



**Bestuursverslag en Jaarrekening
2020
Almelose Woningstichting
Beter Wonen**

Bestuursverslag 2020

Naam van de toegelaten instelling : Almelose Woningstichting Beter Wonen

Gemeente, waar de instelling haar vestiging heeft : Almelo

Adres : Klimopstraat 2a

Oprichtingsdatum : 17 mei 1914

Datum en nummer van het Koninklijke besluit, waarbij de instelling is toegelaten : 23 juli 1914, nr. 47

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 : 3 juli 1979, nr. S.027.841

Datum en nummer van de instelling in het handelsregister : 15 juli 1965, nr. 060 32903

Inhoudsopgave

Inhoud

1	Algemeen	6
2	In verbinding met onze huurders	8
2.1	Kwaliteit van de dienstverlening	9
2.2	Huurprijsbeleid	11
2.3	Betrekken van onze doelgroepen	11
2.3.1	Betrekken van huurders	11
2.3.2	Betrekken van stakeholders	13
2.3.3	Communicatie met huurders en stakeholders	13
2.4	Verhuur van ons bezit	14
2.4.1	Woningtoewijzing	14
2.4.2	Nieuwe verhuringen	15
2.4.2	Specifieke doelgroepen	17
2.4.3	Doelgroep uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang	18
2.4.4	Huurleegstand, vorderingen, ontruiming en hennepeteelt	18
3	Duurzame samenwerking in de wijk	20
3.1	Ontwikkelingen in stad Almelo	21
3.2	Samen werken aan vitale buurten	21
3.3	Wonen en zorg	24
4	Woningen van hedendaags comfort	26
4.1	Onderhoud	28
4.2	Onderhoud ten laste van huurders	30
4.3	Individuele woningverbetering	30
5	Toekomstbestendig bezit	30
5.1	Onze vastgoedstrategie	32
5.2	Investerings	32
6	Professionele en wendbare organisatie	33
6.1	Governance	34
6.1.1	Naleving van de Governancecode Woningcorporaties	34
6.1.2	Governance structuur	34
6.1.3	Risico's en onzekerheden	35
6.2	Personeel	42
6.3	Bericht van de Raad van Commissarissen	45
6.3.1	Over besturen en toezicht houden	45
6.3.2	Toetsingskader en toezichtkader	47
6.3.3	Samenstelling RvC	48
6.3.4	Werkzaamheden in 2020	50
6.3.5	Behaalde PE-punten per RvC-lid in 2020	51
6.3.6	Verslag vanuit de toezichthoudende rol	51
6.3.7	Verslag vanuit de klankbord- en adviesrol	53
6.3.8	Verslag vanuit de werkgeversrol inclusief WNT	53
6.3.9	Verslag vanuit de netwerkrol	53
6.3.10	Functioneren Raad van Commissarissen	54
6.3.11	Honorering van de leden van de Raad van Commissarissen conform WNT	54
6.4	Financiën	55
6.4.1	Ontwikkelingen in relatie tot financiële exploitatie 2020 (bedragen x € 1.000)	55
6.4.2	Financiële positie	56
6.4.3	Jaarresultaat (bedragen x € 1.000)	57
6.4.4	Ontwikkeling eigen vermogen	58
6.4.5	Waardering bezit	58
6.4.6	Oordelen externe toezichthouders	61

6.4.7	Treasury	61
6.4.8	Fiscaal beleid	64

Balans per 31 december 2020	69
Functionele winst- en verliesrekening boekjaar 2020	71
Kasstroomoverzicht 2020	72
Toelichting behorende tot de jaarrekening 2020	74
Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	75
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	79
Grondslagen voor de resultaatbepaling	85
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	89
Toelichting op de balans per 31 december 2020	95
Niet op de balans opgenomen activa en verplichtingen	111
Financiële instrumenten	114
Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2020	115
Overige toelichtingen	123
Ondertekening van de jaarrekening	125
Overige gegevens	126
Opgave verbindingen	127
Lijst met afkortingen	1279
Controleverklaring BDO	12932

BESTUURSVERSLAG

1

Algemeen

1 Algemeen

Voor u ligt het jaarverslag 2020 van Beter Wonen.

We kijken terug op een heel bijzonder jaar. Een jaar waarin we op allerlei manieren geconfronteerd werden met COVID-19. Er was persoonlijk leed, door ziekte en de langdurige gevolgen daarvan, door overlijden en door het wegvallen van werk en inkomsten. Dat zal de komende tijd helaas nog steeds het geval zijn. Ik hoop dat de wereld dit virus in 2021 onder controle krijgt en we weer op een positieve manier naar de toekomst kunnen kijken. Samen met u hoop ik dat de beperkingen verder afgeschaald kunnen worden en we weer terug kunnen naar de situatie waar we allemaal zo naar uitkijken. Ik heb daar vertrouwen in.

Als ik terugkijk op het afgelopen jaar, ben ik ben trots op de huurders van Beter Wonen. Zij hebben begrip getoond voor het niet of later uitvoeren van reparaties, voor de andere wijze van communiceren met elkaar, voor het feit dat ons kantoor gesloten is en nog veel meer. Dat heeft ons enorm geholpen. Ik ben ook trots op de flexibiliteit en het aanpassingsvermogen van de medewerkers van Beter Wonen. Dankzij hun inzet is het ons het afgelopen jaar gelukt om onze dienstverlening zo optimaal mogelijk vorm te geven en de goede dingen voor onze huurders te blijven doen. Dit kunt u ook het komende jaar van ons verwachten.

In dit jaarverslag kunt u lezen dat we, ondanks de beperkingen vanwege het virus, het afgelopen jaar met veel dingen bezig zijn geweest en stappen hebben gezet. Onze vijf speerpunten uit de ondernemingsstrategie 'Trots wonen in Almelo' hebben nadrukkelijk aandacht gekregen.

We zijn op verzoek van onze huurdersorganisatie SHBW gestart met een deelnemersraad. Helaas hebben we elkaar nog maar twee keer fysiek kunnen treffen, maar het enthousiasme bij de deelnemers is groot. In 2021 zullen we hier verder invulling aan geven.

We zijn gestart met verduurzamingsfase 2 en verschillende nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten. Tevens hebben we stappen gezet in de ontwikkeling van onze organisatie. Voorbeelden hiervan zijn het Project Optimalisatie Mutatieonderhoud (POM), de inrichting van het team Sociaal Beheer en de doorontwikkeling van de Technische Dienst.

Beter Wonen levert een volkshuisvestelijke bijdrage in de gemeente Almelo. We werken hierbij actief samen met de SHBW, betrokken inwoners en maatschappelijke partners. De samenwerking met onze collega's van Sint Joseph zoeken we actief op. Samen willen we sterk staan voor de volkshuisvesting in Almelo. Beter Wonen staat voor sociale huurwoningen met hedendaags comfort in een prettige leefomgeving voor hen die door inkomen of anderszins niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien. Bij alles wat we doen staan onze huurders centraal!

Beter Wonen probeert zo goed mogelijk aan te sluiten bij de wensen van onze huurder (binnen de kaders van wet- en regelgeving) en samen te werken met onze partners. We werken in een snel veranderende omgeving en dat vraagt om een professionele en wendbare organisatie. Wij zorgen dat al onze medewerkers hun vakmanschap optimaal kunnen inzetten, door verantwoordelijkheden laag te leggen. We leggen ze daar waar mensen daadwerkelijk het verschil kunnen maken: in het contact met de huurder. Wij vertrouwen op het vakmanschap van onze medewerkers en op hun betrokkenheid bij onze huurders en bij de waarden en doelstellingen van Beter Wonen.

Kortom: Beter Wonen is volop in beweging. De inzet en de betrokkenheid van onze medewerkers bij hun werk en bij de huurders is groot. Op deze plaats wil ik iedereen die zich ook in 2020 in heeft gezet voor Beter Wonen hartelijk bedanken.

Bestuursverklaring

Het bestuur van de Almeloze Woningstichting Beter Wonen te Almelo verklaart dat alle uitgaven in het boekjaar 2020 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Almelo, 20 mei 2021

Marjan Nekkers
Directeur-bestuurder

2

***In verbinding met
onze huurders***

2 In verbinding met onze huurders

Voor Beter Wonen is een optimale dienstverlening in verbinding met de huurder een belangrijk onderdeel in de nieuwe ondernemingsstrategie. We stellen het perspectief van de huurder centraal en laten ons leiden door de menselijke maat. Dat betekent dat we niet altijd iedereen op dezelfde manier behandelen. We maken, afhankelijk van de situatie, andere keuzes en als het nodig is een uitzondering. We gaan in gesprek en zoeken contact om maatwerk te leveren. Met en voor de huurders zorgen we ervoor dat onze dienstverlening hooggewaardeerd wordt.

In dit hoofdstuk benoemen we de kwaliteit van de dienstverlening, de betaalbaarheid, het betrekken van huurders en stakeholders en communicatie. Daarna geven we informatie over enkele indicatoren rond de verhuur van ons bezit.

2.1 Kwaliteit van de dienstverlening

Op verschillende manieren monitoren wij de kwaliteit van onze dienstverlening, zodat we zo goed mogelijk weten hoe onze klanten onze dienstverlening beoordelen. Het geeft ons ook inzicht in onze verbeterpunten. Wij vragen onze klanten door middel van nabellen en klantgesprekken actief om feedback op onze dienstverlening en stellen aan de hand daarvan bij of lossen de concrete situatie op.

Onze dienstverlening gemeten volgens KWH

Met de inzet van het KWH-Huurlabel (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector) is er een continu meting rondom de kwaliteit van onze dienstverlening.

KWH doet onderzoek naar de kwaliteit van de dienstverlening van Beter Wonen. Daarbij is gevraagd naar de ervaringen van bewoners over de contactmomenten met Beter Wonen: als zij een woning zoeken, bij een reparatieverzoek, als zij verhuizen naar een andere woning, een nieuwe woning krijgen en de ervaring bij planmatig onderhoud.

In de volgende tabel zijn onze resultaten opgenomen.

Onderdeel	Doel 2020 Landelijk gemiddelde KWH (2019)	Gem. BW 2020 KWH	Gem. BW 2019 KWH	Gem. BW 2018 KWH	Gem. BW 2017 KWH	Gem. BW 2016 KWH
Woning zoeken	7.7	7.8	7.9	7.6	7.4	7.6
Nieuwe woning	7.9	7.7	7.9	7.4	7.4	7.7
Huur opzeggen	7.9	7.9	7.6	7.8	7.8	7.6
Reparatieverzoeken	7.8	7.6	7.6	7.6	7.6	7.7
Onderhoud	7.9	7.5	7.7	7.9	7.9	7.6

Tabel 2.1.1: Scores KWH

Wat gaat goed? De waardering van de bewoner die een nieuwe woning zocht en van de bewoner die vertrok is goed. Woningzoekenden scoren zelfs hoger dan het doel. Hier is afgelopen jaar nazorg in het proces ingebeld. In een persoonlijk contact wordt gevraagd hoe het met de bewoners gaat na de verhuizing. Dit deel nazorg is nog niet lang genoeg uitgevoerd om voldoende beeld te krijgen over het resultaat.

Wat kan beter? Het afgelopen jaar zijn binnen het Project Optimalisatie Mutatieproces (POM) diverse verbeteringen doorgevoerd. Een aantal van de verbeteringen zijn: het aangaan van een duurzame samenwerkingsovereenkomst met vaste partners. Met deze vaste partners (aannemers)

zijn tarieven afgesproken en wordt de kwaliteit van de op te leveren woning op het niveau geleverd dat Beter Wonen met hen afsprekt. De invoering van een inspectieapp zorgt ervoor dat opzichters minder tijd kwijt zijn aan administratieve handelingen. Zij kunnen met behulp van de app een vooropname en eindopname digitaal uitvoeren. De gegevens die zij in de app invoeren, worden automatisch doorgevoerd naar het ERP-systeem met uiteindelijk facturatie tot gevolg.

Ook de vertrekkende huurders hebben baat bij de invoer van de inspectieapp, omdat zij ten tijde van de opnames direct het opname rapport in hun mailbox krijgen. Voor de huurder betekent dit een duidelijker en sneller inzicht in bijvoorbeeld 'kosten huurder' en werkzaamheden die zij zelf kunnen doen om deze kosten te voorkomen. Het vernieuwde Verhuurmutatie-proces helpt de opzichters meer tijd aan de vertrekkende huurder te besteden. De klanttevredenheid voor het proces 'Huur opzeggen' nam al enigszins toe. Vanwege de KWH meettijd zullen de resultaten van dit project pas in 2021 goed zichtbaar worden. Vanuit POM kwamen verschillende aandachtspunten, zoals het digitaliseren van het verhuurproces en de uitvoering van het reguliere reparatieproces. Deze punten worden in 2021 opgepakt.

Resultaat op benchmark Aedes

Elk jaar publiceert Aedes de resultaten van de Aedes-benchmark. In deze benchmark worden de belangrijkste prestaties en kosten van corporaties onderling vergeleken. De resultaten hiervan maakt Aedes zichtbaar op brancheniveau en per individuele corporatie.

Het prestatieveld Huurdersoordeel geeft op drie deelscores aan hoe huurders de dienstverlening waarderen. Bij het betrekken van een nieuwe woning (nieuwe huurders), bij het vertrek uit een woning (vertrokken huurders) en bij reparatieverzoeken (huurders met reparatieverzoek).

De onderstaande cijfers zijn gebaseerd op drie algemene vragen binnen de reguliere meting met een afwijkende periode ten opzichte van de KWH-meting. Dit verklaart het verschil tussen de cijfers uit de KWH-meting en het huurdersoordeel.

In de onderstaande tabel staat het huurdersoordeel van Beter Wonen.

Huurdersoordeel	NL	2020	2019	2018	2017	2016
Nieuwe huurders	7.7	7.6	7.6	7.2	7.4	7.2
Huurders met reparatieverzoek	7.7	7.2	7.4	7.6	7.2	7.3
Vertrokken huurders	7.5	7.2	7.1	7.4	7.5	6.9
	-	C	C	B	C	C

Tabel 2.1.2: Resultaten van de Aedes-benchmark

Net als vorig jaar scoren we net onder het landelijk gemiddelde. Bij het onderdeel vertrokken huurders zien we een positieve ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar. Het onderdeel huurders met een reparatieverzoek kent de afgelopen twee jaar een negatieve ontwikkeling. Eén van de oorzaken was meer afwezigheid vanwege ziekte bij de Technische Dienst. Hierdoor is er druk op de planning ontstaan en meer inzet gevraagd van aannemers. Daarbij is de algemene klachtafhandeling niet optimaal verlopen waardoor meerdere malen dezelfde huurder is bezocht. Hiervoor, en voor het uitbesteden van (enkele van hun) werkzaamheden, was eveneens aandacht binnen het project POM. Een aandachtspunt in POM is verder het stroomlijnen van het reparatieonderhoudsproces. In 2020 werd gewerkt aan de 'visie TD', die heeft geleid tot aanpassingen van het functieprofiel bij de medewerkers van de Technische Dienst.

Klachten

Beter Wonen kiest er bewust voor om klachten of meldingen van ontevredenheid zoveel mogelijk op te lossen binnen de managementlijn van de organisatie. Pas als daar geen oplossing naar tevredenheid van de klant uit voortkomt, kan de klacht naar de Klachtencommissie. Sinds 2014 zijn we aangesloten bij de Regionale Klachtencommissie Twente.

In 2020 dienden drie huurders klachten in bij de Regionale Klachtencommissie. Eén klacht is na een zitting van de klachtencommissie afgehandeld. Beter Wonen volgde in deze het advies van de Klachtencommissie op. Een klager is toch weer met Beter Wonen in gesprek gegaan en de klacht is

in overleg met de klager door Beter Wonen zelf afgehandeld. Eén huurder diende een klacht in bij de Klachtencommissie. Echter, de klachtencommissie heeft deze klacht afgewezen, aangezien zij niet bevoegd was de klacht af te handelen omdat deze reeds bij een andere partij (commissie of rechter) in behandeling was.

2.2 Huurprijsbeleid

Betaalbaarheid en voldoende beschikbaarheid van woningen blijft voor Beter Wonen onverminderd belangrijk als doelstelling. De huur is voor veel van onze huurders een groot deel van de maandelijkse uitgaven.

Beter Wonen koos er in 2020 al voor om de lijn van het Sociaal Huurakkoord te volgen. Dit betekent dat Beter Wonen een vast en beperkt percentage hanteert voor de huurprijsaanpassing voor alle woningen. Daarnaast koos Beter Wonen voor maatwerk bij huurders met huurbetalingsproblemen, bijvoorbeeld als gevolg van de coronacrisis.

Investerings in duurzaamheid gaan vaak gepaard met een huurverhoging. We vinden het belangrijk dat woonlasten voor onze huurders beperkt blijven. Onze investeringen (o.a. panelen bij eengezinswoningen, isoleren van dak, wand en vloer, nieuwe cv, nieuwe kozijnen met glas) in duurzaamheid moeten daarom voor hen een besparing in energielasten betekenen.

2.3 Betrekken van onze doelgroepen

2.3.1 Betrekken van huurders

Met huurders overleggen we op beleidsniveau via de Stichting Huurdersplatform Beter Wonen (SHBW), maar ook op complexniveau met de bewonersvertegenwoordigingen. Vaak zijn dit de bewonerscommissies, maar er zijn ook klankbordgroepen die bijvoorbeeld op thema- of projectniveau in gesprek gaan met ons. Op wijkniveau zijn er de wijkorganisaties die onze gesprekspartners zijn. Ook hebben we gesprekken met individuele bewoners die gevraagd of ongevraagd hun mening geven over het beleid en de werkwijze van Beter Wonen.

SHBW

SHBW is als huurdersorganisatie, volgens de Overlegwet, de formele gesprekspartner voor algemene beleidszaken. Het dagelijks bestuur van de SHBW overlegt periodiek met de directeur-bestuurder en de manager Woondiensten over beleidsthema's die spelen. Ontwikkelingen in de sector en lokale ontwikkelingen worden periodiek besproken.

Het dagelijks bestuur van de SHBW was actief betrokken bij het opstellen van de prestatieovereenkomst voor 2021. Uiteindelijk werd deze prestatieovereenkomst niet getekend omdat de gemeente Almelo wilde wachten op de nieuwe woonvisie.

Overleg en informatie

In het reguliere overleg met het dagelijks bestuur van de SHBW en de directie van Beter Wonen zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- Huurbeleid, streefhuren en huuraanpassing 2020;
- Begroting Beter Wonen 2021, viermaandrapportages;
- Samenwerking SHBW/HAR;
- Bod 2020/Prestatieovereenkomst 2021;
- Verduurzamingsprojecten;
- Actualisering samenwerkingsovereenkomst SHBW/Beter Wonen;
- Jaarrekening en jaarverslag Beter Wonen 2019;
- Begroting SHBW 2021;
- Deelnemersraad.

Advies en instemming

Naast het reguliere overleg vroeg Beter Wonen de SHBW advies over de volgende onderwerpen:

- Huuraanpassing 2020;
- Het verruimen van het aantal te verkopen woningen in 2020. Er waren 10 woningverkoop begroot en dat is opgehoogd naar 20;
- Vrije toewijzingsruimte;
- Sloop 48 portieketagewoningen Thorbeckelaan;
- Nieuwe RvC-leden.

Ten aanzien van de adviesaanvragen is in alle gevallen een positief advies verkregen van de SHBW.

Deelnemersraad

Wij vinden betrokkenheid van onze huurders bij het wonen in de wijk belangrijk en stimuleren huurders om hieraan actief bij te dragen en mee te denken. In de zoektocht naar de manier waarop we dat doen, voldoen oude vormen van participatie en communicatie niet altijd meer. Samen met onze huurders en de huurdersorganisaties ging Beter Wonen in gesprek over nieuwe vormen voor meedoen en meedenken. De SHBW nam het initiatief tot het vormen van een deelnemersraad. Beter Wonen heeft dit initiatief verder uitgewerkt en leden geworven. Dit resulteerde in de oprichting van een deelnemersraad in 2020.

De deelnemersraad bestaat uit huurders uit verschillende wijken en komt een aantal keer per jaar bijeen om actuele thema's te bespreken. Bij deze bijeenkomsten is ook de SHBW aanwezig. Door de coronamaatregelen kon Beter Wonen slechts tweemaal een bijeenkomst organiseren. De eerste bijeenkomst ging over leefbaarheid en de tweede bijeenkomst ging over de dienstverlening (tijdens de coronacrisis) en de samenwerking tussen de SHBW en de deelnemersraad.

Bewonersparticipatie in de wijk

In een aantal complexen van Beter Wonen zijn bewonerscommissies actief. Zij vertegenwoordigen de bewoners van het complex en gaan met de regisseurs wijkontwikkeling van Beter Wonen in gesprek over de thema's die, specifiek voor hun complex, spelen. Met de meeste commissies is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten op grond van de Overlegwet. Hierin is vastgelegd of er sprake is van informatie-, advies-, of instemmingsrecht per onderwerp.

De onderwerpen die in de commissies aan de orde komen zijn:

- Uitvoering van onderhoudswerkzaamheden in het complex;
- Afrekening van servicekosten van het complex;
- Huurverhoging voor het complex;
- Leefbaarheid binnen het complex en de buurt;
- Knelpunten binnen het complex of de woonomgeving.

