 7.500 per jaar exclusief BTW voor de voorzitter. Deze bedragen bleven onder de maxima volgens de VTW-beroepsregel. De RvC-leden hebben in 2017 geen onkosten bij het Woningbedrijf in rekening gebracht. Wel betaalde het Woningbedrijf het lidmaatschap van de VTW en de deelname aan activiteiten gericht op deskundigheidsbevordering (behalen PE-punten). Informatie over de hoogte van de honorering 2017 van de leden van de RvC staat in de toelichting op de jaarrekening.



Verkorte jaarrekening

2017

Algemeen

Deze verkorte jaarrekening 2017 is ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening 2017 van Ons Huis Woningstichting. Deze verkorte jaarrekening bevat niet alle toelichtingen die vereist zijn op basis van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek, artikel 26, 1e lid, van het BBSH, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing WNT. De volledig gecontroleerde jaarrekening 2017 is gepubliceerd.

Boekjaar	2017	2016	2015	2014
Balans (x € 1.000,-)				
- Vaste activa	681.511	676.039	660.063	*)
- Eigen vermogen	469.072	471.817	444.520	*)
- Langlopende schulden	210.561	205.758	200.755	*)
- Totaal vermogen	692.618	688.611	674.645	*)
Winst- en verliesrekening (x € 1.000,-)				
- Huren	42.254	40.240	39.902	38.574
- Opbrengsten servicecontracten	2.323	2.423	2.473	2.465
- Opbrengst verkochte activa	386	496	1.099	601
- Jaarresultaat	-2.744	27.297	4.321	*)
Continuïteit (ultimo boekjaar)				
1. Liquiditeit (current ratio) Vlottende activa/kortlopende schulden	1,02	1,47	*)	*)
2. Solvabiliteit Eigen vermogen/totaal vermogen	67,7%	68,8%	*)	*)
3. Loan to Value (excl. projectfinancieringen) Leningen/waarde vast actief	31,6%	30,9%	*)	*)
4. ICR (Rentedekkingsgraad) Operationele kasstroom/rentelasten	2,5	2,2	*)	*)
Aantal verhuureenheden				
Woningen en wooneenheden	5.909	5.919	5.948	5.952
Woonwagens en standplaatsen	106	106	106	106
Overige	108	109	109	111
Algemeen				
1. Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen	0,65	0,64	*)	*)
2. Huurderving uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen	0,60	0,79	*)	*)
3. Eigen vermogen einde boekjaarin euro's per woning	79.383	79.712	*)	*)
4. Gemiddelde netto-huur per woning (euro's per jaar)	6.957	6.692	*)	*)

*) niet beschikbaar ivm stelselwijziging of fusie

Balans

Voor resultaatbestemming (x € 1.000,-)

31 december 2017

31 december 2016

Activa

Vastgoedbeleggingen	660.202	652.088
Materiële vaste activa	2.507	2.387
Financiële vaste activa	18.802	19.132
Vlottende activa		
Voorraden		
- Vastgoed bestemd voor verkoop	462	588
- Onderhanden werk	102	281
- Overige voorraden	1.530	3.123
Vorderingen		
- Huurdebiteuren	312	284
- Gemeenten	1	2
- Vorderingen groepsmaatschappijen	274	827
- Overige vorderingen	273	57
- Overlopende activa	1.358	1.016
	2.218	2.186
Liquide middelen	6.795	6.391
Totaal	692.618	686.176

Passiva

Eigen vermogen	297.109	301.312
Herwaarderingsreserve	174.708	143.208
Overige reserves	-2.744	27.297
Resultaat boekjaar	469.073	471.817
Vorzieningen		
Deelnemingen	0	0
Onrendabele investeringen	2.037	0
Jubileumuitkeringen	98	71
	2.135	71
Langlopende schulden	210.560	205.758
Kortlopende schulden		
Schulden overheid	99	12
Schulden aan leveranciers	5.034	1.931
Belastingen en premies sociale verzekering	1.485	1.079
Aflossingsverplichting komend boekjaar	786	1.304
Overlopende passiva	3.446	4.204
	10.850	8.530
Totaal	692.618	686.176