Tot en met 2019 werkten we daarnaast met een aantal klankbordgroepen. Deze groepen zijn opgeheven of geformaliseerd naar een bewonerscommissie (Karelia en Oxford). Daarnaast werken we steeds meer met tijdelijke projectcommissies bij fysieke en sociale projecten. Gezien de coronamaatregelen is dat in 2020 minder gebeurd.

Type	Aantal	Welke
Bewonerscommissie	11	Beekzicht & Beekrede, Magnoliapark, De Terp, Rietpoort, Parkstede, de Buitenhof, Wingerd/Kleine Wingerd/Overbeke, Woonkwadrant, Oxford, Karelia, Poort van de Riet
Tijdelijke projectcommissie	1	Tijdelijke projectcommissie sloop/nieuwbouw Witvoeten- en Gravenstraat

Tabel 2.3.1.: Participatievormen

Verbinding met onze huurders

Buurtwaardebon

Op het gebied van leefbaarheid heeft Beter Wonen de Buurtwaardebon ingevoerd. Met de bon ontvangen huurders met een goed idee voor het verbeteren of verfraaien van hun buurt praktische

ondersteuning en/of een financiële bijdrage voor de uitvoering van een plan. In 2020 zijn er in verband met de coronamaatregelen geen acties geweest.

Beste Buur Bokaal

Bij een Beste Buur Bokaal gaat het om 'een stille kracht' die vaak voor iedereen klaar staat en dat in alle bescheidenheid doet. Beste buur bokaal is een initiatief van de lokale woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten. Elf gemeenten doen mee, waaronder de gemeente Almelo. Sint Joseph, Beter Wonen en de gemeente Almelo vinden het belangrijk dat juist deze mensen een keer openlijk waardering krijgen voor hun inzet en bijdrage aan een fijne woonomgeving. Een sociaal, veilig en actief leefklimaat draagt bij aan prettig wonen. Het helpt tegen vereenzaming en versterkt de onderlinge band; het Twentse noaberschap. Door deelname aan de Beste Buur Bokaal stimuleren gemeente en corporaties ontmoeting en verbinding tussen mensen in buurten en wijken in Almelo.

Week van het Huren

Tijdens de Week van het Huren in oktober richtten wij ons op het vergroenen van (voor)tuinen. Vergroening is belangrijk om waterafvoer te verbeteren en hittestress te beperken. Bovendien zorgt vergroening voor meer leefbaarheid in de wijken. Met deze boodschap hebben wij op de bakfiets een paar Almelo'se wijken bezocht en huurders aangemoedigd een tegel uit hun voortuin te ruilen voor een plant. Met onze 'groen-voor-grijs karavaan' bezochten wij drie wijken in Almelo: Windmolenbroek, De Riet en Nieuwstraatkwartier. Het waren inspirerende dagen met goede gesprekken met onze huurders.

2.3.2 Betrekken van stakeholders

Beter Wonen heeft haar ondernemingsstrategie 'Trots wonen in Almelo' in 2019 vastgesteld. Bij de totstandkoming van de ondernemingsstrategie is zowel van buiten als van binnen de organisatie input opgehaald.

We voeren regelmatig ambtelijk en bestuurlijk overleg met de gemeente Almelo, met Sint Joseph en de huurdersorganisaties over het jaarlijkse bod en de prestatieafspraken voor 2021. Tijdens bijeenkomsten van WoON Twente gaan we in gesprek over thema's zoals het sociaal domein, (sociale)duurzaamheid, huurdersparticipatie, samenwerken en de regionale woningmarkt. Met de politieke partijen van Almelo vindt naar behoefte overleg plaats over voorgenomen projecten en de uitvoering van beleid en activiteiten in de stad op het niveau van wijken en buurten. We komen samen met maatschappelijke partijen en organisaties in wijken en buurten en spreken over wijkvisies, duurzaamheid, wonen en zorg, ontwikkeling van ouderenhuisvesting, buurtbemiddeling, veiligheid en leefbaarheid. Ook nemen we deel aan wijkplatformbijeenkomsten om toelichting te geven op ons werk en verwachtingen van stakeholders en ontwikkelingen in de wijk op te halen. Dit vond in 2020 wat minder plaats door de coronamaatregelen.

2.3.3 Communicatie met huurders en stakeholders

Een groot deel van de communicatie met onze huurders en stakeholders is persoonlijk en gebeurt op individueel niveau. Denk hierbij aan een huurder die een specifieke vraag heeft over zijn woning of aan het contact tussen een medewerker van Beter Wonen en een wijkagent. Daarnaast vindt veel communicatie plaats op complex-, buurt- of wijkniveau. Denk hierbij aan formele vormen van communicatie via bewonerscommissies, wijkplatforms, klankbordgroepen (rondom nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten) en VvE-overleggen. Verder vindt veel communicatie plaats op zeer algemeen (macro)niveau. Dit is communicatie die voor alle huurders en stakeholders is bedoeld (of toegankelijk is), zoals berichten op onze website of social media (Twitter en LinkedIn) en onze online nieuwsbrief (die vier keer per jaar verschijnt).

Maatschappelijk Betrokken Ondernemen (MBO)

Medewerkers van Beter Wonen krijgen ieder jaar de gelegenheid om zich actief in te zetten voor diverse maatschappelijke activiteiten. Maatschappelijk Betrokken Ondernemen (MBO) heeft voor ons een tweeledig doel. Ten eerste zijn we maatschappelijk actief voor de samenleving in Almelo en leren we persoonlijk beter de behoeften en de situatie van kwetsbare doelgroepen kennen. Ten tweede stimuleert MBO de samenwerking met onze partners in wijken en buurten.

In 2020 konden veel maatschappelijke activiteiten niet doorgaan. Zo ging de Slingerbeurs niet door en werd een ander maatschappelijk initiatief van Beter Wonen – de buurtwaardebon – niet ingezet. Desalniettemin hebben wij de volgende maatschappelijke activiteiten uitgevoerd:

- Wij zijn een samenwerking met Stichting Present Almelo aangegaan (samen met Sint Joseph);
- Wij hebben Stichting Leergeld Almelo dertig iPads overhandigd;
- Wij hebben samen met Sint Joseph de Beste Buur Bokaal uitgereikt;
- Wij hebben tijdens de Week van het Huren aandacht besteed aan het thema vergroenen.

Vrijwilligers

Wij waarderen de inzet van onze vrijwilligers enorm. Om onze waardering uit te spreken, organiseren wij jaarlijks een vrijwilligersdag. Helaas kon de vrijwilligersdag dit jaar niet doorgaan vanwege het coronavirus. Daarom hebben medewerkers van Beter Wonen (wijkcoördinatoren, huismeesters/buurtconciërges, complex- en wijkbeheerders en medewerkers van team Communicatie) een persoonlijk bedankje overhandigd aan alle vrijwilligers. Onze vrijwilligers ontvingen een doos 'Merci' met een kaartje waarin wij hen bedankten voor hun inzet.

2.4 Verhuur van ons bezit

2.4.1 Woningtoewijzing

Vanaf 1 februari 2015 biedt Beter Wonen samen met Sint Joseph haar beschikbare woningen aan via Woonburo Almelo. De ingeschreven woningzoekende reageert zelf op het woningaanbod van Beter Wonen en/of Sint Joseph, dat via een gezamenlijk systeem gepubliceerd wordt op de website Woonburoalmelo.nl. Woningen worden aan woningzoekenden toegewezen op basis van inschrijfduur en de regels van passend toewijzen. Alle genoemde prijzen zijn volgens het prijspeil 2020.

Op basis van de EU-norm toewijzingen sociale verhuringen moesten we in 2020 ten minste 80% van de beschikbare sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 737,14) toewijzen aan personen en gezinnen met een inkomen tot € 39.055. Wij hebben 10% ruimte om toe te wijzen aan middeninkomens van € 39.055 tot € 43.574. Daarnaast is er 10% ruimte om toe te wijzen aan woningzoekenden met een inkomen boven de € 43.574.

Het aantal nieuwe verhuringen onder de liberalisatiegrens ($\leq$ € 737,14) en binnen de inkomensgrens bedroeg 521 (98%). Het aantal nieuwe verhuringen boven de liberalisatiegrens bedroeg dit jaar 11 (2%). Beter Wonen blijft hiermee ruim binnen de gestelde marges.

Naast de Europese regelgeving schrijft de Woningwet (2015) voor dat 95% van de woningzoekenden die potentieel recht heeft op huurtoeslag, een woning toegewezen moet krijgen tot de geldende aftoppingsgrens. Dit was in 2020 € 619,01 voor één- of tweepersoonshuishoudens en € 663,40 voor meerpersoonshuishoudens. Dit noemen wij de passendheidstoets. Beter Wonen heeft over 2020 in totaal 100% van de te verhuren woningen passend toegewezen. We voldoen hiermee aan de wettelijke eisen.

Aantal ingeschreven woningzoekenden bij Woonburo Almelo

Het aantal actief woningzoekenden is de afgelopen jaren toegenomen. Een woningzoekende is actief als hij of zij minimaal 1 keer in 2020 op een woning reageerde. Ten opzichte van 2019 is het aantal actief woningzoekende met meer dan 10% toegenomen. De meest voorkomende actief woningzoekende is een alleenstaande met een laag inkomen uit de gemeente Almelo.

	2020	2019	2018	2017	2016
Aantal actief woningzoekenden	3.432	3.104	3.045	2.836	2.625

Tabel 2.4.1.: aantal ingeschreven woningzoekenden bij Woonburo Almelo

Gemiddelde inschrijfduur woningzoekenden bij Woonburo Almelo

De gemiddelde inschrijfduur bij een verhuring in 2020 was 2,3 jaar. Dit is langer dan de afgelopen jaren en laat zien dat de druk op de woningmarkt in Almelo blijft oplopen. Dit beeld is niet uniek, want deze trend is landelijk zichtbaar. Meer vraag naar minder aanbod zorgt voor meer reacties, langer wachten en een kleinere kans op slagen. We zien dit terug in het aantal reacties per woning en de slaagkans.

Aanbiedingscoëfficiënt

De aanbiedingscoëfficiënt is het aantal keren (gemiddeld) dat Beter Wonen een woning heeft aangeboden voordat deze geaccepteerd werd door een nieuwe huurder. We zien een daling in de aanbiedingscoëfficiënt.

Huurprijscategorie	2020	2019	2018	2017	2016
t/m 1e aftoppingsgrens (< € 619,01)	3,03	4,16	3,83	3,07	2,89
tussen 1e en 2e aftoppingsgrens (tussen € 619,01 - € 663,40)	2,75	2,78	2,13	2,31	1,85
tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (tussen € 663,40 - € 737,14)	1,74	2,80	3,26	2,33	1,39
boven liberalisatiegrens (> € 737,14)	2,64	1,67	1,69	0,90	1,21
Eindtotaal	2,90	3,74	3,45	2,75	2,51

Tabel 2.4.2: Aanbiedingscoëfficiënt in relatie tot huurprijscategorie

2.4.2 Nieuwe verhuringen

Nieuwe verhuringen betreffen zowel nieuwe verhuringen bij mutatie als verhuringen bij nieuwbouw. Het aantal nieuwe verhuringen zegt hiermee ook iets over de mutatiegraad van de woningen.

Nieuwe verhuringen algemeen

Het totaal aantal verhuringen is in 2020 gestegen ten opzichte van 2019. In het goedkoopste segment (huurprijs < € 432,51) en het segment tussen € 432,51 en € 619,01 zien we een toename van het aantal nieuwe verhuringen. In het hogere segment (tussen € 663,40 - € 737,14) zien we dat het aantal verhuringen afneemt ten opzichte van 2019. Het aantal nieuwe verhuringen van woningen boven de liberalisatiegrens blijft dalen.

Nieuwe verhuringen naar huurprijscategorie	2020	2019	2018	2017	2016
< € 432,51	84	76	102	111	120
Tussen € 432,51 - € 619,01	355	244	384	352	326
Tussen € 619,01 - € 663,40	48	72	55	30	59
Tussen € 663,40 - € 737,14	34	55	54	91	56
> € 737,14	11	21	59	56	55
Totaal	532	468	654	640	616

Tabel 2.4.3: Nieuwe verhuringen

In 2020 bedroeg het aantal nieuwe verhuringen onder de liberalisatiegrens 521. Om ontwikkelingen te volgen, maken we bij nieuwe verhuringen onderscheid in inkomenscategorie, grootte van het huishouden en leeftijdsklasse van de huurder(s). De huurklassen en inkomensgrenzen ontleenen we aan de huurtabelen en huurtoeslaggrenzen per 1 januari 2020. Deze tabel 'nieuwe verhuringen per categorie' is inclusief verhuringen in de vrije sector > € 737,14.

Cat.	Leeftijd	Inkomen in €	Huurklasse in €					Totaal
			≤ 432,51	> 432,51 ≤ 619,01	> 619,01 ≤ 663,40	> 663,40 ≤ 737,14	> 737,14	
1-persoons-huishoudens	< 65 jr	≤ 23.225	66	145	0	0	0	211
		> 23.225	7	21	4	17	4	53
	≥ 65 jr	≤ 23.175	1	32	0	0	0	33
		> 23.175	2	7	1	3	3	16
	onbekend (bedrijven)		4	34	0	0	0	38
	Totaal		80	239	5	20	7	351

Cat.	Leeftijd	Inkomen in €	Huurklasse in €					Totaal
			≤ 432,51	> 432,51 ≤ 619,01	> 619,01 ≤ 663,40	> 663,40 ≤ 737,14	> 737,14	
2-persoons-huishoudens	< 65 jr	≤ 31.475	0	27	0	0	0	27
		> 31.475	0	5	1	3	2	11
	≥ 65 jr	≤ 31.550	4	48	0	0	0	52
		> 31.550	0	7	3	3	2	15
	Totaal		4	87	4	6	4	105

Cat.	Leeftijd	Inkomen in €	Huurklasse in €					Totaal
			≤ 432,51	> 432,51 ≤ 619,01	> 619,01 ≤ 663,40	> 663,40 ≤ 737,14	> 737,14	
3-persoons-huishoudens	< 65 jr	≤ 31.550	0	26	38	1	0	65
		> 31.550	0	3	1	7	0	11
	≥ 65 jr	≤ 31.550	0	0	0	0	0	0
		> 31.550	0	0	0	0	0	0
	Totaal		0	29	39	8	0	76

Totaal per categorie huurgrens		84	355	48	34	11	532
--------------------------------	--	----	-----	----	----	----	-----

Tabel 2.4.4: Nieuwe verhuringen per categorie

Aantal beëindigde verhuringen

In totaal zijn er 558 verhuringen (inclusief bedrijven) beëindigd in 2020. Exclusief bedrijven is dit aantal 515. Dit is een stijging ten opzichte van 2019. Het aantal nieuwe verhuringen (532) ligt lager dan het aantal beëindigde verhuringen (558).

Beëindigde verhuringen in aantallen	2020	2019	2018	2017	2016
DAEB	430	466	548	533	477
Niet-DAEB	12	34	49	52	53
Bestemming Sloop	100	8	1	0	29
Bestemming Verkoop	16	6	22	13	31
Totaal	558	514	620	598	590

Tabel 2.4.5: Aantal beëindigde verhuringen

2.4.3 Specifieke doelgroepen

Beter Wonen helpt ook mensen bij hun woonvraag als ze daar zelf niet in kunnen voorzien. Ook voor deze zogenaamde specifieke doelgroepen bieden wij passende huisvesting. Denk hierbij aan ouderen of mensen met een verstandelijke beperking die langer zelfstandig thuis blijven wonen. Steeds meer mensen met psychiatrische problematiek gaan vanuit een beschermde woonvorm (intramuraal) zelfstandig wonen (extramuraal).

Sinds 2019 is Beter Wonen betrokken bij de zoektocht naar een regionaal antwoord op de uitstroom Maatschappelijke Opvang. Dit is een nijpend probleem aangezien het aantal dak- en thuislozen in de afgelopen jaren fors is toegenomen. Ook de huisvesting van statushouders vraagt de nodige aandacht. Beter Wonen neemt ook haar verantwoordelijkheid inzake het bieden van huisvesting aan mensen die in het verleden te maken hebben gehad met woninguitzetting.

Landelijke, regionale en lokale ontwikkelingen en kaders inzake deze specifieke doelgroepen zijn van invloed op de woonvraag in Almelo; zowel kwantitatief als kwalitatief.

Dat maakt dat wij over deze doelgroepen veel overleg voeren met onze partners.

Nieuwe verhuringen urgentie

In 2020 zijn er acht huishoudens op basis van een sociale urgentie gehuisvest. Daarnaast is er de categorie met een medische urgentie. Huishoudens met een acuut medisch probleem melden zich voor een medische urgentieverklaring bij het WMO-loket van de gemeente. Woningzoekenden met zo'n verklaring krijgen urgentie binnen het Woonburo.

Nieuwe verhuringen niet-regulier

In 2020 is 13,9% van de toewijzingen gebeurd op basis van directe bemiddeling/niet-regulier (op basis van landelijke, regionale of lokale afspraken). Dit is niet conform afspraken (de norm is maximaal 10%) en exclusief intermediaire verhuur. Er is een opgaande trend in verhuringen via directe bemiddeling, vanwege zwaardere casuïstiek die wij in Almelo ervaren. Het gaat hier om bijvoorbeeld mensen die vanuit opvang een woning nodig hebben. In samenwerking met gemeente en hulpverleningsinstanties verzorgt Beter Wonen, via directe bemiddeling een woning.

Om beter te kunnen sturen op het aandeel directe bemiddeling zijn we samen met Sint Joseph een project herziening Urgentiebeleid gestart.

Doelgroep statushouders

De gemeente Almelo is verantwoordelijk voor het huisvesten van statushouders (asielzoekers met verblijfsvergunning) die vallen onder de door het Rijk opgelegde taakstelling. De afspraken rondom het beschikbaar stellen van woonruimte door de Almelse woningcorporaties is belegd in de prestatieafspraken.

Beter Wonen heeft in 2020 in totaal negentien statushouders (verdeeld over twaalf huishoudens) huisvesting aangeboden op aanvraag van de gemeente. Beter Wonen kan meestal op relatief korte termijn voorzien in woonruimte. Huisvesting bieden aan grote gezinnen (meer dan zes personen) is niet altijd binnen korte termijn mogelijk.

Nieuwe kans en drie-partijenovereenkomst

Beter Wonen biedt ook huisvesting aan kwetsbare doelgroepen, bij voorkeur in reguliere woningen daar waar dat passend is. Samen met partners werkt Beter Wonen aan een goed woon- en zorgklimaat voor deze mensen. Hierbij werken we vaak met een maatwerkaanpak.

Als een huurder alleen zelfstandig kan wonen met begeleiding, dan sluiten huurder, verhuurder en de ondersteunende organisatie (hulpverlener) vaak een drie-partijenovereenkomst. Deze overeenkomst verbindt de huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder met de zorg/hulpverlener; de huurder krijgt adequate ondersteuning (zorg of hulp) en overlast en onnodige risico's worden voorkomen voor de leefomgeving en verhuurder.

Beter Wonen biedt huishoudens die in het verleden te maken hebben gehad met woningontzuiming een zogenaamde 'nieuwe kans'. Deze personen hebben vaak nog een hoge, openstaande huurschuld bij een woningcorporatie. Deze personen krijgen een huurcontract 'onder voorwaarden'. Een drie-partijen-overeenkomst kan onderdeel zijn van de 'nieuwe kans'.

2.4.4 Doelgroep uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang

De uitstroom van personen vanuit een intramurale voorziening voor beschermd wonen naar zelfstandig wonen met begeleiding is sinds 2019 geborgd in een regionaal werkproces 'uitstroom beschermd wonen'. Via de centrale toegang 'beschermd wonen' (Cimot) zijn acht personen gehuisvest in een zelfstandige woonruimte van Beter Wonen.

Voor uitstroom Maatschappelijke Opvang is Beter Wonen sinds 2019 betrokken om met partners (onder andere Humanitas Onder Dak, Leger des Heils, gemeente Almelo, regiogemeenten, Almelse corporaties en corporaties vanuit WoON Twente) uiteindelijk te komen tot een ketenaanpak uitstroom Maatschappelijke opvang. Omdat personen ook via het reguliere aanbodportaal aanspraak kunnen maken op een woning van Beter Wonen, zijn er geen gegevens beschikbaar over de uitstroom Maatschappelijke opvang.

2.4.5 Huurleegstand, vorderingen, ontruiming en hennepeteelt

Huurleegstand

Leegstand relateren we aan de kosten huurdering binnen Beter Wonen. Hierbij is de huurdering berekend ten opzichte van de totale huursom en onderverdeeld naar enerzijds de bestemming van de woningen (verhuur, sloop en koop) en anderzijds naar huurprijs (sociale huur of vrije sector). Afgelopen jaar is de huurdering bijna gelijk aan de cijfers van 2019. De voornaamste reden voor de kleine verhoging zit in soms langer leeghouden van woningen vanwege coronamaatregelen. Daarmee kregen Beter Wonen en aannemers langer de tijd om woningen verhuurklaar te maken. In 2019 is gestart met het genereren van een leegstandsrapportage. Deze rapportage leidt tot een beter beeld op de voornaamste oorzaken van eventuele leegstand.

	2020	2019	2018	2017
Woningen Daeb	0.8%	0.6%	0.9%	0.7%
Woningen niet-Daeb	0.0%	0.2%	0.3%	0.3%
Exploitatieleegstand totaal woningen	0.8%	0.8%	1.2%	1.0%
BOG	0.2%	0.4%	0.6%	0.5%
Overige	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
Exploitatieleegstand totaal bezit	1.1%	1.3%	1.9%	1.6%
Verkoopleegstand woningen	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
Sloopleegstand	0.7%	0.2%	0.0%	0.0%
Totaal leegstand	1.9%	1.6%	2.0%	1.7%

Tabel 2.4.6: Huurdering als percentage van de totale huursom

Vorderingen

Het uitstaande bedrag aan vorderingen op huurders is in 2020 ten opzichte van 2019 met 3,5% gedaald. Dit zijn uitstaande vorderingen op huidige en vertrokken huurders.

Onze 'erop af' aanpak, persoonlijk én sneller contact met de huurder bij (dreigende) betalingsachterstand, levert resultaat op. De stijging van de vorderingen bij vertrokken huurders is een motivatie om de komende jaren onze aanpak te continueren om betaalproblemen bij onze huurders te voorkomen. Preventie lijkt daarbij een belangrijke factor.

Ontruiming

Ontruiming Reden	2020	2019	2018	2017	2016
Huurachterstand	13	10	13	11	11
Hennep	0	1	3	1	1
Overlast	2	7	1	4	0
Totaal ontruiming	15	18	17	16	12

Tabel 2.4.7: Ontruiming

Het totaal aantal ontruiming van onze woningen in 2020 bedroeg vijftien. Van deze ontruiming hebben er dertien plaatsgevonden als gevolg van een huurachterstand en twee ontruiming als gevolg van overlast.

Hennep

In 2020 zijn geen woningen ontruimd vanwege hennep. Er zijn wel gevallen van hennep geweest. Deze huurders hebben vrijwillig opgezegd en zelf de sleutels ingeleverd, waardoor het niet tot een ontruiming is gekomen. In de onderstaande tabel zien we een overzicht van de ontwikkeling van aangetroffen hennepplantages binnen het bezit van Beter Wonen over de afgelopen jaren.

Jaar	Aantal beëindigde verhuringen a.g.v. hennep (vrijwillig opgezegd of woning ontruimd)
2014	8
2015	7
2016	11
2017	1
2018	4
2019	1
2020	9

Tabel 2.4.8: Hennep

De dalende trend van voorgaande jaren is doorbroken met negen gevallen in 2020. Wij zijn alerter op verschillende vormen van ondermijning, waaronder hennep.

Beter Wonen heeft samen met onder andere de corporaties in Twente, politie, gemeenten in Oost-Nederland en de veiligheidsregio's een convenant afgesloten met als doel het illegale kweken en verhandelen van hennep tegen te gaan. Dit soort criminele activiteiten zorgt vaak voor onveilige en/of ongewenste situaties, zoals kortsluiting, brand en stroomstoringen. Ook kan er wateroverlast, stank en schimmelvorming in de woning ontstaan. Daarnaast trekken dit soort activiteiten soms mensen aan die het veilige woon- en leefklimaat beperken. Wij vinden het van belang dat onze huurders veilig kunnen wonen. Daarom beëindigen wij de huur (of bewegen de huurder dit zelf te doen) als er sprake is van illegale hennep in de woning.

3

***Duurzame
samenwerking in
de wijk***

3 Duurzame samenwerking in de wijk

Leefbaarheid van de wijk is een belangrijke voorwaarde voor goed wonen. De focus ligt daarbij op het kleinschalige en de directe woonomgeving. De buurtbewoner is als eerste verantwoordelijk om te zorgen dat de omgeving waarin hij woont schoon is en er positieve sociale samenhang tussen burens en buurtgenoten is. Wij zien het als onze rol om daarin te enthousiasmeren, buurtinitiatieven aan te jagen en ze mede mogelijk te maken. Zo vormen we als het ware een hefboom om meer te realiseren dan dat buurtbewoners op eigen kracht voor elkaar krijgen. We willen actief aansluiten bij de vraag vanuit de wijk of buurt en we doen moeite om te weten wat er leeft en speelt.

3.1 Ontwikkelingen in stad Almelo

Almelo wil een stad zijn waarin het plezierig wonen en leven is. De uitdagingen die de stad wil aangaan, worden verwoord in de nieuw op te stellen Woonvisie. De gemeente is in 2020 nadrukkelijk aan de slag geweest met het opstellen van de nieuwe Woonvisie. Hierbij zijn Beter Wonen en Sint Joseph als stakeholders nauw betrokken. Tevens is onze huurdersorganisatie betrokken bij de ontwikkeling van de Woonvisie. Het is de verwachting is dat de nieuwe Woonvisie begin 2021 klaar zal zijn.

Bod en prestatieafspraken

In de zomer van 2020 deden Beter Wonen en Sint Joseph een gezamenlijk bod op de Woonvisie van de gemeente. Vervolgens gingen de drie lokale partners (gemeente, huurdersorganisaties en corporaties) in gesprek over een prestatieovereenkomst voor 2021. Uiteindelijk werd deze prestatieovereenkomst niet getekend, omdat de gemeente Almelo wilde wachten op de nieuwe Woonvisie.

De gemeente Almelo is daarnaast bezig met het formuleren van een warmtevisie en een omgevingsvisie. Bij de bijeenkomsten en overleggen over deze onderwerpen is Beter Wonen gesprekspartner. Wij leveren graag onze inhoudelijke bijdrage hieraan. De uitkomsten zijn straks ook van directe invloed op het beleid van Beter Wonen en de toekomst van het wonen in Almelo.

Het coalitieakkoord biedt voldoende aanknopingspunten om op constructieve wijze samen te werken met de gemeente Almelo.

Tegelijkertijd zien we een college dat inzet op krimp van het aantal sociale huurwoningen, vanuit andere overwegingen dan woningmarktprognoses. Het is van belang hierover op basis van feiten in gesprek te blijven. We zien ook kansen daarin voor ons als partners in de stad samen op te trekken. We kunnen als corporaties een duidelijke bijdrage leveren aan de ontwikkeling van Almelo. Dat vraagt aandacht, samenspel en concrete voorstellen.

3.2 Samen werken aan vitale buurten

Beter Wonen draagt op diverse manieren bij om de stad, wijken en buurten meer in balans te brengen. Leefbaarheid is een belangrijke voorwaarde voor goed wonen. Beter Wonen focust hierbij op de directe woonomgeving. Beter Wonen draagt bij aan de sociale duurzaamheid van buurten, wijken en de stad Almelo. Samen met huurders en partners wil Beter Wonen werken aan vitale huurders en vitale wijken. Door de coronamaatregelen hebben we niet alle gewenste initiatieven kunnen uitvoeren, maar er zijn wel nieuwe samenwerkingen ontstaan en projecten gestart.

Hieronder is aandacht voor projecten en activiteiten waarmee we bijdragen aan het vergroten van de betrokkenheid en inzet van bewoners en daarmee aan een vitale buurt waar het goed wonen is.

Per buurt was onze inzet in 2020:

Binnenstad	• Met de verschillende bewonerscommissies (Woonkwadrant, Oxford en Wingerd) is contact onderhouden over lopende zaken in het complex. • De nieuwbouwplannen voor de Bavinkstraat zijn nader uitgewerkt. De bestaande bebouwing is gesloopt en de eerste voorbereidingen zijn getroffen voor de bouw van tien gasloze eengezinswoningen. • De nieuwbouwplannen voor de Bornerbroeksestraat zijn nader uitgewerkt en de voorbereidingen worden getroffen om de ontwikkeling van 30 gasloze appartementen in 2021 te kunnen starten. • Beter Wonen heeft reeds eerder de locatie Oude Veemarkt tijdelijk ter beschikking gesteld aan een bewonersinitiatief voor het realiseren van een hondenspeelplaats. De wijkfunctionarissen (onder andere gemeente, politie, corporaties, Avedan) zijn een nieuw netwerkoverleg gestart met als doel nauwer samen te werken aan een vitale binnenstad.
Windmolenbroek	• Op initiatief van de gemeente sluit Beter Wonen samen met Coteq/Cogas, Waterschap Vechtstromen en Sint Joseph aan bij gesprekken over hoe de Windmolenbroek samen met de Aalderinkshoek als eerste wijken van Almelo aardgasvrij kan worden gemaakt. Hierbij wordt onder andere gedacht aan een warmtenet.
Aalderinkshoek	• Op initiatief van de gemeente sluit Beter Wonen samen met Coteq/Cogas, Waterschap Vechtstromen en Sint Joseph aan bij gesprekken over hoe de Aalderinkshoek samen met de Windmolenbroek als eerste wijken van Almelo aardgasvrij kan worden gemaakt. Hierbij wordt onder andere gedacht aan een warmtenet. • Met bewonerscommissie Karelia is contact onderhouden over de lopende zaken in het complex.
Kerkelanden	• Met de Gemeente, ROC en een projectontwikkelaar BPD is een samenwerkingsovereenkomst getekend voor herontwikkeling van een gebied rondom de Thorbeckelaan. Beter Wonen gaat twee blokken woningen aan de Thorbeckelaan slopen en BPD gaat hier nieuwbouw realiseren. Beter Wonen kan vervangende nieuwbouw realiseren aan de Parallelweg/Appelstraat en de Bornerbroeksestraat. • De sloop van 48 flatwoningen aan de Thorbeckelaan is aangekondigd aan de huurders en het sociaal plan is in april ingegaan. Bewoners worden met urgentie verhuisd naar nieuwe passende huisvesting. Naar verwachting zijn eind 2021 alle woningen leeg. • De nieuwbouwplannen voor de Parallelweg/Appelstraat zijn nader uitgewerkt en de voorbereidingen worden getroffen om de ontwikkeling van 22 gasloze eengezinswoningen in 2021 te starten.
De Riet/Nieuwland	• Met de verschillende bewonerscommissies (Rietpoort, Poort van Riet, Magnoliapark) is contact onderhouden over lopende zaken in het complex. • De verduurzaming in de complexen Klimopstraat e.o. en de Resedastraat e.o. is afgerond.

	De voorbereiding voor diverse verduurzamingscomplexen is uitgevoerd. Bij alle complexen (Deldensestraat, Haagbeuk en Goudenregenstraat) zijn de benodigde inspecties uitgevoerd. Bij de Deldensestraat en Haagbeuk is de modelwoning gerealiseerd en is de benodigde 70% draagvlak voor de werkzaamheden onder de bewoners opgehaald. In 2021 volgt de uitvoering.
Schelfhorst	- Met de verschillende bewonerscommissies (De Terp, Buitenhof en Parkstede) is contact onderhouden over lopende zaken in het complex. - De voorbereiding voor de verduurzaming in De Terp is gestart. Hierbij is ook de bewonerscommissie betrokken. Hierbij wordt tevens overleg gevoerd over de herinrichting van de recreatieruimte en het groen rondom het complex. Verdere uitwerking volgt in 2021.
Nieuwstraatkwartier	- Voor de voormalige Acaciaschool is met De Drie Notenboomen een samenwerkingsovereenkomst getekend. Op de locatie komen twee bewezen zorgconcepten. In de school wordt een Herbergier (voor bewoners met dementie) gevestigd en achter het schoolgebouw wordt een Thomashuis (voor bewoners met een verstandelijke beperking) gebouwd. De plannen worden in gezamenlijkheid uitgewerkt en naar verwachting kan in 2021 worden gestart met de herontwikkeling. - Alle bewoners uit de Witvoeten- en Gravenstraat hebben een half jaar eerder dan verwacht een nieuwe (wissel)woning gevonden, die aansluit bij hun wensen. Eind 2020 waren alle 54 woningen leeg, zodat begin 2021 kan worden gestart met de sloop. Ook hebben we samen met de projectcommissie en de gemeente de nieuwbouwplannen voor 51 gasloze eengezinswoningen verder uitgewerkt, waarbij de woonomgeving een groenere uitstraling krijgt. - In de Mezenstraat participeren we in een vernieuwd concept: samen met Hovenier Eshuis, gemeente, Avedan en Universiteit Wageningen gaan we bewoners uit de omgeving inspireren om mee te denken/doen in de herinrichting van een braakliggend stuk grond. Er hebben zich al meerdere bewoners aangemeld. We hopen met elkaar in 2021 de plannen uit te werken en in uitvoering te nemen. - Beter Wonen heeft deelgenomen aan de gezamenlijke gebiedsaanpak in het Nieuwstraatkwartier, welke is opgezet door de gemeente. Er vond overleg plaats over de gewenste energietransitie en leefbaarheid in de wijk. Er is onder andere een duurzaamheidsfestival voorbereid dat helaas in mei 2020 geen doorgang kon vinden (hopelijk kan het in 2021 alsnog). We zijn ook aan het verkennen of we een 'Energiehuis' kunnen opzetten waar bewoners op een laagdrempelige manier kennismaken met mogelijkheden hoe zij hun huis energiezuiniger kunnen maken. - De voorbereiding voor de te verduurzamen woningen (Melkweg e.o.) is gestart. De benodigde inspecties zijn uitgevoerd. Verdere uitwerking volgt in 2021.
Ossenkoppelerhoek	We hebben een plan opgesteld voor de Gerard Doustraat. De leefbaarheid willen we daar verbeteren door samen met partners in de wijk meer aanwezig te zijn. Hiervoor gaan we, zodra het weer kan, starten met een wijkkantoor in de Gerard Doustraat.

	- De verduurzaming van de portieketagewoningen aan de Schoolstraat is in het eerste kwartaal afgerond. Nadat de straatwerkzaamheden van de gemeente ook waren uitgevoerd, hebben we de tuin rondom de woningen opgeknapt. - Voor complex 25.14 Gerard Terborchstraat (twaalf woningen) is het plan gewijzigd van vernieuwbouw naar sloop/nieuwbouw. De woningen zijn in het najaar gesloopt. Er worden zestien vergelijkbare eengezinswoningen als aan de Witvoeten- en Gravenstraat op één locatie teruggebouwd: op de hoek van de Frans Hals-, Jan Steen- en Jan Vermeerstraat. De plannen worden samen met de gemeente nader uitgewerkt. - Er is meerdere malen overleg gevoerd met zowel de bewonerscommissie van Beekzicht en Beekrede als het wijkplatform Ossenkoppelerhoek over ontwikkelingen en behoeften in het complex/de wijk. - De voorbereiding voor de te verduurzamen woningen (Jan Vermeerstraat e.o.) is gestart. De benodigde inspecties zijn uitgevoerd en de werkzaamheden aan een proefwoning zijn gestart. Verdere uitwerking volgt in 2021.
Aadorp	De voorbereiding voor de te verduurzamen woningen is gestart. De benodigde inspecties zijn uitgevoerd. Verdere uitwerking volgt in 2021.

Tabel 3.2.1: Inzet per buurt

3.3 Wonen en zorg

Het huisvesten van bijzondere doelgroepen krijgt bij Beter Wonen veel aandacht. We verwachten de komende jaren een toename van zorgbehoevenden in stad en wijken door onder andere vergrijzing, vereenzaming en de verdere scheiding van wonen en zorg.

Onze belangrijkste keuzes op het gebied van wonen en zorg zijn:

- We zijn er voor het wonen van kwetsbare doelgroepen in zo normaal mogelijke woningen;
- Door de samenwerking met andere partijen is in een aantal complexen zorg en welzijn dichtbij beschikbaar. We stimuleren passende netwerken voor onze huurders, zodat zij langer zelfstandig kunnen blijven wonen;
- We werken samen met anderen aan een goed woon- en zorgklimaat.

De belangrijkste zorgpartijen waar wij mee samenwerken:

		Aantal woningen eind 2020
Aveleijn	Aveleijn biedt een breed scala aan zorg, ondersteuning en ontwikkeling. Dit gebeurt vooral op de gebieden wonen en dagbesteding.	165
J.P. van den Bent Stichting	De J.P. van den Bent Stichting focust zich op ondersteuning van mensen met een beperking op het gebied van wonen, logeren en bij crisissituaties.	3
RIBW Groep Overijssel	De RIBW is de Regionale Instelling voor Beschermd Wonen.	31
Humanitas Onder Dak Twente (HOD)	Humanitas Onder Dak is onder andere de begeleidende organisatie voor het project Housing First.	n.v.t.

Leger des Heils	Het Leger des Heils huisvest bewoners die met begeleiding hun leven weer op de rit willen krijgen.	n.v.t.
Tactus Verslavingszorg	Tactus Verslavingszorg is specialist op het terrein van de verslavingszorg.	1
Twentse Zorgcentra	Sinds 2011 is een aantal woningen op de locatie bij de Koppel complexmatig verhuurd aan de Twentse Zorgcentra (TZC). Op een tweede locatie (Groot Bokhove) verhuren we sinds 2012 ook complexmatig eenheden aan de TZC.	28
ZorgAccent	In 2019 zetten we de samenwerking met ZorgAccent in de Castelloflat voort. ZorgAccent levert diensten waardoor senioren langer zelfstandig kunnen blijven wonen. We merken dat bewoners het prettiger wonen vinden in de Castelloflat. De aanwezigheid van de activiteiten door Zorgaccent heeft een positief effect op het welbevinden van de huurders en op de verhuurbaarheid van het complex.	n.v.t.
Carint Reggeland Groep	De Carint Reggeland Groep (CRG) is een organisatie die welzijns-, woon- en zorgdiensten biedt voor de totale levenslijn. Zij doen dit vanuit een duidelijke visie waarde toe te voegen aan de kwaliteit van leven van de klant. In Wierden verhuren we aan hen een gezondheidscentrum onder in een appartementencomplex. Voor Almelo verkennen we de mogelijkheden voor meer samenwerking in enkele wijken en buurten.	n.v.t.
Stichting Woonbegeleiding Jong Volwassenen	De contracten van de bewoners staan niet langer op de naam van de Stichting, maar op naam van de bewoners zelf (reguliere verhuur).	n.v.t.
Stichting Wopit	Stichting Wopit heeft als doel het bevorderen van woonmogelijkheden voor mensen met een psychiatrische kwetsbaarheid. Zij stimuleren mensen om zo zelfstandig mogelijk te wonen.	n.v.t.
Stichting Zij aan Zij	Stichting Zij aan Zij zet zich in voor mensen die door omstandigheden (tijdelijk) de regie over hun leven niet meer in eigen hand hebben en die daardoor in de problemen zijn geraakt of dreigen te raken.	n.v.t.
Stichting Trivium Meulenbelt Zorg (TMZ)	TMZ biedt thuiszorg, dagbesteding en revalidatie- en verpleeghuiszorg. Met hen verkennen we de mogelijkheid om in wijken meer te realiseren aan zorgfuncties en woonzorgeenheden.	1
Dimence	Met Dimence verkennen wij de mogelijkheden om zelfstandige wooneenheden te bieden aan cliënten van hen en om hen meer aanwezig te doen zijn in de wijken, bijvoorbeeld door dagbesteding en ontmoetingsmogelijkheden. Dimence heeft behoefte aan zelfstandige wooneenheden met een overzichtelijke plattegrond, zoals de vier studio's die zij huren in het Woonkwadrant.	6
Stichting Brunnera	Stichting Brunnera stelt de mens centraal, handelt respectvol en verleent zorg op maat, rekening houdend met de persoonlijke situatie, wensen en mogelijkheden van de cliënt en met de verschillen in achtergrond, cultuur en religie. Stichting Brunnera is er voor iedereen die hulpbehoevend is en staat open voor de wensen van cliënten, familie en naast betrokkenen.	1
Stichting Residentie Buitenzorg	Residentie Buitenzorg is een Wtzi-toegelaten zorginstelling voor specifieke doelgroepen.	38

Tabel 3.3.1: Zorgpartijen waar Beter Wonen mee samenwerkt

Buurtbemiddeling

In geval van overlast schakelen we soms de hulp van Buurtbemiddeling in. Buurtbemiddeling is een methode waarin onafhankelijke en speciaal opgeleide vrijwilligers burens helpen om weer met elkaar in gesprek te komen en goede afspraken te maken. Beter Wonen werkt hierin samen met Sint Joseph. Buurtbemiddeling werkt het beste bij niet al te ernstige problemen en in een vroeg stadium. Het aantal meldingen in 2020 was 118. Het aantal meldingen is een totaal van 'zelfmelders' op eigen initiatief, of via Sint Joseph, Beter Wonen, politie en andere instanties. In het totaal van 118 meldingen zitten ook de verwijzingen die Beter Wonen, Sint Joseph, politie en gemeente rechtstreeks doen aan buurtbemiddeling.

Het slagingspercentage in 2020 is 77% gebleken. Dit komt overeen met het slagingspercentage in vergelijkbare gemeenten. Het slagingspercentage is exclusief de nog lopende zaken, ongeschikte, niet succesvolle en in de wacht staande zaken. Buurtbemiddeling wordt het meest ingeschakeld bij geluidsoverlast, pesterij/intimidatie en tuin/grondgeschillen.

Bewoners hebben op advies van Beter Wonen acht keer buurtbemiddeling ingeschakeld. Beter Wonen heeft zelf ook tien keer melding gedaan bij buurtbemiddeling.

4

Woningen van hedendaags comfort

4 Woningen van hedendaags comfort

Wij zijn als corporatie erop aanspreekbaar dat de woning technisch in orde en goed onderhouden is. In dit hoofdstuk gaan we specifiek in op de verduurzaming en het onderhoud van ons woningbezit.