Winst- en verliesrekening

	2017	2016
(x € 1.000,-)		
Huuropbrengsten	42.254	40.215
Opbrengsten servicecontracten	2.323	2.402
Lasten servicecontracten	-2.218	-2.321
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.711	-1.770
Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.794	-9.966
Overige directe operationele exploitatielasten	-6.188	-5.601
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	19.666	22.959
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.086	1.927
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.976	-1.751
Toegerekende organisatiekosten	0	-66
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	110	110
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.933	2.814
Toegerekende organisatiekosten	-3	-3
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.546	-2.276
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.	384	535
Overige waardeveranderingen vastgoed port.	-9.604	-1.464
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed port.	-1.886	17.638
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	44	170
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-28	-1.510
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.474	14.834
Opbrengst overige activiteiten	11	11
Kosten overige activiteiten	-12	-10
Netto resultaat overige activiteiten	-1	1
Overige organisatiekosten	-2.588	-2.114
Leefbaarheid	-954	-1.006
Bedrijfsresultaat	5.143	35.319
Waardeveranderingen van fin. vaste activa	0	125
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	6	9
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	167	186
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.173	-8.713
Saldo financiële baten en lasten	-8.000	-8.393
Resultaat voor belastingen	-2.857	26.926
Belastingen	-1.027	-749
Resultaat na belastingen	-3.884	26.177
Aandeel in resultaat van deelnemingen	1.140	1.120
Resultaat na belastingen	-2.744	27.297

	2017	2016
(x € 1.000,-)		
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	42.246	40.211
Vergoedingen	2.331	2.306
Overige bedrijfsontvangsten	62	19
Renteontvangsten	27	15
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	44.666	42.551
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	4.545	4.534
Onderhoudsuitgaven	8.715	6.865
Overige bedrijfsuitgaven	6.721	7.138
Renteuitgaven	8.159	9.133
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	32	32
Verhuurdersheffing	4.006	3.527
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	229	159
Vennootschapsbelasting	0	-242
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	32.407	31.146
Kasstroom uit operationele activiteiten	12.259	11.405
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.031	2.736
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	193
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	100	930
Verkoopontvangsten grond	2.282	292
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	4.413	4.151
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	14.838	304
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	5.186	1.708
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	226
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	33	703
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	178	133
Aankoop grond	718	343
Sloopuitgaven	163	0
Investerings overig	487	1.828
Externe kosten bij verkoop	46	68
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	21.649	5.313
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-17.236	-1.162

Kasstroomoverzicht

	2017	2016
(x € 1.000,-)		
FVA		
Ontvangsten verbindingen	981	240
Ontvangsten overig	-6	125
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	975	365
Kasstroom uit (des)investeringen	-16.261	-797
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	10.000	5.000
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-4.621	-15.421
Aflossing niet door WSW geborgde leningen:		
Daeb-investeringen	-639	-614
niet-Daeb-investeringen	<u>-545</u>	<u>0</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.195	-11.035
Wijziging kortgeldmutaties	210	-209
Mutatie liquide middelen	403	-636

Grondslagen

Hieronder worden de belangrijkste onderdelen uit de waarderingsgrondslagen weergegeven. Voor de volledige tekst van de waarderingsgrondslagen wordt verwezen naar de jaarrekening.

Regelgeving

Ons Huis heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2017) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 29 mei 2018.

Fusie

Ons Huis is op 30 december 2017 door middel van een fusie samengegaan met Woningbedrijf Warnsveld (WBW). Op 30 december 2017 is WBW opgenomen in Ons Huis en verder gegaan in Ons Huis. De fusie heeft plaatsgevonden conform RJ 216.603, zonder koopsom. De fusie wordt ingevolge RJ 216.605 aangemerkt als een samensmelting van belangen zodat conform RJ 216.3 de zogenaamde 'pooling of interests'-methode dient te worden toegepast. Bij toepassing van de 'pooling of interests'-methode worden de activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen conform RJ 216.607 tegen hun bestaande boekwaarde opgenomen.

De activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen, alsmede hun baten en lasten over het boekjaar waarin de voeging wordt gerealiseerd en over ter vergelijking toegevoegde voorgaande boekjaren, zijn op grond van RJ 216.303 in de jaarrekening van de gecombineerde entiteit opgenomen als ware de voeging vanaf het begin van die boekjaren reeds een feit, dus per 1 januari 2017. De vergelijkende cijfers over 2016 zijn tevens (pro forma) opgenomen.

Eigen vermogen 31 december 2016:

Ons Huis	€ 428,1 miljoen
WBW	€ 43,7 miljoen
Eigen vermogen 1 januari 2017:	€ 471,8 miljoen

De fusie heeft geen effect op het vermogen van de stichting doordat de in 2016 gehanteerde grondslagen gelijk waren voor beide corporaties.

Vastgoed in exploitatie

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde.

Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Onderhanden werk/overige voorraden

De voorraden onderhanden werk (onverkochte woningen uit projectontwikkeling) worden gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die

samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurrantheid van de voorraden.