Onze vastgoedstrategie is gericht op modernisering van bestaand bezit, onder andere door energetische verduurzaming en renovatie. Deze combinatie van verbeteringen aan en modernisering van bestaand bezit noemen wij "vernieuwbouw". Hierbij zijn isolerende maatregelen aan de orde, maar ook CO2-reducerende maatregelen. Verder gaat het hierbij om vernieuwing van (elektrische) installaties en asbestsanering. De vernieuwbouwprojecten zijn gericht op het realiseren van een langere technische en functionele levensduur van het bezit. Deze benadering, waarbij een langere inzet van bestaand bezit aan de orde is, draagt bij aan betaalbaar wonen voor onze huurders, waardoor wij beter tegemoetkomen aan de vraag naar woonruimte in Almelo.

De afgelopen jaren deden we de eerste ervaringen op met ons eigen concept van verduurzaming en hebben we circa 500 woningen verduurzaamd. Dat zullen we voor de komende jaren voortzetten voor de daarvoor geselecteerde complexen. We verwachten dat de techniek enerzijds en ontwikkelingen ten aanzien van collectieve warmtenetwerken anderzijds de komende jaren duidelijkheid geven over onze volgende stap. Onderzoek (BDO, 2019) wijst uit dat de kosten voor een HR++ variant en het toepassen van nieuwe technieken op dit moment grote investeringen vragen. We investeren op dit moment vooral in isolatie en beperkt in installaties en stellen ons tenminste jaarlijks, bij de herijking van onze strategie, de vraag of we een volgende stap kunnen zetten.

Verduurzamingscomplexen in de Schoolstraat, Kroosstraat, Klimopstraat, Resedastraat en de Thorbeckelaan (tweede deel) zijn in 2020 opgeleverd. De projecten voor onze tweede fase van de verduurzaming (425 woningen) zijn in voorbereiding. Verduurzaming van de Witvoetenstraat en de Terborchstraat bleek na grondig onderzoek niet haalbaar. Hier is sloop/nieuwbouw in uitvoering.

4.1 Onderhoud

Soort onderhoud	Onderhoud per soort (bedragen x € 1.000)		
	2020	2019	2018
Reparatieonderhoud	1.993	2.116	2.119
Mutatieonderhoud	1.587	778	1.300
Schilderwerk	1.342	1.158	1.153
Planmatig onderhoud	3.107	5.072	3.318
CV-onderhoud	405	257	260
Contracten	955	960	811
Totaal	9.389	10.341	8.961

Tabel 4.1.1: Kosten onderhoud

Algemeen

Op totaalniveau zijn de uitgaven aan onderhoud afgenomen ten opzichte van 2019. Deze afname wordt met name veroorzaakt door een afname van het planmatig onderhoud. Dit fluctueert jaarlijks en is mede afhankelijk van de geplande MJOB-onderhoudsactiviteiten voor het betreffende jaar.

Wij zijn bezig met het verduurzamen. De kosten van mutaties tijdens de verduurzaming zitten niet in mutatieonderhoud, maar worden vanuit verduurzaming opgepakt.

Bij mutatieonderhoud valt de negatieve ontwikkeling op ten opzichte van 2019. In 2020 zijn er grote, specifieke mutatiewoningen geboekt bij Vastgoedbeheer. Er is een opgaande trend te zien in zwaardere casuïstiek bij huurders waar wij mee te maken krijgen als de woning muteert. Het aantal grote, specifieke mutatiewoningen is om die reden behoorlijk gestegen ten opzichte van 2019. In 2021 zullen we er gericht aandacht aan besteden om deze ontwikkeling te keren.

Bij contractonderhoud worden de onderhoudskosten, die toebedeeld kunnen worden aan leefbaarheid, gecorrigeerd uit de onderhoudskosten. Tot en met 2018 werden de onderhoudskosten inzake brandveiligheid van onze eigen complexen toebedeeld aan leefbaarheid. Vanaf 2019 wordt hier alleen nog het contractonderhoud voor speeltoestellen aan leefbaarheid toebedeeld.

Mutatieonderhoud

Het jaar 2020 stond in het teken van de start van het Project Optimalisatie Mutatieproces (POM). Er is in 2019 een multidisciplinaire projectgroep gevormd die, naar aanleiding van inventarisatie en analyses van 2018, het mutatieproces heeft geoptimaliseerd. Dit is het gehele proces van huuropzegging tot en met intrek van de nieuwe huurders in een woning.

In het project is een aantal aannemers/installateurs geselecteerd waarmee een duurzame samenwerking is aangegaan. Ook het interne proces van Beter Wonen is geoptimaliseerd en efficiënter gemaakt, bijvoorbeeld door middel van het implementeren van een inspectie-app. Dit project is 15 juni 2020 live gegaan. Vanaf dat moment is gewerkt aan het borgen van het proces in de lijn. Vanwege de coronacrisis is het uitgewerkte project en proces nog niet uitgevoerd zoals het bedoeld was. Dat betekent dat vanaf de livegang nog geen correcte data te zien zijn en nog niet de meerwaarde van POM aangetoond kan worden.

Reparatieonderhoud

Uit analyses van 2020 blijkt dat de kosten voor reparatieonderhoud gedaald zijn. Wel zien we binnen ons bestaande bezit, bij de oudere bouwjaren, op diverse elementsoorten en verspreid door de complexen heen, een stijging in de reparatiekosten. Vanwege de coronacrisis is niet het verwachte aantal reparatieverzoeken ingediend. Van de verzoeken die wel zijn ingediend, zijn alleen de echt spoedeisende gevallen opgepakt.

In 2019 is gebleken dat het boeken van kosten naar werksoort niet optimaal verliep. Kosten op reparatieonderhoud zijn soms kosten voor een abonnement of ze horen onder garantie te vallen. Deze zaken zijn allen gecorrigeerd naar de juiste werksoorten in 2020.

Na de implementatie van het nieuwe mutatieonderhoudsproces in 2020 zullen wij de optimalisatie van het reparatieproces als een volgend proces oppakken waarin we verbeteringen willen toepassen.

Planmatig onderhoud

Voordat de coronacrisis begon is een deelplan met interieurwerkzaamheden uitgevoerd (deelplan-B Interieur Beeklust). Uitgebreide werkzaamheden aan de binnenzijde van woningen hebben door alle maatregelen en regels verder geen doorgang kunnen vinden. Veiligheid staat bovenaan, zowel die van onze klanten als van medewerkers van Beter Wonen en uitvoerende partijen. Dit betekende dat planmatige interieurwerkzaamheden, zoals keuken-, badkamer- en toiletvervangingen naar 2021 worden doorgeschoven. Hetzelfde geldt voor het vervangen van vloerbedekking in algemene ruimten en technische installaties (MV-boxen, verlichtingsarmaturen, deurdrangers, videofooninstallaties, etc.). In totaal is hiermee voor een bedrag van circa € 1,4 miljoen aan planmatig werk naar 2021 doorgeschoven. Dat is circa 20% van het totaal beschikbare budget van 2020.

De werkzaamheden aan de buitenkant van onze gebouwen konden gelukkig doorgang vinden, al dan niet met wat extra maatregelen. Het betreft dan met name schilderwerkzaamheden en werkzaamheden aan daken en gevels.

4.2 Onderhoud ten laste van huurders

Onderhoudskosten ten laste van huurders worden onderverdeeld in 'rekening huurder' en 'onderhoudsabonnement'. Onder de post 'rekening huurder' vallen de kosten die vanuit reparatieverzoeken voor rekening van de huurder komen en de kosten die bij mutatie voor rekening van de vertrekkende huurder komen.

Soort onderhoud	Onderhoud per soort (bedragen X € 1.000,-)		
	2020	2019	2018
Rekening huurder	355	274	251
Onderhoudsabonnement	274	319	310
Totaal	629	593	561

Tabel 4.2.1: Onderhoud ten laste van huurders

In 2020 hebben we een stijging van onderhoud ten laste van huurders gezien. De kosten die onder onderhoudsabonnement worden verantwoord, zijn dit jaar juist gedaald. In totaal komen de opbrengsten onderhoudsabonnement in 2020 uit op €338K. Dit is op dit moment dekkend ten opzichte van de uitgaven € 274K. Deze daling in kosten ten opzichte van vorig jaar is veroorzaakt door de coronacrisis, omdat niet alle reparatieverzoeken, die normaal gesproken wel verwacht zouden worden, aangevraagd en uitgevoerd zijn. De verwachting is dan ook dat deze kosten zullen stijgen na de coronacrisis.

4.3 Individuele woningverbetering

Beter Wonen wil huurders de ruimte geven voor individuele woonverbeteringen tegen een kostendekkende huurverhoging. Deze woningverbetering koppelen we aan een maximale huurprijs van een woning om de woning in de toekomst ook betaalbaar aan te kunnen bieden. Bij aanvragen inzake individuele woningverbetering wordt daarom getoetst of de huurprijs van de woning binnen de gewenste prijs categorie blijft.

Jaar	Totaal investering in €	Aantal verbeteringen	Kosten per verbetering in €
2020	95.274	30	3.176
2019	74.165	27	2.747
2018	117.328	43	2.729

Tabel 4.3.1: Individuele woningverbetering tegen huurverhoging

We zien dat er in 2020 meer verzoeken inzake individuele woningverbeteringen zijn binnenkomen en gehonoreerd dan in 2019. De gemiddelde kosten per verbetering zijn ten opzichte van 2019 enigszins gestegen. Het totaalbedrag inzake 'investeringen individuele woningverbetering' laat hiermee een stijging zien.

5

***Toekomstbestendig
bezit***

5 Toekomstbestendig bezit

De uitdaging voor Beter Wonen is om voldoende te blijven aansluiten bij veranderende (woon)behoeften en ons bezit op die manier toekomstbestendig te houden. In dit hoofdstuk komen onze vastgoedstrategie en de vervolgstappen voor de vastgoedsturing aan de orde.

5.1 Onze vastgoedstrategie

Onze portefeuillestrategie is in 2019 vastgesteld. Alles wat we met ons vastgoed doen, relateren we aan deze strategie. Naast de ondernemingsstrategie vormt de portefeuillestrategie een belangrijk kader voor onze afwegingen.

Als we terugkijken op het afgelopen jaar is er een aantal ontwikkelingen te benoemen die van invloed kunnen zijn op de huidige vastgoedstrategie:

- Allereerst was er het coronavirus begin 2020. De gevolgen van het virus voor de Almelose woningmarkt en onze strategie zijn nog onvoldoende inzichtelijk. Hier wordt nader onderzoek naar gedaan;
- Daarnaast was 2020 een bewogen jaar voor de woningmarkt. De vraag naar koopwoningen steeg snel en daarmee ook de prijzen op de kopersmarkt, ook op de huurmarkt is de vraag naar huurwoningen toegenomen. Deze ontwikkeling speelt zowel landelijk als lokaal in Almelo;
- De gemeente Almelo heeft een warmtevisie opgesteld en stelt naar verwachting binnenkort de Woonvisie vast. Deze zijn op veel onderdelen van invloed op onze strategie.

Deze ontwikkelingen zijn van invloed op ons vastgoed en vragen zodoende om mogelijke bijsturing van de strategie. Om die reden is besloten om de portefeuillestrategie te vernieuwen. Eind 2020 is gestart met dit proces. De verwachting is dat er medio 2021 een vernieuwde portefeuillestrategie vastgesteld wordt. Een belangrijk aandachtspunt hierbij zal het oudere bezit zijn, waarbij de focus wordt gelegd op woningen met een bouwjaar van voor 1960. Voor dit bezit zal per complex een complexplan worden uitgewerkt dat gebaseerd is op sloop/nieuwbouw, renovatie/verduurzaming of verkoop.

5.2 Investerings

Onze verduurzamingsopgave blijft onverminderd groot. Conform de afspraken en ambities willen wij in 2030 voor al onze woningen gemiddeld energielabel A bereiken.

Afgelopen jaar is er gestart met de voorbereiding en uitvoering van verschillende complexen benoemd in verduurzaming fase 2. Dit betreffen complexen aan de Haagbeuk, de Deldensestraat, de Goudenregenstraat en de Jan Vermeerstraat. Op korte termijn volgen de overige complexen uit fase 2, waarbij wij werken aan het verbeteren van het wooncomfort en de toekomstbestendigheid van ons vastgoed.

De nieuwbouwprojecten die gedurende 2020 in ontwikkeling zijn betreffen:

- 51 vervangende nieuwbouwwoningen aan de Graven/Witvoetenstraat;
- 16 appartementen en 9 kamers in en rondom de voormalige Acaciaschool;
- 10 grondgebonden nieuwbouwwoningen aan de Bavinkstraat;
- 16 grondgebonden nieuwbouwwoningen aan Gerard Terborchstraat/Frans Halsstraat;
- 22 grondgebonden nieuwbouwwoningen aan de Parallelweg;
- 30 appartementen aan de Bornerbroeksestraat.

6

***Professionele en
wendbare
organisatie***

6 Professionele en wendbare organisatie

Beter Wonen is een maatschappelijk betrokken organisatie. Wij werken vanuit een maatschappelijk doel en hebben te maken met verschillende belanghebbenden, met soms uiteenlopende verwachtingen en behoeften. Beter Wonen wil maatwerk leveren en doen wat nodig is. Dit vraagt van onze medewerkers dat zij op een afgewogen manier keuzes kunnen maken. Tegelijkertijd vraagt het van de organisatie om medewerkers hierin te faciliteren. Wij zorgen ervoor dat onze collega's in een veilige, vertrouwde en informele werkomgeving prettig kunnen werken en ontwikkelen, omdat we geloven dat dit de basis is waarop we als organisatie ons hoogste doel bereiken: trots wonen voor onze huurders.

In 2020 is veel aandacht besteed aan de professionele en wendbare organisatie. In paragraaf 6.2 komt dit uitgebreider aan de orde.

We streven naar een moderne, flexibele organisatie waar professionaliteit hand in hand gaat met plezier in het werk. De bedrijfsvoering van corporaties is complex en moet aan strenge eisen voldoen. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed onze governancezaken, personeelszaken en financiële zaken en de RvC doet verslag van haar ontwikkelingen en activiteiten in 2020.

6.1 Governance

6.1.1 Naleving van de Governancecode Woningcorporaties

Beter Wonen leeft actief de principes uit de Governance Code Woningcorporaties na.

6.1.2 Governance structuur

Het bestuur van Beter Wonen wordt gevormd door mevrouw M. Nekkers. Zij is sinds 1 november 2019 directeur-bestuurder van de corporatie en is voor een periode van vier jaar benoemd. Mevrouw Nekkers vervult geen nevenfuncties die in strijd zijn met de belangen van Beter Wonen.

De directeur-bestuurder is belast met het besturen van Beter Wonen. Zij is verantwoordelijk voor:

- de realisatie van de doelstellingen van Beter Wonen;
- de strategie;
- de financiering;
- het beleid;
- de resultatenontwikkeling;
- de interne risicobeheersingsmaatregelen;
- de naleving van wet- en regelgeving.

Intern organiseert de directeur-bestuurder bewust ook "tegenkracht", door goed opgeleide en mondige medewerkers om zich heen te verzamelen en hen te stimuleren hun mening te geven ten aanzien van de strategie en het beleid van Beter Wonen en de wijze waarop hier uitvoering aan wordt gegeven. Ook kan zij gebruikmaken van de RvC voor klankbord en advies.

De directeur-bestuurder werkt beleidsinhoudelijk samen met de managers van de afdelingen. In het MT, waar ook de controller onderdeel van uitmaakt, vindt de afstemming op beleidsonderdelen plaats en worden de resultaten van de onderneming gemonitord. De managers zijn verantwoordelijk voor hun eigen afdeling en inhoudelijke bijdragen aan de ondernemingsdoelstellingen. Zij zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het totaal. Zij worden door de directeur-bestuurder geconsulteerd bij besluiten die de gehele organisatie beslaan. Uiteindelijk berust de beslissingsbevoegdheid, zowel in de praktijk als statutair, bij de directeur-bestuurder.

De directeur-bestuurder heeft instrumenten als risicomanagement, managementcontrole en interne rapportages tot haar beschikking om haar verantwoordelijkheid in te vullen. Voor wat betreft de stakeholders wordt gestuurd op de respons uit de periodieke stakeholdermomenten en de periodieke maatschappelijke visitatie. De onafhankelijke positie van de controller draagt bij aan een toetsing op de bedrijfsvoering en het presteren van de onderneming, waaronder de naleving van de Governanceprincipes. De controller kan in voorkomende gevallen escaleren naar de RvC.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de directeur-bestuurder zijn in artikel 7 van de statuten beschreven.

Het toezichthoudend orgaan

Volgens de bepalingen in de Woningwet, de statuten en de Governance Code kent Beter Wonen een intern toezichthoudend orgaan: de Raad van Commissarissen (RvC). De directeur-bestuurder legt verantwoording af aan de RvC. De RvC houdt toezicht op het functioneren van de directeur-bestuurder en op de algemene gang van zaken binnen Beter Wonen. De verantwoordelijkheden van de RvC liggen vast in de Woningwet, onze statuten en het Reglement Raad van Commissarissen.

Voor meer informatie over de RvC en een verslag van de werkzaamheden wordt verwezen naar het "Verslag van de Raad van Commissarissen" in hoofdstuk 6.3.

Integriteit

Naast de inrichting van bestuur en toezicht is in het kader van de Governance ook belangrijk hoe de organisatie wenst om te gaan met risicobeheersing en ethische aangelegenheden. Beter Wonen beschikt over een integriteitscode, die met regelmaat onder de aandacht van medewerkers en relaties wordt gebracht. De integriteitscode geldt voor zowel de medewerkers als de directeur-bestuurder en de commissarissen. In de integriteitscode zijn onder meer richtlijnen opgenomen betreffende het aannemen van relatiegeschenken en het omgaan met huurders, leveranciers en collega's.

Naast de integriteitscode beschikt Beter Wonen over een Klokkenluidersregeling, waarin is geregeld hoe te handelen bij het constateren van misstanden, fraude of andere ernstige ongeregeldeheden. Tevens is hiervoor een vertrouwenspersoon benoemd. Voor ongewenst gedrag van medewerkers naar elkaar kent Beter Wonen de regeling ongewenst gedrag. Hiervoor is eveneens een vertrouwenspersoon aangesteld.

De regelingen rondom governance en integriteit zijn in hun geheel te vinden op de website van Beter Wonen.

6.1.3 Risico's en onzekerheden

Risicomanagement is onderdeel van de bedrijfsvoering van elke woningcorporatie, zo ook van Beter Wonen. Beter Wonen wil daarin ook transparant zijn naar haar stakeholders.

Het bereiken van de strategische doelstellingen

Beter Wonen heeft in haar risicomanagementstatuut risicomanagement als volgt omschreven. Risicomanagement is een proces, geïnitieerd en gerealiseerd door de directeur-bestuurder, met als doel een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen om de doelstellingen te bereiken op het gebied van:

- Een efficiënte en effectieve bedrijfsvoering om de volkshuisvestelijke doelstellingen te realiseren, met als randvoorwaarde het waarborgen van de financiële continuïteit van de corporatie;
- Een betrouwbare financiële verslaggeving;
- Voorkomen van misbruik en oneigenlijk gebruik van wettelijke regelingen.

Het proces wordt uitgevoerd binnen de werkorganisatie van de corporatie. De werkzaamheden zijn gericht op het identificeren van en het bepalen van kans en impact en het beheersen van potentiële gebeurtenissen die invloed kunnen hebben op Beter Wonen. Van belang is dat het geheel van risico's binnen de risicobereidheid van de corporatie valt.

Beter Wonen past het 'three lines' model (voorheen: 'three lines of defense') toe als inrichtingsprincipe voor risicomanagement. De eerste verdedigingslinie wordt gevormd door de directeur-bestuurder, het management en de medewerkers. De tweede verdedigingslinie ligt hoofdzakelijk bij het team Controlling & Informatisering en de derde verdedigingslinie ligt primair bij de controller (de auditfunctie).

Het doel van risicomanagement is om de aanwezige risico's binnen de organisatie en haar omgeving in te schatten op kans en impact. Waarbij deze worden afgezet tegen de organisatiedoelstellingen en de risicobereidheid die een organisatie daarbij wil nemen. Hierbij wordt op basis van het COSO-model onderscheid gemaakt tussen strategische, operationele, verslaggevings- en compliance risico's.

Uitbraak van het coronavirus en de impact op Beter Wonen

Ten tijde van het schrijven van ons jaarverslag 2020 is voor Beter Wonen de impact van het coronavirus zichtbaar. De impact op het openbare leven is erg groot. In verband met de uitbraak van COVID-19 heeft Beter Wonen voorzorgsmaatregelen en regels opgesteld en ingevoerd op basis van aanbevelingen van officiële gezondheidsinstanties, zoals het RIVM. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. Tot op heden kan Beter Wonen haar dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren van betaalbare woningen aan mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien, regulier voortzetten, rekening houdend met de beschreven coronamaatregelen.

Vanaf maandag 16 maart 2020 ging het grootste deel van onze medewerkers thuis werken. Digitaal werken is de standaard geworden. Voor medewerkers die werkzaam zijn in de wijken en buurten van Almelo zijn hun werkzaamheden aangepast, aan de dan geldende situatie. Hierbij is getracht de dienstverlening aan onze huurders zoveel mogelijk te continueren, met inachtneming van goede en veilige arbeidsomstandigheden voor de medewerkers. Zo werden niet noodzakelijke reparatieverzoeken tot nader order opgeschort. Uitsluitend bij spoedgevallen of noodsituaties (kortsluiting, gaslek, lekkage, lift, verwarming of warmwatervoorziening stuk) werden reparaties uitgevoerd. Uit analyses van 2020 blijkt dat de kosten voor reparatieonderhoud gedaald zijn. De kosten die onder onderhoudsabonnement worden verantwoord, zijn dit jaar ook gedaald. Deze daling in kosten ten opzichte van vorig jaar is veroorzaakt door de coronacrisis, omdat niet alle reparatieverzoeken, die normaal gesproken wel verwacht zouden worden, aangevraagd en uitgevoerd zijn. De verwachting is dan ook dat deze kosten zullen stijgen na de coronacrisis.

Uitgebreide werkzaamheden aan de binnenzijde van woningen hebben door alle maatregelen en regels nauwelijks geen doorgang kunnen vinden. In totaal is hiermee voor een bedrag van circa € 1,4 miljoen aan planmatig werk naar 2021 doorgeschoven. Dat is circa 20% van het totaal beschikbare budget van 2020.

De werkzaamheden aan de buitenkant van onze gebouwen konden gelukkig doorgang vinden, al dan niet met wat extra maatregelen. Het betreft dan met name schilderwerkzaamheden en werkzaamheden aan daken en gevels.

Als gevolg van de coronaperikelen in 2020 zien we vertraging bij de uitvoering van investerings- onderhoudsprojecten ten opzichte van de begroting. Verder zien we dat de huurderij van woningen hoger is door een langere leegstand in verband met COVID-19; 0,2% hoger dan begroot. De impact van COVID-19 op de financiële continuïteit van Beter Wonen is hiermee overigens zeer beperkt.

Gedurende 2020 was de operationele kasstroom licht hoger dan begroot. Dit is met name het gevolg van lagere onderhoudsuitgaven. De investeringskasstroom was fors lager dan begroot. Het verschil bij de investeringskasstroom wordt met name veroorzaakt door een verschuiving van de

nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten van 2020 naar 2021. Deze verschuiving is onder andere het gevolg van COVID-19 en vertragingen als gevolg interne en externe besluitvorming van projecten naar 2021/2022.

Vanwege de coronacrisis is implementatie van de inspectie app nog niet uitgevoerd zoals het bedoeld was. Dat betekent dat vanaf de livegang nog geen correcte data te zien zijn en nog niet de meerwaarde van POM aangetoond kan worden.

Bijeenkomsten vonden minder plaats door de coronamaatregelen. Voorbeelden hiervan zijn bijeenkomsten van de deelnemersraad en klankbordgroepen, vrijwilligersdag en medewerkersbijeenkomsten. In 2020 zijn er in verband met de coronamaatregelen geen acties rond de buurtwaardebon geweest.

Het coronavirus zorgde ervoor dat geplande trainingen niet door konden gaan, of online werden aangeboden. In dit kader is er voor alle medewerkers in 2020 een abonnement afgesloten bij de Corporatie Academie, waar medewerkers een breed aanbod van online trainingen kunnen volgen.

De gevolgen van het virus voor de Almelose woningmarkt en onze strategie zijn nog onvoldoende inzichtelijk. Hier wordt nader onderzoek naar gedaan

De economische effecten van het coronavirus zijn nog niet geheel duidelijk. Effecten zullen op den duur mogelijk zichtbaar zijn in de toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie en het betalingsgedrag van onze huurders. Hiernaast zullen de effecten van het coronavirus mogelijk een (vertragend) effect hebben op toekomstige nieuwbouwprojecten en onderhoudsactiviteiten. In 2020 heeft Beter Wonen de economische effecten van het coronavirus gemonitord. Hierbij werd duidelijk dat de hiervoor genoemde effecten tot op heden slechts beperkt zichtbaar zijn.

Ons investeringsprogramma is sterk afhankelijk van anderen zoals aannemers, gemeenten en in het geval van renovatie ook van onze huurders. Op het moment van schrijven is nog onduidelijk wat de impact precies zal zijn. De huidige inschatting is dat dit voor Beter Wonen niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen. Op dit moment hebben we vooral aandacht voor crisismanagement en is het nog te vroeg voor een gedetailleerde impactanalyse. Hoewel we de mogelijke invloed op de financiële continuïteit nog niet goed kunnen objectiveren, blijkt uit een eerste scan op hoofdlijnen dat de financiële continuïteit niet in het geding is.

Gezien ons bedrijfsmodel worden op de korte termijn geen continuïteitsproblemen verwacht. Hiervoor liggen de volgende redenen aan ten grondslag:

- De huurstromen zijn van voldoende omvang en goed gespreid;
- Het onroerend goed is courant en waardevast;
- De financiële ratio's zijn goed en houden rekening met veiligheidsbuffers.

Mochten er zich op termijn onverhoopt toch continuïteitsproblemen voordoen, dan kunnen de onderhouds- en investeringsuitgaven getemporiseerd worden met als doel beheersing van de uitgaande kasstromen en financieringslasten. Ook zijn er mogelijkheden om variabele kosten in te perken. Voor nu is het nog te vroeg om maatregelen te benoemen die voor ons het best passend zijn.

Wij blijven de situatie continu monitoren en nemen maatregelen voor zover in lijn met de maatregelen en kaders van officiële instanties, zoals het RIVM.

Risicobereidheid

Beter Wonen onderkent het belang van duidelijk zijn over haar risicobereidheid: hoeveel risico is Beter Wonen bereid aan te gaan bij het realiseren van haar organisatiedoelstellingen? Beter Wonen streeft een neutraal risicoprofiel na, zodat bij onverwachte gebeurtenissen de impact op het resultaat en vermogen goed beheersbaar is. De risicobereidheid wordt uitgedrukt in financiële termen, zoals een streefnorm voor de rentedekkingsgraad, solvabiliteit, loan to value en dekkingsratio. Ten aanzien van de normen en waarden van Beter Wonen geldt zero tolerance

beleid ten aanzien van fraude en het naleven van wet- en regelgeving. De risicobereidheid heeft ook een kwalitatieve dimensie, waarmee Beter Wonen uitdrukking kan geven aan aspecten als de minimaal nagestreefde kwaliteit van het vastgoed, de maatschappelijke bijdrage en de reputatie van de corporatie.

Beter Wonen werkt met streefnormen ontwikkeld om een beleidsmatige remweg te creëren tot de externe norm van de gehele sector. Onvoorziene gebeurtenissen (risico's) mogen dan vervolgens leiden tot het kunnen benutten van de remweg, ofwel tot het niet halen van de interne streefnorm maar nog wél van de externe normen. Deze onvoorziene gebeurtenissen zijn bijvoorbeeld hogere kosten door externe veranderingen in overheidsingrijpen, marktontwikkelingen of wet- en regelgeving.

Belangrijkste risico's en onzekerheden

Om meer inzicht te krijgen in de mate waarin en de wijze waarop Beter Wonen risico's beheerst, had risicomanagement ook in 2020 onze aandacht. We stelden een risicokaart 2019/2020 op waarbij we de belangrijkste risico's identificeerden. Eind 2020 is een risicokaart 2021 opgesteld.

Hieronder wordt meer inzicht gegeven in de risicokaart 2019/2020.

Strategische risico's

Risico	Omschrijving risico	Beheersingsmaatregelen
Overheids-maatregelen	Door overheidsmaatregelen haalt Beter Wonen haar interne en externe normen niet.	• Financiële normen blijven monitoren. • Remweg in ratio's opnieuw te bepalen onder beleidswaarde. • Onze stem laten horen door middels samenwerking (Aedes, WoON) de politiek te beïnvloeden. • Strategische ontwikkelingen in de sector en effect en/of keuze Beter Wonen bespreken in MT.
Niet realiseren ondernemings-strategie	Het risico bestaat dat door te veel doelen, onvoldoende interne gedragenheid en onvoldoende wendbaarheid/ actiegerichtheid de ondernemingsstrategie 2019-2023 niet gerealiseerd wordt.	• Opstellen SMART doelenkaart voor totale OS en per jaar inclusief heldere prioritering. • Doorvertaling OS doelenkaart naar afdelingsdoelen. • Op verschillende manieren aandacht voor OS voor alle medewerkers. • Voortgang doelenkaart monitoren. • Efficiëntere besluitvorming.

Operationele risico's

Risico	Omschrijving risico	Beheersingsmaatregelen
Onvoldoende toekomst-bestendige organisatie	Het risico bestaat dat een uitstroom van medewerkers plaatsvindt of dat medewerkers bij Beter Wonen onvoldoende werkplezier ervaren doordat het organisatieklimaat niet naar wens is of de veranderingen van dat klimaat onvoldoende merkbaar zijn.	• Opvolging geven aan bevindingen in werktraject adviseur P&O. • Strategische HRM-planning. • Zichtbaar meer initiatief 'bottom-up'. • Gesprek voeren over en afspraken maken over benodigde leiderschapsstijl. • Verbeteren samenwerking over afdelingen heen. • Duidelijkheid over taken en verantwoordelijkheden naar medewerkers.

ICT ondersteunt de bedrijfsvoering onvoldoende	Het risico bestaat dat door verouderde informatiesystemen en onvoldoende kennis en kunde van ICT Beter Wonen steeds verder af komt te staan van de meest recente ontwikkelingen en ze kansen laat liggen. Het risico bestaat dat de bedrijfsprocessen onvoldoende effectief en efficiënt verlopen.	• Uitvoeren ICT beleidsplan 2018-2023. • Meer aandacht ICT in MT (tijd en commitment). • Verbeteren interne communicatie over ICT (applicatie-eigenaren, functioneel beheer versus kerngebruikers). • Kennis en kunde ICT systemen organisatie breed verbeteren. • Harde kant ICT verder verbeteren (voortzetten acties 2019).
--	--	--

Verslaggevingsrisico's

Risico	Omschrijving risico	Beheersingsmaatregelen
Data niet op orde	Indien sprake is van onvoldoende betrouwbare gegevens (data niet op orde) worden onjuiste beslissingen gemaakt of verlopen processen of activiteiten onnodig inefficiënt.	• Application controls inbouwen waar mogelijk. • Betrouwbaarheid gegevens Woonburo verbeteren. • Kennis van klanten en wijken en vastlegging daarvan verbeteren.

Compliance risico's

Risico	Omschrijving risico	Beheersingsmaatregelen
Onvoldoende kennis van wet- en regelgeving	Indien Beter Wonen niet voldoet aan wet- en regelgeving loopt ze het risico op boetes, een onnodig traag proces en imagoschade.	• Interne kennis t.a.v. btw verbeteren. • Interne kennis van sectorspecifieke wet- en regelgeving verbeteren. • Interne kennis van omgevingswet verbeteren. • Opleidingsjaarplan voor heel Beter Wonen opstellen.

Aanbesteding is niet in de risicokaart opgenomen, omdat Beter Wonen daarop voldoende controles uitvoert. Beter Wonen heeft een recent geactualiseerd inkoop- en aanbestedingsbeleid. De RvC heeft op 19 november 2020 dit beleid goedgekeurd. Deze kan als visie van de RVC op opdrachtgeverschap en beleid van aanbestedingen volstaan.

Naast een medewerker van inkoop- en contractbeheer, is ook minimaal een medewerker van de afdeling Controlling aanwezig om het 'vier ogen principe' bij aanbestedingen te waarborgen. Er wordt zoveel als mogelijk in de geest van de aanbestedingswet gehandeld: gelijkheidsbeginsel, transparantiebeginsel en proportionaliteitsbeginsel.

Activiteiten in 2020

In 2020 zijn door ons gericht verdere stappen gezet op het gebied van besturing en beheersing (risicomanagement) en de verdere uitwerking en implementatie van integraal risicomanagement.

Een aantal specifieke activiteiten in 2020 waren:

- Het actualiseren van de risicokaart 2021. Deze risicokaart is tot stand gekomen door diverse interviews binnen de interne organisatie en met de RvC. De nieuwe risicokaart, die ook expliciet aandacht besteedt aan het thema fraude, is vervolgens besproken in het MT en in werkoverleggen en vastgesteld in de RvC;
- Het actualiseren van procesbeschrijvingen waarbij nadrukkelijk aandacht is voor het doel van het proces, de risico's en de beheersingsmaatregelen. We hebben bewust ingezet op het lezen en opstellen van procesbeschrijvingen onder de medewerkers van Beter Wonen;
- Bevordering van het bewustzijn ten aanzien van naleving van wet- en regelgeving (bijvoorbeeld woningtoewijzing) door het organiseren van trainingen voor medewerkers;

- Nieuwe medewerkers volgen een training inzake het bewust worden van de risico's rondom datalekken en de Privacywetgeving. Nieuwe medewerkers volgen ook een dilemmatraining. Daarin voeren we het gesprek met elkaar over de integriteitscode, maar besteden we ook op een andere manier aandacht aan de soft-controls. Bewustwording van wanneer sprake is van een dilemma, hoe je hiermee omgaat en hoe je het bespreekbaar maakt is tijdens de training aan de orde.

Naast interne controles die uitgevoerd worden binnen de processen van de afdelingen, wordt de werking van het interne risicobeheersings- en controlesysteem gemonitord door de controller. Deze is tevens belast met het verbeteren ervan. De controller controleert, onder meer op basis van een gezamenlijke risicobeoordeling, de voortgang, actualiteit en uitvoering van de (kritische) processen en spoort indien nodig aan tot handelen.

Voor 2020 stelde de controller een controleplan op waarin controles van de belangrijkste risicogebieden zijn opgenomen. Relevante thema's waren betrouwbare totstandkoming MJOB, woningtoewijzing (voldoen aan wet- en regelgeving), aanbesteden, huurverhoging en treasury. De bevindingen zijn gedeeld met het MT en de auditcommissie van de RvC.

Het toezicht bestond onder andere uit de door de WSW uitgevoerde jaarlijkse risicobeoordeling en de financiële analyse. Van de Autoriteit woningcorporaties ontvingen we in 2020 de toezichtbrief 2020. Hieruit volgde een aandachtspunt, welke door ons werd opgevolgd. Naar verwachting zal de Aw in 2021 een governance audit uitvoeren. In 2020 ontvingen we van de Aw de uitkomsten van hun onderzoek naar het onderdeel rechtmatigheid over verslagjaar 2019. Hierbij hebben zij geen onrechtmatigheden geconstateerd.

Risicobeheersing

Beter Wonen kent een op de woningcorporatie toegesneden interne risicobeheersing- en controleproces, wat een dynamisch proces is dat continue verbeterd en aangepast wordt. De bestuurder is eindverantwoordelijk voor de opzet, het bestaan en de werking van dit proces en de uitkomsten ervan. De Raad van Commissarissen houdt hier toezicht op.

De belangrijkste onderdelen hiervan zijn:

- Procedurebeschrijvingen en functiescheidingen;
- Planning & control cyclus;
- Risicomanagement proces (waaronder het interne controle plan).

Procedurebeschrijvingen en functiescheidingen

Beter Wonen heeft haar processen vastgelegd in procesbeschrijvingen. Onderdeel hiervan zijn de primair noodzakelijke functiescheidingen welke mede zijn vastgelegd in ons ERP-systeem. Procesbeschrijvingen worden periodiek beoordeeld en indien noodzakelijk geactualiseerd. Tevens worden toekenningen van rechten in het ERP-systeem vastgelegd en beoordeeld. Uitgangspunt is dat de interne beheersing en de noodzakelijke functiescheidingen gewaarborgd zijn. Beter Wonen informeert medewerkers periodiek over de vastgestelde procedures en wijzigingen daarin. De managers besteden hier ook aandacht aan binnen hun afdeling en teams. Tevens zijn alle actuele procesbeschrijvingen eenvoudig toegankelijk voor de medewerkers via ons intranet.

Planning & control cyclus

Jaarlijks worden de prioriteiten voor Beter Wonen vastgesteld. Input hiervoor zijn de vastgestelde:

- Ondernemingsstrategie;
- Strategische en financiële doelstellingen;
- Begroting/financiële meerjarenplanning.

Op basis van de ondernemingsstrategie en de jaardoelen wordt een organisatiebegroting en een financiële meerjarenplanning (tien jaar) opgesteld. De directeur-bestuurder stelt bovengenoemde planningsdocumenten vast en legt ze vervolgens ter goedkeuring aan de RvC voor. Door middel van viermaandrapportages worden de belangrijkste prestatie-indicatoren gemonitord, zoals huuropbrengsten, huurderving, betalingsachterstanden, woningtoewijzingen, uitgaven MJOB-investeringen en klanttevredenheid. Afwijkingen ten opzichte van de begroting en overige normen

(zoals wet- en regelgeving) worden geanalyseerd en toegelicht. Waar nodig worden acties geformuleerd en gerealiseerd. Ook wordt gemonitord of er voldoende voortgang is voor de volkshuisvestelijke doelstellingen en ten aanzien van de gemaakte afspraken vanwege de prestatieafspraken. De actuele stand van zaken ten aanzien van de in de risicokaart gedefinieerde risico's en beheersmaatregelen wordt in de viermaandrapportage door de controller gemonitord.

De financiële doelstellingen die Beter Wonen zich heeft gesteld, dienen minimaal te voldoen aan de beoordelingsmaatstaven (waaronder de liquiditeit en solvabiliteit) van het WSW en de Aw. Vanuit behoedzaamheid, risicoprofiel en continuïteit hanteert Beter Wonen intern strengere streefnormen. We zetten deze bewust in als onze beleidsmatige remweg. We kunnen hiermee gevolgen van veranderend overheidsbeleid en andere gedefinieerde risico's voor onze huurders wat opvangen.

Risicomanagement proces

Door Beter Wonen zijn kaders vastgesteld waarbinnen wordt gewerkt. Deze zijn vastgelegd in:

- Reglement financieel beleid en beheer;
- Risicomanagementstatuut;
- Investeringsstatuut;
- Treasury- en beleggingsstatuut;
- Fiscaal statuut.

Op basis van de kaders, de risicobereidheid en de geïdentificeerde risico's wordt jaarlijks een intern controleplan opgesteld door de controller. Met dit plan wordt periodiek de opzet, het bestaan en de werking van de interne risicobeheersing- en controleprocessen beoordeeld. De belangrijkste bevindingen en aanbevelingen zijn door de controller gerapporteerd aan de proceseigenaar en de directeur-bestuurder. Deze bevindingen stellen de directeur-bestuurder in staat jaarlijks een gefundeerde uitspraak te doen over de werking van de interne risicobeheersing- en controleprocessen. Daarnaast worden risico's die samenhangen met strategische, operationele, verslaggevings- en compliance risico's tijdens reguliere overlegsituaties aan de orde gesteld. Hierbij zijn in verschillende samenstellingen commissarissen, de directeur-bestuurder, de controller en het managementteam betrokken.

De accountant kijkt ten behoeve van zijn controle van de jaarrekening tevens naar de risico's en interne beheersing. In hun managementletter geven zij jaarlijks een overzicht van de door hen geconstateerde aandachts- en adviespunten. De bevindingen worden door de accountant met de RvC besproken. Beter Wonen volgt de bevindingen uit de managementletter actief op. De directeur-bestuurder is met de RvC continu in gesprek over de mate van in control zijn van de organisatie. We constateerden dat Beter Wonen voldoende in control is. Er is ook voldoende aandacht voor de soft controls. Het thema is tevens onderwerp van bespreking in de contacten tussen de RvC en de accountant.

In control statement

De directeur-bestuurder van Beter Wonen is verantwoordelijk voor de opzet en de werking van de risicomanagement- en controleprocessen van Beter Wonen. Deze processen hebben tot doel de realisatie van de strategische, operationele, verslaggevings- en compliance doelstellingen van Beter Wonen te monitoren en de risico's waaraan Beter Wonen vanuit haar omgeving wordt blootgesteld en vanuit haar interne organisatie naar voren zouden kunnen komen te herkennen en beheersbaar te maken. Het proces van risicobeheersing- en controleprocessen zorgt voor naleving van wet- en regelgeving.

De risicobeheersing- en controleprocessen hebben als doel een redelijke mate van zekerheid te bereiken over de identificatie en beheersing van risico's. Deze mate van zekerheid geeft geen garantie voor het daadwerkelijk behalen van de doelstellingen, noch dat het systeem alle fouten, fraudegevallen en het niet voldoen aan relevante wet- en regelgeving volledig kan voorkomen. De aard van de werkzaamheden van Beter Wonen zorgt ervoor dat sommige risico's buiten haar invloedssfeer liggen, zoals kabinetsplannen/overheidsbeleid, demografische ontwikkelingen en economische ontwikkelingen. Waar nodig en mogelijk heeft Beter Wonen maatregelen getroffen die de impact van risico's beperken.

6.2 Personeel

Personeelsopbouw

In onderstaand overzicht is het aantal medewerkers eind 2020 weergegeven; zowel in aantallen als in functie-eenheden (fte), verdeeld naar vast en tijdelijke inzet/inleen. Hierbij zijn de medewerkers die een (gedeeltelijke) WIA-uitkering ontvangen meegeteld. In de berekening van de aantallen zijn deze medewerkers meegeteld voor zover zij betaalde arbeid verrichten.