Grondslagen voor consolidatie

Op basis van BW 2:407 lid 2 blijft consolidatie achterwege omdat de betekenis van de betreffende deelneming te verwaarlozen is op het geheel. Deelnemingen gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde:

- Ons Huis Ontwikkeling Vastgoed B.V. (100%)

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Obligo's Waarborgfonds

Saldo ultimo boekjaar € 7.704.000
(2016: € 7.172.000)

Leningen van woningcorporaties, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2017 en 2016: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Loopbaanontwikkelingsbudgetten

Iedere medewerker beschikt over een loopbaanontwikkelingsbudget (CAO) van € 900 per aanwezig dienstjaar met een maximum van € 4.500. Hieruit kunnen functie- of persoongerichte opleidingen betaald worden die geen direct organisatiebelang hebben.

Hoofdelijke aansprakelijkheid vennootschapsbelasting

De stichting maakt deel uit van de fiscale eenheid vennootschapsbelasting Ons Huis Woningstichting. Daarmee is de stichting hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschulden van alle tot de fiscale eenheid vennootschapsbelasting behorende maatschappijen.

Kredietfaciliteit

Ons Huis heeft een kredietfaciliteit van € 3 miljoen bij de huisbankier om (tijdelijke) liquiditeitstekorten af te dekken.

Heffing saneringssteun

Voor 2017 is de saneringsheffing op nul euro gesteld. De minister keurde dit voorstel goed. De heffing voor de jaren daarna is niet bekend en mede afhankelijk van lopende of zich nieuw aan te dienen saneringsgevallen. WSW heeft gecommuniceerd voor de jaren 2018 - 2022 jaarlijks in het kasstroomoverzicht een heffing op te nemen van 1% van de jaarhuur. Het effect van deze heffing op de bedrijfswaarde bedraagt ca. € 1.928.000.

Aangegane verplichtingen

Er zijn in het boekjaar verplichtingen aangegaan voor onderhouds- en renovatiewerkzaamheden die in 2018 zullen worden uitgevoerd voor een bedrag van € 6.448.000.

Voor nieuwbouw van 2 sociale huurprojecten zijn verplichtingen aangegaan voor een bedrag van ca. € 6.474.000.

Kanaalzone

Voor de ontwikkellocatie Kanaalzone zijn toekomstige transacties overeengekomen met de gemeente Apeldoorn en een collega-corporatie voor grondverwerving en grondruil. Het gaat om een waarde van ca. € 1 miljoen. Het moment is nog niet bekend.

WNT-verantwoording 2017 Ons Huis Apeldoorn

Per 30 december 2017 heeft een fusie plaats gevonden tussen Ons Huis, Woningstichting (fusiedrager) en Woningbedrijf Warnsveld. Aangezien beide stichtingen in 2017 nog aparte entiteiten waren, worden de gegevens hieronder afzonderlijk weergegeven.

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende van toepassing zijnde

regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, voor Ons Huis, klasse F en voor Woningbedrijf Warnsveld, klasse A.

Het bezoldigingsmaximum in 2017 voor Ons Huis is € 151.000 en voor Woningbedrijf Warnsveld € 84.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2016 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking.

Bedragen x € 1	drs. A. Jongstra	Bedragen x € 1	R. Rademaker
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde	01-01 t/m 31-12	Aanvang en einde	01-01 t/m 30-12
functievervulling in 2017	1,0	functievervulling in 2017	01-01 t/m 30-12
Deeltijdfactor (in fte)		Deeltijdfactor (in fte)	1,0
Gewezen topfunctionaris	nee	Gewezen topfunctionaris	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja	(Fictieve) dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging		Bezoldiging	
Beloning plus belaste		Beloning plus belaste	
onkostenvergoeding	129.470	onkostenvergoeding	115.420
Beloningen betaalbaar op		Beloningen betaalbaar op	
termijn	20.828	termijn	19.769
<i>Subtotaal</i>	<i>150.298</i>	<i>Subtotaal</i>	<i>135.189</i>
Individueel WNT-maximum	151.000	Individueel WNT-maximum	83.770
Onverschuldigd betaald		Onverschuldigd betaald	
bedrag	0	bedrag	0
Totaal bezoldiging	150.298	Totaal bezoldiging	135.189
Verplichte motivatie indien		Verplichte motivatie indien	Overgangsrecht van
overschrijding	n.v.t.	overschrijding	toepassing *)
Gegevens 2016		Gegevens 2016	
Aanvang en einde		Aanvang en einde	
functievervulling in 2016	01-09 t/m 31-12	functievervulling in 2016	01-01 t/m 31-12
Deeltijdfactor (in fte)	-	Deeltijdfactor (in fte)	1,0
Beloning plus belaste		Beloning plus belaste	
onkostenvergoeding	43.157	onkostenvergoeding	113.650
Beloningen betaalbaar op		Beloningen betaalbaar op	
termijn	6.839	termijn	19.470
Totaal bezoldiging 2016	49.996	Totaal bezoldiging 2016	133.120