Stand per eind van het jaar	2020		2019		2018	
	aantal	fte	aantal	fte	aantal	fte
Aantal medewerkers in vaste dienst	69	61,30	69	60,6	65	57,40
Aantal medewerkers in tijdelijke dienst (excl. oproepkrachten)	16	14,60	12	10,0	16	14,20
Aantal medewerkers via derden	2	1,55	13	4,32	5	4,57
Totaal aantal medewerkers	87	79,38	94	75,35	86	75,5

Tabel 6.2.1: Ontwikkeling aantal medewerkers (fte's) per eind 2020

In 2020 hebben negen medewerkers Beter Wonen verlaten, waaronder één medewerker die met pensioen is gegaan. In 2020 zijn 14 medewerkers gestart bij Beter Wonen op basis van een tijdelijk en één op basis van een vast dienstverband. De cijfers voor instroom en uitstroom zijn exclusief medewerkers die als vakantiekraacht werkzaam waren. In totaal 0,89 fte was t/m maart 2020 gedetacheerd aan andere organisaties (WoON Twente en collega-corporaties).

Naast reguliere inzet vinden we het bieden van werkervaring ook een verantwoordelijkheid van Beter Wonen. We halen daarmee nieuwe, frisse inzichten in huis en geven invulling aan onze CAO-verantwoordelijkheid en maatschappelijke betrokkenheid. In 2020 had Beter Wonen in totaal drie stagiair(e)s binnen de afdeling Woondiensten.

Vacatures binnen Beter Wonen worden ook extern bekendgemaakt bij onze collega-corporaties in de regio. Dat doen we ook voor vacatures van de collega-corporaties. Daarmee bieden we onze medewerkers actief inzicht in de regionale arbeidsmarkt voor corporaties. We faciliteren hiermee hun eigen inzetbaarheid.

Professionele en wendbare organisatie

Onze organisatieontwikkeling richt zich de komende jaren op het vinden van de aansluiting tussen wat de buitenwereld van ons vraagt en de wijze waarop wij daarop reageren.

Een snel veranderende omgeving vraagt immers om een wendbare organisatie. Wij zorgen dat al onze medewerkers (leidinggevend en niet-leidinggevend) hun vakmanschap optimaal kunnen inzetten, door verantwoordelijkheden laag te leggen. We leggen ze daar, waar mensen daadwerkelijk het verschil kunnen maken: in het contact met de huurder. Wij vertrouwen op het vakmanschap van onze medewerkers en op hun betrokkenheid bij de doelgroep en bij de waarden en doelstellingen van Beter Wonen.

In 2020 zijn we onder andere gestart met Strategische Personeelsplanning (SPP), een visiesessie en teamsessies voor duurzame inzetbaarheid van medewerkers en het ontwikkelen van een nieuwe gesprekscyclus.

Om bovenstaande ambities waar te kunnen maken, hebben we ook gekeken naar de indeling van onze organisatie. De structuur moet optimaal ondersteunend zijn aan wat we willen bereiken. Afdelingen worden logischer gepositioneerd en managers creëren hierin tijd en ruimte voor hun mensen.

Gezondheid en welzijn

Beter Wonen wil een goed werkgever zijn en zorgdragen voor een gezonde en veilige werkomgeving voor alle medewerkers. Hierbij is het uitgangspunt dat alle medewerkers een eigen verantwoordelijkheid hebben op het gebied van arbeidsomstandigheden en zorg voor het milieu.

Om de gezondheid en vitaliteit van medewerkers te bevorderen, is het fietsplan opnieuw geïntroduceerd. Voor medewerkers die werkzaam zijn in de wijken en buurten van Beter Woon zijn dit jaar twee e-bikes aangeschaft, die gebruikt kunnen worden door alle medewerkers voor verplaatsingen binnen Almelo.

Er is een externe vertrouwenspersoon waar medewerkers terecht kunnen indien er sprake is van ongewenst gedrag binnen de organisatie. Hier is in 2020 geen melding binnengekomen betreffende ongewenst gedrag binnen de organisatie.

Voor het eerst is in 2020 aan medewerkers de griep prik aangeboden. Enkele medewerkers hebben gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

Coronavirus

In 2020 hebben we met nadruk aandacht gehad voor de arbeidsomstandigheden in verband met het coronavirus. De impact hiervan op onze medewerkers was groot. Het grootste deel van onze medewerkers ging thuis werken. We hebben medewerkers gefaciliteerd bij een passende werkplekinrichting thuis, zodat zij gezond en veilig hun werk konden blijven voortzetten.

Op kantoor zijn aanpassingen gedaan, waarmee de 1,5 meter afstand gewaarborgd kon worden en is ingezet op extra hygiënemaatregelen en schoonmaak. Voor medewerkers die werkzaam zijn in de wijken en buurten van Almelo zijn hun werkzaamheden aangepast, aan de dan geldende situatie. Hierbij is getracht de dienstverlening aan onze huurders zoveel mogelijk te continueren, met inachtneming van goede en veilige arbeidsomstandigheden voor de medewerkers. Om ook oog te houden voor het welzijn van onze medewerkers is door de organisatie, met tal van initiatieven, aandacht besteed aan het behouden van verbinding met onze medewerkers.

Verzuim

Het verzuimbeleid van Beter Wonen sluit aan bij het organisatiebeleid. Kern van het verzuimbeleid is dat verantwoordelijkheden duidelijk zijn belegd bij de verschillende betrokkenen: leidinggevende, medewerker, bedrijfsarts en P&O, met een nadruk op preventie en korte lijnen. Daarbij is een hoofdrol weggelegd voor medewerker en leidinggevende.

Verzuim 1^e t/m 4^e kwartaal 2020				
	Kort (t/m 5 dagen)	Middellang (6 t/m 30 dagen)	Lang (meer dan 30 dagen)	Totaal
Aantal (nieuwe) meldingen	35	17	2	54
Aantal medewerkers ziek	29	13	7	49
Aantal uren	649	1.252	2.471	4.372
Ziektepercentage	0,45	0,86	1,69	3,00

Tabel 6.2: Ziekteverzuimpercentage

Het verzuim is exclusief zwangerschaps-/bevallingsverlof en WAO/WIA.

Verzuimpercentage

Ten opzichte van 2019 is het verzuim in 2020 met 1,67 procent gedaald (van 4,67 naar 3,0%). Dit wordt vooral veroorzaakt door een afname van het lange verzuim.

Het korte verzuim daalde van 0,97 naar 0,45%. Het aantal nieuwe korte ziekmeldingen daalde van 67 naar 35. Het gaat om 29 medewerkers tegenover 50 in 2019.

Het percentage middellang ziekteverzuim steeg van 0,73 in 2019 naar 0,86. Het aantal nieuwe meldingen ging van 16 naar 17. Hier gaat het, net als in 2019, om 13 medewerkers.

Lang verzuim daalde van 2,97% naar 1,69%. Er waren 2 nieuwe meldingen in 2020, terwijl dit er 3 waren in 2019. Het betrof 7 personen tegenover 6 het jaar daarvoor.

Meldingsfrequentie

Als het aantal meldingen hoger is dan het totaal aantal medewerkers, dan wil dit zeggen dat de meldingsfrequentie groter is dan 1 (iemand is dus meer dan één keer per jaar ziek geweest). Een meldingsfrequentie die hoger is dan 1, is voor organisaties aan te merken als een verbeteringsignaal. De meldingsfrequentie in 2020 was 0,63.

Ongewenst gedrag

In 2020 zijn er 10 meldingen geweest van ongewenst gedrag van huurders naar onze medewerkers. Deze zijn geregistreerd en volgens de afgesproken procedure afgehandeld. In 2020 is één keer aangifte gedaan naar aanleiding van ongewenst gedrag jegens onze medewerkers.

Wij beschermen onze medewerkers zoveel mogelijk tegen agressie en geweld, alsook tegen de nadelige gevolgen hiervan. Het uitgangspunt is dat we agressie en geweld niet tolereren, waarbij afhankelijk van het incident sancties worden gesteld. Daarnaast is een belangrijk uitgangspunt voor elke medewerker dat de eigen veiligheid en die van collega's altijd voorop staat.

Met de Ondernemingsraad en onze medewerkers zijn we in gesprek om verbeteringen te realiseren. In deze lijn is in 2019 ingezet op actualisatie van de regeling ongewenst gedrag. Hierbij is aangesloten bij de handreiking agressie en geweld die door de Rijksoverheid is opgesteld voor medewerkers met een publieke taak.

Opleiding en ontwikkeling

Beter Wonen hecht belang aan de ontwikkeling van haar medewerkers. Door opleidingen te faciliteren, geven we medewerkers en teams de kans om relevante ontwikkelingen in en rondom onze organisatie en sector te kunnen volgen én om te werken aan persoonlijke groei.

Voor nieuwe medewerkers zijn verschillende trainingen onderdeel van het introductieprogramma, zoals een oriëntatietraining volkshuisvesting, een AVG e-learning, een training over het omgaan met ongewenst gedrag en een dilemmatraining rondom de integriteitscode.

Een greep uit de collectieve trainingen voor bestaande medewerkers:

- Herhalingscursus reanimatie;
- Training omgaan met verward en onbegrepen gedrag;
- Training aannemen van reparatieverzoeken voor medewerkers van het KCC;
- Training asbestherkenning voor medewerkers vastgoedbeheer.

Het coronavirus zorgde ervoor dat geplande trainingen niet door konden gaan, of online werden aangeboden. In dit kader is er voor alle medewerkers in 2020 een abonnement afgesloten bij de Corporatie Academie, waar medewerkers een breed aanbod van online trainingen kunnen volgen.

Volgens de CAO Woondiensten heeft iedere medewerker recht op een individueel loopbaan ontwikkelbudget. Ook in 2020 hebben medewerkers gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het budget in te zetten voor opleidingen en loopbaanontwikkeling, ook als die niet direct een relatie heeft met de eigen functie. In 2020 hebben 5 medewerkers gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het budget in te zetten voor hun loopbaanontwikkeling.

Generatiepact

Vanaf 1 januari 2019 hebben medewerkers van 63 jaar en ouder de mogelijkheid om minder te gaan werken, in de zogenaamde 80-90-100 regeling: het generatiepact. Hierdoor wordt ruimte gecreëerd voor instroom van jongeren in de branche. In 2020 hebben vier medewerkers deelgenomen aan het generatiepact. In verschillende teams is er herbezetting gecreëerd met medewerkers die jonger zijn dan 35 jaar.

Ondernemingsraad

Beter Wonen kent, conform de Wet op de Ondernemingsraden, een Ondernemingsraad (OR). De OR heeft de belangrijke taak om de werknemers van Beter Wonen te vertegenwoordigen. Dit doet zij door de dialoog aan te gaan met de directeur-bestuurder en de RvC. Daar waar zij instemmingsrecht heeft, kijkt zij kritisch naar de impact op werknemers, maar ook op de bedrijfsvoering van Beter Wonen. Op andere vlakken denkt zij mee met de directeur-bestuurder, stelt zij vragen en adviseert gevraagd en ongevraagd over de bedrijfsvoering en besluitvorming.

In 2020 heeft de OR verkiezingen georganiseerd, vanwege het aftreden van twee OR-leden. De OR is sinds 11 juni 2020 in de nieuwe samenstelling werkzaam.

Per 1 september 2020 is de commissie Veiligheid, Gezondheid, Welzijn en Milieu (VGWM), als aparte commissie, opgeheven. Per deze datum vallen VGWM-zaken binnen de reguliere OR-taken en zijn deze als vast onderdeel opgenomen op de agenda van de verschillende overlegvormen.

Periodiek zijn er vergaderingen met de directeur-bestuurder van Beter Wonen, in aanwezigheid van de adviseur P&O. Verder heeft de OR jaarlijks overleg met de Raad van Commissarissen (RvC). In het kader van benoeming van drie nieuwe RvC-leden in 2020 zijn door de OR kennismakingsgesprekken gevoerd met de voorgedragen leden.

In 2020 heeft de OR 6 keer formeel met de directeur-bestuurder (en adviseur P&O) vergaderd. Bij het formele overleg komen zaken aan de orde die belangrijk zijn voor de onderneming en het personeel, onderverdeeld in zaken ter informatie, ter adviesvorming of ter instemming.

Onderwerpen die onder andere zijn besproken/behandeld:

- Jaarverslag en jaarrekening Beter Wonen;
- Diverse memo's en interne en externe rapportages;
- Coronacrisis;
- Strategische Personeelsplanning;
- Visiesessie en teamsessies duurzame inzetbaarheid;
- Evaluatie gesprekscyclus;
- Plan van aanpak professionele en wendbare organisatie;
- Regeling thuiswerken;
- Inrichting team Sociaal Beheer;
- Werving- en selectiebeleid.

Na het bestuderen van de aangeleverde stukken heeft de OR in 2020 voor de volgende stukken een instemming of advies gegeven:

- Advies plan van aanpak professionele en wendbare organisatie;
- Advies voorlopig plan team Sociaal Beheer;
- Advies en instemming regeling thuiswerken;
- Advies benoeming leden RvC.

6.3 Bericht van de Raad van Commissarissen

Ook in 2020 stond voor de Raad van Commissarissen het toezicht op de realisatie van de doelstellingen van Beter Wonen en de algemene gang van zaken centraal. In deze paragraaf leggen we verantwoording af over de wijze waarop wij als Raad van Commissarissen in 2020 toezicht hebben gehouden op het functioneren van Beter Wonen in relatie tot haar maatschappelijke doelstellingen en in relatie tot haar stakeholders.

6.3.1 Over besturen en toezicht houden

Actuele situatie

De Raad van Commissarissen (RvC, dit is de Raad van Toezicht als bedoeld in de Woningwet) van Beter Wonen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Beter Wonen. De RvC staat tevens de directeur-bestuurder met raad en advies ter zijde.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn in de statuten van de Almelose Woningstichting Beter Wonen omschreven.

De RvC houdt toezicht binnen de kaders zoals die gesteld zijn door de Woningwet en Governancecode woningcorporaties. Eén en ander is uitgewerkt in het Reglement Raad van Commissarissen. Dit reglement is te vinden op de website van Beter Wonen.

De RvC houdt onder andere toezicht op:

- Realisatie van de volkshuisvestingsdoelstellingen van de corporatie;
- Strategie en risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- Tijdig bijstellen van de missie en visie van de corporatie;
- Opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen;
- Kwaliteitsbeleid;
- Kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- Naleving integriteitscodes;
- Financieel verslaggevingsproces;
- Naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

De RvC vervult vier rollen binnen de verantwoordelijkheden die door het wettelijk kader, de statuten van de corporatie en de Governancecode woningcorporaties zijn toegekend. Dit zijn:

1. De rol van toezichthouder op het bestuur;
2. De rol van klankbord/raadgever voor het bestuur;
3. De rol van werkgever van het bestuur;
4. De rol van de RvC als netwerker/ambassadeur van de corporatie.

Good governance/goed ondernemingsbestuur en goed toezicht

Beter Wonen wil op een verantwoorde manier haar maatschappelijke taak vervullen en op transparante wijze verantwoording afleggen over haar maatschappelijke inzet en de behaalde resultaten. De directeur-bestuurder en de RvC vinden good governance ('goed ondernemingsbestuur') daarom van groot belang. Zij zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de inrichting en toepassing van de governancestructuur van Beter Wonen.

Governancecode

De RvC en de directeur-bestuurder van Beter Wonen onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties. U vindt deze op onze website.

De Governancecode is herzien in 2019 en ging in per 1 januari 2020. Deze herziene Governancecode vervangt de code uit 2015 in zijn geheel. Op 13 februari 2020 heeft de RvC de herziene Governancecode en haar wijzigingen besproken. De gewijzigde bepalingen zijn voldoende geborgd bij Beter Wonen. Daar waar nodig zijn stukken geactualiseerd, zoals de visie op bestuur en toezicht en het RvC reglement. In het kader van de invoering van de herziene Governancecode is de visie op opdrachtgeverschap en het beleid van aanbestedingen in de RvC besproken. Volgens principe 5.2 van de Governancecode moeten corporaties een verbindingsstatuut hebben. Beter Wonen heeft geen verbindingsstatuut. Maar Beter Wonen heeft momenteel geen verbindingsstatuut. De directeur-bestuurder zorgt dat een verbindingsstatuut wordt opgesteld, zodra verbindingsstatuut zich voordoen.

Visie op bestuur en toezicht

Volgens artikel 1 van de Governancecode hebben de RvC en de directeur-bestuurder de bestaande visie op bestuur en toezicht geactualiseerd op basis de Governancecode 2020 en de Ondernemingsstrategie 2019-2023. Dit visiestuk vindt u op de website.

De governance binnen Beter Wonen is zodanig ingericht dat de missie van Beter Wonen in samenhang met de stakeholders leidend is. De rollen van directeur-bestuurder en toezichthouder zijn daarbij verschillend, maar zij dienen beide hetzelfde doel: zorgen dat Beter Wonen de juiste dingen doet voor onze huurders vanuit de juiste rolopvatting. Wij kiezen binnen Beter Wonen voor maatschappelijk gedreven toezicht.

Wij zetten in op deskundigheid, integriteit, moraliteit, openheid/reflectie en verbondenheid. Dit zijn voor ons de leidende principes voor ons functioneren.

Samenwerking en samenspel tussen de directeur-bestuurder en de RvC

De rollen van de directeur-bestuurder en de RvC zijn grotendeels vastgelegd in wet- en regelgeving en onze eigen statuten die daarop zijn geënt. De relatie en de samenwerking tussen de directeur-bestuurder en de RvC is echter uiteraard niet altijd volledig in te kaders en krijgt juist ook vorm in de praktijk.

De RvC en de directeur-bestuurder van Beter Wonen kiezen voor een samenwerkingsmodel, waarbij vanuit transparantie en wederzijds vertrouwen invulling wordt gegeven aan het besturen van de organisatie, het afleggen van verantwoording hierover en het houden van toezicht hierop. Zowel de directeur-bestuurder als de RvC handelen met de intentie bij te dragen aan de maatschappelijke opgave en de continuïteit van Beter Wonen en vanuit de eerdergenoemde leidende principes, ieder vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheid, maar in samenwerking met elkaar.

Bestuurder en RvC hanteren een toetsingskader aan de hand waarvan de directeur-bestuurder verantwoording aflegt en de RvC toezicht houdt. Dit toetsingskader biedt voor beiden duidelijkheid over hetgeen verwacht wordt. Dit laat onverlet dat de RvC alle informatie die hij noodzakelijk acht om zijn toezichtrol goed in te kunnen vullen, ook actief zelf kan verwerven.

6.3.2 Toetsingskader en toezichtkader

De RvC ziet toe op het maatschappelijk presteren van de organisatie, binnen de kaders van wet- en regelgeving en financiële continuïteit. Hij gaat er daarbij van uit dat de corporatie werkt met maatschappelijk kapitaal dat zo efficiënt en effectief mogelijk moet worden ingezet. De raad richt zich daarbij op de belangen van de maatschappij in het algemeen en die van (huidige en toekomstige) huurders in het bijzonder.

De RvC opereert binnen een toezichtkader. Het toezichtkader geeft de regels en richtlijnen voor het toezicht. Dit toezichtkader is voor een belangrijk deel extern bepaald, zoals de Woningwet, de wet Bestuur en Toezicht en de Governancecode Woningcorporaties. Daarnaast is er een intern toezichtkader, bestaande uit onder meer de statuten, het reglement RvC en reglementen van de commissies van de RvC. Jaarlijks wordt, met als onderlegger de ondernemingsstrategie, een begroting, financiële meerjarenplanning en een jaarplan opgesteld. De RvC gebruikt deze stukken, naast bijvoorbeeld de prestatieafspraken, visiedocumenten en beheersingskaders als het treasury- en investeringenstatuut, als toetsingskader bij het nemen van besluiten, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van vastgestelde doelen.

De RvC vormt zijn oordeel onder andere op basis van viermaandrapportages, jaarverslagen, benchmarkgegevens, visitatierapporten, oordelen van derden (zoals de managementletter van de accountant en oordeelbrieven van externe toezichthouders), overleg met de huurdersorganisatie SHBW en de Ondernemingsraad en regionale bijeenkomsten van raden van commissarissen van woningcorporaties. Daarnaast laat de RvC zich intensief door de directeur-bestuurder informeren over beleid, actuele thema's en ontwikkelingen.

6.3.3 Samenstelling RvC

Op 31 december 2020 was de RvC van Beter Wonen als volgt samengesteld:

Leden Raad van Commissarissen	Functie	Benoemd 1e termijn	Herbenoemd 2e termijn	Aftredend per of 2e termijn
De heer H. Hammink ('58)	voorzitter	Januari 2014	1 januari 2018	1 januari 2022
De heer J.W. Boomkamp ('52)	vice-voorzitter	Januari 2014	1 januari 2018	1 januari 2022
De heer T.J.N.M. de Bruijn ('64)	lid	September 2013	1 september 2017	1 januari 2021
De heer W. Versteeg ('74)	lid	Juli 2013	1 juli 2017	1 januari 2021
Mevrouw R.E.G.J. Ampting-Wichman ('68)	lid	Maart 2020	N.v.t.	1 maart 2024

Tabel 6.3.1: Samenstelling en rooster van aftreden RvC per 31 december 2020

Volgens de statuten mogen een voorzitter en een vicevoorzitter niet gelijktijdig aftreden. Daarom heeft de RvC op 14 mei 2020 besloten mevrouw Ampting-Wichman te benoemen als vicevoorzitter van de Raad van Commissarissen van Beter Wonen per 1 januari 2021. Zij vervangt daarmee de heer Boomkamp als vicevoorzitter. De heer Boomkamp blijft tot 1 januari 2022 voorzitter van de remuneratiecommissie.

De tabel hieronder geeft de achtergronden weer van de leden van de RvC:

Naam	Beroep	Relevante nevenfuncties per 31 december 2020	Expertise/portefeuille
Dhr. H. Hammink	Ondernemer	• Directeur Campus Business Center; • Directieadviseur RJ Security; • Directeur-bestuurder van activiteitencentrum Het Punt Vroomshoop; • Voorzitter ROC B2B; • Comité van aanbeveling stichting De Slinger Almelo; • Voorzitter Coöperatie Campus Westermaat Hengelo (ov); • Lid RvT Stichting Friso.	Maatschappij en wonen
Dhr. J.W. Boomkamp	Bestuurder, toezichthouder, adviseur	• Voorzitter van Twente Board; • Voorzitter Raad van Toezicht Dimence Groep (GGZ); • Voorzitter Raad van Toezicht Rijksmuseum Twenthe en De Museumfabriek; • Vice Chair Supervisory Board International Boarding School Eerde; • Lid Raad van Commissarissen Aqua+ (sprinklers); • Voorzitter Raad van Onpartijdigheid Hobeon (accreditatie voor uiteenlopende werkelden);	Externe betrekkingen, samenwerking, ICT

Naam	Beroep	Relevante nevenfuncties per 31 december 2020	Expertise/portefeuille
		• Lid bestuur 1Twente; • Lid bestuur Consensus Vocalis (koor Oost Nederland); • Voorzitter Raad van Toezicht ROC Aventus; • Voorzitter Stichtingsbestuur FC Twente '65.	
Dhr. T.J.N.M. de Bruijn	Lector hogeschool Saxion, directeur IAA Architecten	• Lid bestuur Green Business Club Twente; • Lid Innovatieraad van Waterschap Vechtstromen.	Bestuur, beleid, governance
Dhr. W. Versteeg	Directeur bedrijfsvoering Zorgaccent	• Lid Raad van Toezicht, voorzitter Audit & Risk commissie Stichting Travers; • Voorzitter van toerfietsclub CC'75 uit Nijverdal; • Lid financiële commissie VTW; • Voorzitter bestuur steunstichting voor PC onderwijs in Hellendoorn.	Financiën, ICT, zorg
Mw. R.E.G.J. Ampting-Wichman	Directeur bij Waterschap Rijn en IJssel	Niet van toepassing.	Financiën, maatschappij, openbaar bestuur

Tabel 6.3.2: Achtergrond van de leden van de RvC (per 31 december 2020)

Samenstelling RvC in 2020

Na de ontvangst van een positieve zienswijze op 4 februari 2020 heeft de RvC mevrouw Ampting-Wichman benoemd als lid van de Raad van Commissarissen bij Beter Wonen per 1 maart 2020 voor een periode van 4 jaar. Mevrouw Ampting-Wichman heeft na de benoeming een introductieprogramma gevolgd waarin de relevante aspecten van de functie aan bod komen.

Procedure werving en selectie twee nieuwe RvC-leden

In lijn met het rooster van aftreden treden per 1 januari 2021 de heren de Bruijn en Versteeg af. Hierdoor ontstaan twee vacatures, waaronder een vacature voor een huurderscommissaris. Vanwege het vertrek van de heren Versteeg en de Bruijn is de RvC in 2020 onder begeleiding van de adviseur P&O gestart met de werving en selectie van een nieuw lid van de RvC.

De RvC heeft bij de profielschets specifiek aandacht gevraagd voor kandidaten met deskundigheid op de gebieden duurzaamheid, ICT, algemeen bestuurlijke ervaring, maatschappelijk ondernemerschap en regionale binding. In ieder geval is diversiteit in de RvC een belangrijk vereiste (onder andere leeftijd, culturele achtergrond en geslacht).

De SHBW is betrokken bij de vacaturetekst voor de huurdercommissaris. Daarnaast heeft een afvaardiging van de SHWB deelgenomen in de selectiecommissie.

De vacatures zijn op de website van Beter Wonen gepubliceerd en openbaar gemaakt via een advertentie, internet en social media. De selectiecommissie bestond uit de heren Hammink en Boomkamp en mevrouw Ampting, aangevuld met een afgevaardigde namens de SHBW. De SHBW was alleen betrokken bij de selectiegesprekken van de huurdercommissaris, niet bij het algemene lid. De directeur-bestuurder en de adviseur P&O hadden een adviserende rol. De SHBW heeft de heer Raanhuis als huurdercommissaris voorgedragen. De OR heeft op basis van artikel 11.4 CAO Woondiensten een positief advies uitgebracht over de benoeming van mevrouw Reijmer als lid van de Raad van Commissarissen.

Na de ontvangst van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties op 6 november 2020 heeft de Raad van Commissarissen op 19 november 2020 de twee nieuwe leden voor de Raad van Commissarissen van Beter Wonen benoemd. Beiden zijn gestart op 1 januari 2021 en zijn benoemd voor een periode van 4 jaar.

De RvC hecht veel belang aan een goede kennismaking met beide voorgedragen kandidaten. Daarom hebben beide kandidaten kennismakingsgesprekken gevoerd met de OR in 2021. In 2021 zullen beide kandidaten kennismaken met de SHBW.

Commissies

De RvC kent een Auditcommissie en een Remuneratiecommissie. Beide commissies zijn adviescommissies van de RvC. De RvC kiest nadrukkelijk voor een integrale verantwoordelijkheid. Dit houdt in dat besluitvorming altijd door de voltallige RvC plaatsvindt en niet door de commissies. Van de Auditcommissie maken de heer Versteeg (voorzitter) en mevrouw Ampting deel uit. De Auditcommissie is in 2020 zes keer bijeengekomen. Aan de orde kwamen het accountantsverslag en het jaarverslag/de jaarrekening 2019, de viermaandrapportages, de uitgevoerde interne controles 2019/2020 en het controleplan, de begroting 2021 en de financiële meerjarenplanning, het treasuryjaarplan, het ICT-beleidsplan en de (opvolging van de) managementletter. In 2020 stonden het plan van aanpak breakclausules en de transactievoorstellen rond het doorzakken van derivaten meerdere keren op de agenda. Tevens zijn de risicokaart, de indicatieve bestedingsruimte en het plan van aanpak dekkingsratio aan de orde geweest.

De Auditcommissie vergaderde doorgaans in aanwezigheid van de directeur-bestuurder, de controller, de manager Bedrijfsvoering & Vastgoedbeheer en de teammanager Controlling & Informatisering. Voorafgaand aan de vergaderingen overlegt de Auditcommissie altijd separaat met de controller, zonder bestuurder.

Van de Remuneratiecommissie maken de heer Boomkamp (voorzitter) en de heer Hammink (lid) deel uit. De Remuneratiecommissie is in 2020 meerdere keren bij elkaar geweest. Rond de zomer heeft een tussentijds gesprek plaatsgevonden met de directeur-bestuurder. De beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder is uitgevoerd door de Remuneratiecommissie. Deze heeft in december 2020 plaatsgevonden. Ter voorbereiding op het beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder heeft de Remuneratiecommissie gesproken met de andere RvC leden, met de leden van het MT, de adviseur P&O en de OR. Van het beoordelingsgesprek is een verslag gemaakt. Verder heeft de Remuneratiecommissie de selectie en benoeming van de twee nieuwe leden van de RvC voorbereid. Daarnaast heeft de Remuneratiecommissie een voorstel gedaan voor de bezoldiging van de directeur-bestuurder en de RvC-leden. Van de vergaderingen van de Remuneratiecommissie wordt normaliter een verslag gemaakt, dat wordt besproken in de reguliere RvC-vergadering.

6.3.4 Werkzaamheden in 2020

Vergaderingen

In 2020 heeft de RvC negen keer regulier vergaderd met de directeur-bestuurder. Naast de reguliere vergaderingen die veelal besluitvormend zijn, vindt regelmatig informeel overleg plaats tussen leden van de RvC onderling, en met de directeur-bestuurder. Voorafgaand aan de vergaderingen is de RvC door het bestuur steeds voorzien van de nodige schriftelijke informatie. Tijdens de vergaderingen is de RvC van aanvullende mondelinge informatie voorzien door de directeur-bestuurder die zich op onderwerpen daarbij liet ondersteunen door leden van het managementteam, de controller en de bestuursadviseur. Direct voorafgaand aan de vergaderingen, is er steeds vooroverleg tussen de leden van de Raad onderling.

Naast regulier overleg hebben de volgende bijeenkomsten plaatsgevonden:

- Jaarlijks overleg met de Ondernemingsraad;

- Een werkbezoek aan het Thorbeckegebied met een rondleiding door de heer Tenwolde (wijkbeheerder), mevrouw Landkroon (wijkcoördinator) en de heer Mekkelholt (projectmanager Vastgoed);
- Presentaties over vastgoedprojecten en nieuwbouw en het inrichten van het team Sociaal Beheer door de heren Mekkelholt (projectmanager Vastgoed), Van der Aa (projectleider Vastgoed, Stoker (sociaal projectleider) en mevrouw Vos (manager Woondiensten);
- Een bijeenkomst met het managementteam en de adviseur P&O over de organisatieontwikkeling (plan van aanpak professionele en wendbare organisatie) en strategische personeelsplanning, duurzame inzetbaarheid en de gesprekscyclus;
- Een zelfevaluatiebijeenkomst in december 2020.

6.3.5 Behaalde PE-punten per RvC-lid in 2020

Commissaris	PE-punten
W. Boomkamp	4
H. Hammink	28
W. Versteeg	21
T. de Bruijn	4
R. Ampting	8

Tabel 6.3.3: Behaalde PE-punten per commissaris

Alle commissarissen voldoen aan de vereiste 5 PE-punten voor 2020. De commissarissen die in 2020 4 PE punten haalden, voldoen in verband met het overschot van 2019 ook aan de norm. PE-activiteiten betroffen onder andere studiebijeenkomsten op het gebied van board room dynamics, opgaven en middelen corporatiesector en duurzaamheid. De commissarissen hebben hun PE-activiteiten geregistreerd bij de VTW, de Vereniging van Toezichthouders in de corporatiesector.

Zoals ieder jaar is ook in 2020 deelgenomen aan RvC-netwerkbijeenkomsten van de vereniging WoON en overige activiteiten die door Beter Wonen zijn georganiseerd, voor zover de coronamaatregelen die toelieten. In 2020 is geen van de leden van de RvC frequent afwezig geweest. Tijdens de reguliere vergaderingen waren alle RvC leden aanwezig.

6.3.6 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Derivaten

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) evalueerde in de eerste helft van 2020 de bestaande richtlijn derivaten. De evaluatie was voor WSW reden om de voorwaarden voor borging van leningen, die gerelateerd zijn aan het gebruik of beëindiging van derivaten, te verduidelijken. Deze zijn opgenomen in de nieuwe richtlijn derivaten die WSW op 30 juni 2020 publiceerde. Deze richtlijn vervangt de richtlijn derivaten die WSW op 1 juli 2017 publiceerde.

Eén van de voorwaarden is dat gemeenten die in de achtervang staan voor geborgde leningen, gerelateerd aan het gebruik van of beëindiging van derivaten, hiermee expliciet moeten instemmen. De herstructurering van de derivatenportefeuille (transactievoorstellen betreffende het doorzakken van derivaten 11, 8 en 12) van Beter Wonen stond meerdere keren ter goedkeuring op de agenda.

Risicomanagement

Een steeds terugkerend aspect van het toezicht door de RvC betreft het toezien op de manier waarop Beter Wonen omgaat met risico's. Jaarlijks wordt de risicokaart opgesteld. Voordat deze besproken wordt in de RvC, wordt input opgehaald bij de Auditcommissie en de controller. De RvC hecht vooral waarde aan de hantering en beleving van risicomanagement in de praktijk. Tenminste

twee keer per jaar komt het onderwerp risicomanagement uitgebreid aan de orde in de RvC-vergadering, evenals het controleplan en de uitvoering daarvan. Voorbereiding voor de bespreking door de RvC vindt plaats in de Auditcommissie. Ook bij de bespreking van de viermaandrapportages is de risicokaart onderwerp van gesprek.

Controller

De controller neemt deel aan alle vergaderingen van de RvC met de bestuurder en aan de vergaderingen van de Auditcommissie. Zij heeft een rechtstreekse lijn met de RvC.

Accountant

De accountant was in 2020 aanwezig bij een vergadering van de RvC in mei, waarin het jaarverslag en de jaarrekening aan de orde kwamen. Daarnaast heeft de accountant tweemaal vergaderd met de Auditcommissie van de RvC. Er is dit jaar geen vergadering met de accountant geweest zonder de bestuurder.

Besluiten van de RvC in 2020

In de vergaderingen van de Raad zijn onder meer de volgende besluiten genomen:

- Vaststelling honorering leden Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder;
- Goedkeuring jaarstukken 2019;
- Goedkeuring sloopvoorstel S2221 Thorbeckelaan, haalbaarheidsvoorstel N7874 Parallelweg, haalbaarheidsvoorstel N7871 Bornerbroeksestraat, besluitvoorstel Definitief Ontwerp Graven-Witvoetenstraat, complex N7872, DO voorstel N7870 Bavinkstraat-Grotestraat;
- Goedkeuring DO-voorstel voor nieuwbouwcomplex N7873 Frans Halsstraat;
- Goedkeuring Investeringsstatuut;
- Goedkeuring begroting 2021 en financiële meerjarenplanningen;
- Goedkeuring aan het bestuur om het besluit te nemen de breakclausule van derivaat 11 te verschuiven van 2-4-2020 naar 15-7-2020. De basis voor dit besluit zijn het transactievoorstel 2020-1 d.d. 31 maart 2020 van de Treasurycommissie en de marktconformiteitstoets van de transactie door firma Zanders Financial Services (ZFS) d.d. 1 april 2020;
- Goedkeuring transactievoorstel 2020-10 (derivaten 8 en 12);
- Goedkeuring Treasuryjaarplan 2021;
- Goedkeuring Inkoop- en aanbestedingsbeleid;
- Plan van aanpak managementletter 2020;
- Goedkeuring bod aan de gemeente Almelo;
- Mandatering aan directeur-bestuurder voor het ondertekenen van de prestatieafspraken 2021;
- Vaststelling profielschets twee nieuwe RvC-leden en werving- en selectieprocedure;
- Besluit tot benoeming van mevrouw R.E.G.J. Ampting-Wichman als lid van de Raad van Commissarissen van Beter Wonen per 1 maart 2020 voor een periode van 4 jaar, aldus tot 1 maart 2024;
- Besluit tot benoeming van mevrouw R.E.G.J. Ampting-Wichman als vicevoorzitter van de Raad van Commissarissen van Beter Wonen per 1 januari 2021;
- De heer Boomkamp blijft tot 1 januari 2022 voorzitter van de remuneratiecommissie;
- Besluit tot benoeming van de heer G.B.J. Raanhuis als lid van de Raad van Commissarissen (huurdercommissaris) per 1 januari 2021 voor een periode van 4 jaar, aldus tot 1 januari 2025;
- Besluit tot benoeming van mevrouw I.J.T. Reijmer als lid van de Raad van Commissarissen (algemeen) per 1 januari 2021 voor een periode van 4 jaar, aldus tot 1 januari 2025;
- Vaststelling bezoldiging RvC-leden;
- Vaststelling geactualiseerde visie op bestuur en toezicht en RvC reglement;
- Vaststelling verslag zelfevaluatie.

Verder zijn, naast het hiervoor reeds benoemde, onder andere aan de orde geweest:

- Coronacrisis en coronamaatregelen;
- Verkenning samenwerking met Sint Joseph;
- Terugkoppeling MT-tweedaagse;
- Woningen Wierden;
- Mogelijkheden toewijzing volgens de 80-10-10-regel;

- Presentaties over vastgoedprojecten en nieuwbouw, het inrichten van het team Sociaal Beheer, het plan van aanpak professionele en wendbare organisatie en duurzame inzetbaarheid;
- Scholing RvC;
- Governancecode 2020;
- Geactualiseerde reglement RvC en visie op bestuur en toezicht;
- ICT-beleidsplan;
- Managementletter accountant, plan van aanpak naar aanleiding van managementletter;
- Viermaandrapportages;
- Aandachtspunten interim controle;
- Risicokaart en voortgang risicomanagement;
- Voortgang controleplan;
- Toelichting indicatieve bestedingsruimte;
- Herstructurering derivaten;
- Contacten met de Aw en het WSW.

6.3.7 Verslag vanuit de klankbord- en adviesrol

De klankbord- en adviesrol kan zowel door de RvC als geheel als door een afzonderlijke commissaris ingevuld worden, al naar gelang het onderwerp en de behoefte. Waar sprake is van een individuele klankbordrol wordt hierover openheid gegeven naar de rest van de RvC. In 2020 is op diverse momenten hiervan sprake geweest.

Organisatieontwikkeling

De ontwikkeling van de organisatie van Beter Wonen om deze goed toe te rusten voor de uitdagingen nu en in de toekomst is veelvuldig onderwerp van bespreking geweest. De Raad van Commissarissen onderschrijft het belang van een professionele en wendbare organisatie, waar medewerkers met plezier werken en verantwoordelijkheden laag belegd zijn. Tijdens meerdere vergaderingen is vervolgens de voortgang aan de orde geweest. Het plan van aanpak professionele en wendbare organisatie is uitgebreid toegelicht door de directeur-bestuurder in aanwezigheid van leden van het managementteam en de adviseur P&O. De RvC zal dit ook in 2021 blijven monitoren.

6.3.8 Verslag vanuit de werkgeversrol inclusief WNT

Het presteren van de directeur-bestuurder is in november door de remuneratiecommissie met haar besproken in een beoordelingsgesprek. Hierbij zijn onder andere aan de orde geweest: de resultaten op de afgesproken prestatievelden, de honorering van de directeur-bestuurder, het ontwikkelingsperspectief voor de directeur-bestuurder en de invulling van de permanente educatie.

Het beloningsbeleid voor de huidige directeur-bestuurder mevrouw Nekkers is afgeleid van de WNT. Het salaris van de bestuurder voldoet aan de afspraken zoals die binnen de sector zijn gemaakt. Voor de honorering wordt verwezen naar de verantwoording op pagina 123 in de jaarrekening.

De directeur-bestuurder mevrouw M. Nekkers heeft in 2020 39 PE-punten behaald.

De relevante nevenfuncties van de directeur-bestuurder:

- Lid Raad van Toezicht, Stichting Alifa;
- Ambassadeur Stichting Present.

6.3.9 Verslag vanuit de netwerkrol

De RvC richt zich in de contacten met stakeholders nadrukkelijk op de SHBW. Formeel is de SHBW een adviesorgaan van de directeur-bestuurder van Beter Wonen. Vanuit de RvC waren de heer De Bruijn en de heer Hammink contactpersoon voor de SHBW in 2020. Zij zijn beiden tevens benoemd als huurderscommissaris.

Met het DB van SHBW is onder andere uitgebreid contact geweest over de instelling van een deelnemersraad; een initiatief om de huurders op een nieuwe manier te betrekken bij de corporatie. Deze deelnemersraad is sinds 2020 operationeel.

Het jaarlijkse overleg is niet het enige contact tussen de SHBW en de Raad. Zo is de SHBW betrokken bij de werving en aanstelling van de nieuwe huurderscommissaris.

Nauw contact wordt ook onderhouden met de Ondernemingsraad van Beter Wonen. De heer Boomkamp was contactpersoon voor de OR in 2020. De heer Boomkamp heeft een overleg gevoerd met de OR. De OR heeft een actieve rol gespeeld bij de werving van de nieuwe RvC-leden. Ze hebben positief geadviseerd over de voorgenomen benoeming.

Vanwege de coronamaatregelen hebben enkele activiteiten geen doorgang kunnen vinden, zoals het gezamenlijk overleg met de RvC van Sint Joseph, medewerkersbijeenkomsten en de kerstbijeenkomst.

Verder onderhouden individuele commissarissen op basis van persoonlijke netwerken tal van contacten met maatschappelijke organisaties die voor het functioneren van de RvC en van Beter Wonen van belang kunnen zijn.

6.3.10 Functioneren Raad van Commissarissen

De Statuten van de Almeloze Woningstichting Beter Wonen, het Reglement van de Raad van Commissarissen (2020) en de Algemene profielschets voor leden van de Raad van Commissarissen bevatten bepalingen omtrent onafhankelijkheid van de leden van de Raad en onverenigbaarheden van functies en/of belangen. Deze bepalingen zijn inhoudelijk overeenkomstig met die uit de Governancecode Woningcorporaties. In 2020 hebben de leden van de RvC volledig onafhankelijk gefunctioneerd. Er is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC en/of het bestuur betrokken waren, zowel voor beroepsmatige activiteiten als voor de relevante nevenfuncties. Mutaties/benoemingen worden vooraf actief gedeeld om belangenverstrengeling te voorkomen.

De RvC heeft zijn eigen functioneren in december 2020 geëvalueerd in een zelfevaluatie-sessie. De zelfevaluatie vindt jaarlijks plaats, eens per twee jaar met externe begeleiding. Dit jaar was dit zonder externe begeleiding. Er is gesproken over:

- Het collectief en individueel functioneren van de RvC mede in relatie tot stakeholders;
- Contact, samenwerking en interactie met de bestuurder;
- Verschillende rollen van de RvC;
- Organisatie en ondersteuning.

De directeur-bestuurder was aanwezig bij het laatste deel van het gesprek. De uitkomsten van de zelfevaluatie zijn gedeeld met de directeur-bestuurder, die vooraf ook haar input had gegeven.