*) de bezoldiging is gebaseerd op voor inwerkingtreding van de sectorale regeling gemaakte afspraken, als gevolg waarvan een beroep kan worden gedaan op het overgangsrecht.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Ons Huis Woningstichting:

Bedragen x € 1	Drs. R.L. Stevelmans	Ing. T.E. Houterman	MA A. Blijleven-Le Granse	A.E.M. Sommerdijk MBA QC RB	ir. B. van der Veen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde	01-01 t/m	01-01 t/m	01-01 t/m	01-01 t/m	01-01 t/m
functievervulling in 2017	31-12	31-12	31-12	31-12	31-12
Bezoldiging					
Bezoldiging	15.624	10.416	10.416	10.416	10.416
Individueel WNT-maximum	22.650	15.100	15.100	15.100	15.100
Onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	15.624	10.416	10.416	10.416	10.416
Verplichte motivatie indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2016					
Aanvang en einde	01-01 t/m	01-01 t/m	01-01 t/m	01-04 t/m	01-04 t/m
functievervulling in 2016	31-12	31-12	31-12	31-12	31-12
Beloning	15.624	10.416	10.416	7.812	7.812
Belastbare onkostenvergoeding	0	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging 2016	15.624	10.416	10.416	7.812	7.812

Woningbedrijf Warnsveld:

Bedragen x € 1	J.H.W. Geerken	Ir. P. van Waning	Drs. J.A. Weggemans
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde	01-01 t/m	01-01 t/m	01-01 t/m
functievervulling in 2017	30-12	30-12	30-12
Bezoldiging			
Bezoldiging	7.500	6.000	6.000
Individueel WNT-maximum	12.565	8.377	8.377
Onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0
Totaal bezoldiging	7.500	6.000	6.000
Verplichte motivatie indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2016			
Aanvang en einde	01-01 t/m	01-01 t/m	01-01 t/m
functievervulling in 2016	31-12	31-12	31-12
Beloning	7.500	6.000	6.000
Belastbare onkostenvergoeding	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
Totaal bezoldiging 2016	7.500	6.000	6.000

1d. Topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.700 of minder:

Ons Huis Woningstichting:

Naam topfunctionaris	functie
J.H.W Geerken	lid RvC
Ir. P. van Waning	lid RvC

2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Ons Huis, Woningstichting

Ons oordeel

De verkorte jaarrekening van Ons Huis, Woningstichting te Apeldoorn is ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening 2017 van Ons Huis, Woningstichting.

Naar ons oordeel is de verkorte jaarrekening in alle van materieel zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening 2017 van Ons Huis, Woningstichting.

De verkorte jaarrekening bestaat uit:

1. de (verkorte) balans per 31 december 2017;
2. de (verkorte) winst-en-verliesrekening over 2017; en
3. de bijbehorende toelichtingen.

Verkorte jaarrekening

De verkorte jaarrekening 2017 bevat niet alle toelichtingen die zijn vereist op basis van artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Het kennisnemen van de verkorte jaarrekening 2017 en onze verklaring daarbij kan derhalve niet in de plaats treden van het kennisnemen van de gecontroleerde jaarrekening 2017 van Ons Huis, Woningstichting en onze controleverklaring daarbij. Het financieel verslag 2017 en de gecontroleerde jaarrekening bevatten geen weergave van gebeurtenissen die hebben plaatsgevonden sinds de datum van onze controleverklaring van 29 mei 2018.

De gecontroleerde jaarrekening en onze controleverklaring daarbij

Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij de gecontroleerde jaarrekening 2017 van Ons Huis, Woningstichting in onze controleverklaring van 29 mei 2018.

Die controleverklaring bevat ook een benadrukking van de waarderingsgrondslag van een deel van het vastgoed in exploitatie (zijnde actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde).

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de verkorte jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de verkorte jaarrekening op basis van de gecontroleerde jaarrekening 2017. De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de Stichting.

Onze verantwoordelijkheden

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel of de verkorte jaarrekening in alle van materieel belang zijnde aspecten consistent is met de gecontroleerde jaarrekening op basis van onze werkzaamheden, uitgevoerd in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 810 'Opdrachten om te rapporteren betreffende samengevatte financiële overzichten'.

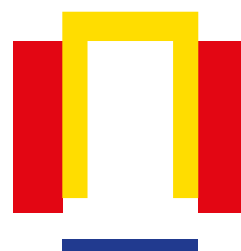
Utrecht, 19 juni 2018

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA

ONSHUIS



Ons Huis

Waterloseweg 3

Postbus 24

7300 AA Apeldoorn

T (055) 526 25 00

E info@onshuisapeldoorn.nl

I www.onshuisapeldoorn.nl