6.3.11 Honorering van de leden van de Raad van Commissarissen conform WNT

De honorering van de RvC is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de RvC en houdt rekening met maatschappelijke normen en waarden. De honorering is niet

gekoppeld aan de prestaties van de Almelose Woningstichting Beter Wonen maar op basis van het aantal VHE's aan de normen van de Wet Normering Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de beroepsregel van de VTW. De honorering van de RvC is in 2020 licht verhoogd. Voor de honorering wordt verwezen naar de verantwoording op pagina 124 in de jaarrekening.

Tot slot

Tot slot spreekt de Raad van Commissarissen zijn dank aan alle betrokkenen voor ieders inzet en hun bijdrage aan de voorspoedige gang van zaken in 2020. Wij zien met veel plezier en in alle vertrouwen een nieuw jaar voor Beter Wonen tegemoet.

Namens de Raad van Commissarissen,
De heer H. Hammink
Voorzitter

6.4 Financiën

Algemeen

Voor Beter Wonen is het van belang, om invulling te kunnen geven aan haar maatschappelijke opgaven, financieel gezond te zijn en te blijven. De financiële vertaling van onze activiteiten geven wij in dit hoofdstuk weer.

6.4.1 Ontwikkelingen in relatie tot financiële exploitatie 2020 (bedragen x € 1.000)

Opgave en middelen

In 2020 is er wederom veel politieke en maatschappelijk discussie geweest over het werkdomein van woningcorporaties, de maatschappelijke opgaven en de verduurzamingsopgaven. Medio 2020 is het onderzoek gepubliceerd naar de opgaven en middelen van woningcorporaties, waarmee uitvoering is gegeven aan de motie-Ronnes c.s. Hierin is onderzocht hoe, gegeven de financiële positie van corporaties en haar maatschappelijke opgaven, op de korte en lange termijn de maatschappelijke opgaven in voldoende mate kunnen worden opgepakt. Opvallend hierin is het gat tussen waar de opgaven van woningcorporaties voor staan en de beschikbare middelen. Belangrijke oorzaak is dat de kosten sneller stijgen dan de huurinkomsten. Hierdoor is er in de toekomst minder ruimte om te investeren. Er moet meer geïnvesteerd worden dan de corporaties de afgelopen jaren hebben gedaan. Voor Beter Wonen is dit eveneens van toepassing. Het gaat nadrukkelijk om grotere bedragen welke van invloed zijn op de investeringsvolume en wat nadrukkelijk gaat knellen bij de verwachte duurzaamheidsinvesteringen. Enerzijds zien we onderhoudslasten stijgen als gevolg van keuzes voor duurzaamheid en anderzijds de toename van de impact van fiscale regelingen (o.a. ATAD en verhuurderheffing). Zo is Beter Wonen in 2020 voor het eerst in een betalende positie voor de vennootschapsbelasting gekomen, na jaren van verliesverrekening van fiscale verliezen uit het verleden; zie ook paragraaf 6.4.8. In 2021 wordt gevolg gegeven aan de herijking van de portefeuillestrategie, waarin bovenstaande ontwikkelingen de nodige aandacht krijgen.

COVID-19

Als gevolg van de coronaperikelen in 2020 zien we vertraging bij de uitvoering van investerings- onderhoudsprojecten ten opzichte van de begroting. Verder zien we dat de huurderiving van woningen hoger is door een langere leegstand in verband met COVID-19; 0,2% hoger dan begroot. De impact van COVID-19 op de financiële continuïteit van Beter Wonen is hiermee overigens zeer beperkt.

Verticaal toezicht

Op 28 april 2020 hebben de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een actualisatie doorgevoerd op het Verticaal Toezicht, waarbij de ratio's en grenswaarden zijn bijgesteld en uitgebreid (onderpandratio WSW). Deze verandering hangt samen met het strategisch programma van het WSW.

Aw en WSW maken onderscheid tussen de continuïteitsratio's (ICR, LTV en Solvabiliteit) en discontinuïteitsratio's (Dekkingsratio en Onderpandratio). De belangrijkste aanpassingen zijn:

1. De maximale grenswaarde voor de Loan to Value beleidswaarde is verruimd van 75% naar 85% (DAEB en enkelvoudig/geconsolideerd);
2. De minimaal vereiste solvabiliteit is naar beneden bijgesteld van 20% naar 15% (DAEB en enkelvoudig/geconsolideerd);
3. De dekkingsratio (maximaal 70%) wordt berekend op basis van de marktwaarde van de schulden;
4. De onderpandratio (maximaal 70%) is nieuw en betreft de marktwaarde van aangegane geborgde leningen in relatie tot marktwaarde van het DAEB-bezit.

Een belangrijke bijstelling betreft de berekeningswijze van de dekkingsratio. Bij de vaststelling van de dekkingsratio is de nominale schuldpositie vervangen door de marktwaarde van de schuldpositie. Aan deze schuldpositie is tevens de marktwaarde van de derivaten toegevoegd. Deze verandering heeft gevolgen voor de dekkingsratio van Beter Wonen, welke ultimo juni 2020 niet voldeed aan de norm van 70%. Ultimo juni bedroeg de dekkingsratio 73%. In de goedkeuring op het herstructureringsverzoek van derivaat 11 (doorzak in vastrentende lening) d.d. 2 juli 2020 heeft het WSW Beter Wonen verzocht een plan van aanpak op te stellen om de dekkingsratio duurzaam te verbeteren met als doel op termijn weer te voldoen aan de norm.

Beter Wonen heeft in het najaar 2020 een plan van aanpak opgesteld. Hierbij is herstructurering van alle derivaten op basis van doorzak 12 maanden voor breakdatum een realistisch scenario gebleken alsmede bedrijfseconomisch het meest gunstige voor Beter Wonen. Dit is het voorkeursscenario van Beter Wonen om structureel en robuust aan de dekkingsratio te kunnen voldoen. Het voorkeursscenario is in overeenstemming met het WSW verwerkt in de begroting 2021 en FMP 2022-2030, zie verder paragraaf 6.4.7.

OOB-status

Beter Wonen heeft vanaf 1 januari 2020 de status van 'organisatie van openbaar belang' (OOB) gekregen. Als gevolg hiervan krijgt Beter Wonen te maken met aanvullende eisen voor de jaarrekeningcontrole en strengere eisen die gesteld worden aan de interne beheersing.

6.4.2 Financiële positie

In onze ondernemingsstrategie 2019-2023 en de daaruit voortvloeiende portefeuillestrategie en activiteiten zien we een steeds groter belang om inzicht te hebben of onze plannen financieel haalbaar zijn op de lange termijn. Door Beter Wonen zijn in 2020 de financiële kaders op organisatieniveau geactualiseerd rekening houdend met de in de vorige paragraaf beschreven actualisatie van het verticaal toezicht. Deze kaders worden jaarlijks vastgesteld bij het opstellen en vaststellen van de begroting en FMP en maken onderdeel uit van het integrale financiële beleid van Beter Wonen.

De financiële kaders van Beter Wonen zijn grotendeels afgeleid van de financiële ratio's van de sectorinstanties (WSW/Aw). Hierbij liggen de interne normen (bewust) hoger dan de externe normen. Dit houdt verband met het aanhouden van buffers voor onvoorziene tegenvallers.

Binnen Beter Wonen houden we rekening met het uitgangspunt dat vernieuwbouw en verbeteringen/verduurzaming gefinancierd worden vanuit de (positieve) operationele kastroom. Nieuwe leningen (niet-herfinanciering) worden enkel aangetrokken voor nieuwbouw en sloop/nieuwbouw.

Totaal

Nr.	Kengetal	Externe norm	Streefnorm	2020	2019	2018	2017	2016
1	ICR	≥ 1,4	≥ 1,85	2,44	2,15	2,04	2,24	1,77
2	Solvabiliteit beleidswaarde (*)	≥ 15%	≥ 23%	41%	34%	42%	39%	45%
3	Loan to value Beleidswaarde (*)	< 85%	< 75%	57%	67%	58%	62%	57%
4	Dekkingsratio Marktwaarde (**)	< 70%	< 70%	61%	46%	47%	49%	38%
5	Onderpandratio	< 70%	< 70%	47%	nvt	nvt	nvt	nvt

(*) Op basis van beleidswaarde (2016 obv bedrijfswaarde)

(**) Dekkingsratio vastgoed obv marktwaarde (2016 obv WOZ waarde). Leningen obv marktwaarde (2016-2019: obv nominale waarde)

Tabel 6.4.1: Kengetallen

Beter Wonen voldoet ultimo 2020 wederom aan deze normen. Het beleid voor de komende jaren is eveneens afgestemd op deze set van parameters en normen.

Op basis van de in november 2020 door de RvC goedgekeurde begroting 2021 en financiële meerjarenplanning 2022-2030 ontwikkelen de financiële ratio's zich de komende 10 jaren als volgt:

Beter Wonen Totaal

Nr.	Kengetal	Externe norm	Streefnorm	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	ICR	≥ 1,4	≥ 1,85	2,17	2,29	2,29	2,05	2,23	2,13	2,19	2,43	2,38	2,50
2	Solvabiliteit obv beleidswaarde	≥ 15%	≥ 23%	31,3	31,7	30,6	28,2	29,3	30,5	30,6	31,6	31,9	31,7
3	LTV obv beleidswaarde	< 85%	< 75%	64,2	62,4	63,6	64,7	63,5	62,2	62,4	61,4	60,4	61,1
4	Dekkingsratio	< 70%	< 70%	62,2	58,7	53,1	49,7	45,9	42,3	39,8	37,0	34,8	34,0
5	Onderpandratio	< 70%	< 70%	55,9	55,5	54,1	51,9	47,9	44,2	41,5	38,6	36,3	35,5

Tabel 6.4.2: Kengetallen meerjarenplanning Tabel 6.4.2.

Het bovenstaande "dashboard" laat zien dat aan alle extern (Aw/WSW) gestelde normen van financiële ratio's, alsmede onze interne streefnormen voldaan wordt. Op basis van de ontwikkeling van deze financiële indicatoren wordt verwacht dat de komende jaren onvoorwaardelijk gebruik gemaakt kan worden van de borgingsfaciliteiten van het WSW en dat de Aw geen aanleiding heeft tot het plegen van interventies bij Beter Wonen. Hiermee wordt de toegang tot kapitaalmarkt veiliggesteld.

6.4.3 Jaarresultaat (bedragen x € 1.000)

Het gerealiseerde jaarresultaat over 2020 bedraagt +/+ € 40.929 (2019: +/+ € 16.211).

	Bedrijfsvoering	Verkoop bezit	Waardering	Totaal
Bedrijfsvoering	43.805			43.805
Verkoop bezit		390		390
Waardeveranderingen bezit			35.018	35.018
Opbrengsten	43.805	390	35.018	79.212
Bedrijfsvoering	34.029			34.029
Waardeveranderingen onrendabele top			572	572
Vennootschapsbelasting	1.481		2.201	3.682
Kosten	35.510	0	2.773	38.283
Resultaat 2020	8.294	390	32.245	40.929
Resultaat 2019	10.001	62	6.149	16.211

Tabel 6.4.3: Jaarresultaat uitgesplitst naar categorieën

Het resultaat uit bedrijfsvoering bedraagt € 7,15 mln. en ligt € 2,85 mln. lager dan 2019. Het resultaat uit verkoop is € 0,4 mln. Beter Wonen heeft in 2020 15 woningen en 2 garages verkocht.

In 2020 is sprake van een positieve waardeontwikkeling op het vastgoed van € 35,0 mln. ten opzichte van 2019. Dit komt neer op een toename van 6,8% en sluit aan bij de waardeinstijging die wij terugzien in prijsontwikkeling van woningen in Almelo volgens het NVM.

Verder is in 2020 +/- € 0,6 mln. aan waardeveranderingen gerealiseerd. Dit betreffen de onrendabele toppen van goedgekeurde projecten en afgeboekte oude plankosten. Bij de onrendabele toppen worden de investeringsuitgaven niet volledig gedekt door de contante waarde van de toekomstige kasstromen. De onrendabele toppen liggen in 2020 op een beduidend lager niveau dan in 2019. Dit wordt veroorzaakt door minder in 2020 geformaliseerde en geplande verduurzamings- en nieuwbouwprojecten ultimo 2020.

Fiscaliteit heeft in 2020 wederom een grote impact gehad op het resultaat (€ 3,7 mln.) van Beter Wonen. Enerzijds is dit het resultaat van de mutaties van de waardering van de belastinglatenties (2,2 mln.) en anderzijds is Beter Wonen in een betalende positie (€ 1,5 mln.) voor de vennootschapsbelasting gekomen. Dit heeft te maken met het feit dat Beter Wonen geen verrekenbare verliezen meer heeft vanuit het verleden.

6.4.4 Ontwikkeling eigen vermogen

Het eigen vermogen van Beter Wonen bestaat volledig uit "Overige reserves" zoals gedefinieerd in de Regeling Jaarverslaggeving. De ontwikkeling van het eigen vermogen in 2020 onderverdeeld naar bronnen en reserves is als volgt:

	Herwaarderings reserve	Overige reserves	Resultaat boekjaar	Totaal
Saldo begin boekjaar	€ 251.091	€ 170.721	€ 16.211	€ 438.024
Realisatie door verkoop	-1.018	1.018		0
Mutatie resultaat vorig boekjaar	13.890	2.321	-16.211	-
Resultaat boekjaar	-	-	40.929	40.929
Saldo einde boekjaar	€ 263.963	€ 174.061	€ 40.929	€ 478.953

Tabel 6.4.4: Verdeling eigen vermogen

Voor een toelichting meer in detail op het verloop van het vermogen wordt verwezen naar de toelichting op de jaarrekening. Voor een toelichting op de herwaarderingsreserve wordt verwezen naar de toelichting op de post Vastgoedbeleggingen in de jaarrekening.

In onderstaand overzicht is het eigen vermogen evenals de samenstelling ervan weergegeven per ultimo boekjaar 2020 respectievelijk 2019.

	2020	2019
Saldo begin boekjaar	€ 438.024	€ 421.812
6.1 Herwaarderingsreserve	€ 263.963	€ 251.091
6.2 Overige reserves	- 174.061	- 170.721
6.3 Resultaat boekjaar	- 40.929	- 16.211
Saldo einde boekjaar	€ 478.953	€ 438.024

Tabel 6.4.5: Samenstelling eigen vermogen

6.4.5 Waardering bezit

De waardering van de bezittingen van Beter Wonen is van grote invloed op het resultaat en het vermogen. Hierbinnen kunnen een tweetal belangrijke elementen onderscheiden worden, te weten de waardeverandering van het in exploitatie zijnde bezit alsmede de waardeveranderingen als gevolg van onrendabele toppen.

Waardeverandering MVA in exploitatie (+/+ € 35.017)

De waardering van het bezit vindt plaats op basis van het voorgeschreven Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020. Het merendeel van het bezit is gewaardeerd volgens het basismodel. Vanwege de voorschriften in de nieuwe Woningwet is het maatschappelijk onroerend goed en het bedrijfsonroerend goed gewaardeerd volgens het full variant-model.

	DAEB vastgoed in exploitatie	%	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	%	totaal	%
Saldo begin boekjaar	€ 629.970		€ 34.015		€ 663.985	
Mutaties:						
Voorraadmutaties	- 2.459	-0,4%	- 463	-1,4%	- 2.922	-0,4%
Investerings	- 90	0,0%	7	0,0%	97	0,0%
Waardeverandering bestaande uit:	33.933	5,4%	1.084	3,2%	35.017	5,3%
- Mutatie objectgegevens	- 31.374	5,0%	- 948	2,8%	- 32.322	4,9%
- Handboek 2020:						
- Methodische wijzigingen handboek en software	- 5.502	-0,9%	- 239	-0,7%	- 5.741	-0,9%
- Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	- 12.597	-2,0%	- 303	-0,9%	- 12.900	-1,9%
- Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	- 20.657	3,3%	- 678	2,0%	- 21.336	3,2%
	2.559	0,4%	136	0,4%	2.694	0,4%
Saldo mutaties	€ 31.564	5,0%	€ 627	1,8%	€ 32.191	4,8%
Saldo einde boekjaar	€ 661.534	5,0%	€ 34.642	1,8%	€ 696.176	4,8%

Tabel 6.4.6: Mutatie marktwaarde

Sociaal vastgoed in exploitatie (DAEB-bezit)

Het DAEB-bezit omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens en het maatschappelijk vastgoed. De waardering van het sociale vastgoed in exploitatie conform het modelmatig waarderen op marktwaarde komt ultimo 2020 uit op € 661.534 (2019: € 629.970). De stijging van de marktwaarde van € 31.564 (5,0%) bestaat uit een voorraadmutatie, met name verkoop (€ 1.304) en sloop (1.115), van totaal -/- € 2.459 (-/- 0,4%), terwijl de marktwaarde (de waardeverandering) +/+ € 33.933 (5,4%) bedraagt als gevolg van het handboek 2020 +/+ € 2.559 (0,4%) en mutatie objectgegevens +/+ € 31.374 (5,0%). De waardeontwikkeling als gevolg van mutatie van objectgegevens wordt met name veroorzaakt door de stijging in de WOZ-waarde.

Commercieel vastgoed in exploitatie (niet-DAEB-bezit)

Het niet-DAEB-bezit omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed), zelfstandig verhuurde parkeerplaatsen, garages en het overige commercieel vastgoed.

Dit bezit wordt eveneens modelmatig gewaardeerd op basis van marktwaarde toegepast met dien verstande dat voor bepaalde onderdelen taxatie op basis van de full variant aan de orde is. De marktwaarde van het niet-DAEB-vastgoed (commercieel vastgoed in exploitatie) bedraagt € 34.642 ultimo 2020 (2019: € 34.015).

De stijging van de marktwaarde van € 627 (1,8%) bestaat uit een voorraadmutatie, met name verkoop (€ 270) en sloop (€ 194), van totaal -/- € 463 (-1,4%) terwijl de marktwaarde (de waardeverandering) +/+ € 1.084 (3,2%) bedraagt als gevolg van het handboek 2020 +/+ € 136 (0,4%) en mutatie objectgegevens +/+ € 948 (2,8%).

Ongerealiseerde herwaarderingen

Per 31 december 2020 is in totaal € 280,0 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2019: € 251,1 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in

de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Beter Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB)-huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden.

Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de streefhuur in plaats van de markthuur. En tegelijkertijd zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2020
Disconteringsvoet	6,49%
Streefhuur per maand	€ 595,86
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.116,83
Lasten beheer per jaar	€ 921,14

Het bestuur van Beter Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 291 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

	X € 1.000	
Marktwaarde verhuurde staat		€ 696.176
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	- € 24.762	
Betaalbaarheid (huren)	- € 143.862	
Kwaliteit (onderhoud)	- € 89.590	
Beheer (beheerkosten)	- € 32.493	
Totale afslag		- € 290.707
Beleidswaarde		€ 405.469

Dit impliceert dat circa 61% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Uitgangspunt	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 33,3 mln. lager
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	€ 23,3 mln. hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	EUR 100 hoger	€ 15,8 mln. lager

6.4.6 Oordelen externe toezichthouders

In deze paragraaf worden de ontvangen oordelen van onze toezichthouders toegelicht.

Oordeelsbrief Autoriteit woningcorporaties

De Autoriteit woningcorporaties (Aw), welke is onder gebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft in november 2020 middels een brief over het verslagjaar 2019 aangegeven dat Beter Wonen voldoet aan de bepalingen van passend toewijzen, de huursombenadering, de Wet Normering Topinkomens (WNT), de toetsing verlicht regime en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen. In april 2021 zal de Aw een governance inspectie uitvoeren.

Oordeel WSW over borgbaarheid en borgingsplafond

Het WSW heeft in 2020 aan Beter Wonen een borgbaarheidsverklaring afgegeven, welke inhoudt dat Beter Wonen gebruik kan maken van de faciliteiten van het WSW. Tevens heeft het WSW het borgingsplafond voor de jaren 2020 tot en met 2022 vastgesteld. Het borgingsplafond geeft inzicht in het maximale bedrag dat Beter Wonen op enig moment aan geborgde leningen mag hebben op basis van haar geprognosticeerde kasstromen. Hiermee is tevens de financieringsbehoefte voor deze jaren veiliggesteld.

Volgens de financiële meerjarenplanning 2021-2030 wordt voldaan aan alle gestelde financiële normen van het WSW. Hiermee heeft Beter Wonen de verwachting dat het borgingsplafond voor de jaren 2020-2022, inclusief de gewenste financieringsbehoefte, onvoorwaardelijk zal worden toegekend door het WSW.

6.4.7 Treasury

Ontwikkeling leningenportefeuille

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de leningenportefeuille op hoofdlijnen weergegeven.

Bedragen (x € 1.000)	2020	2019
Stand per 1 januari	€ 247.567	€ 250.866
Aflossingen	€ -35.445	€ -32.199
Nieuwe leningen	€ 17.500	€ 28.900
Stand per 31 december	€ 229.622	€ 247.567

Tabel 6.4.7: Verloop leningenportefeuille

Van de nieuw aangetrokken leningen in 2020 heeft € 10 mln. betrekking op de herfinanciering van een lening. Dit betreft een lening die in het kader van een doorzaktransactie is omgezet van variabel rentend naar vastrentend. Daarnaast is een financiering van € 7,5 mln. aangetrokken als gedeeltelijke herfinanciering van een lening van € 10 mln. in verband met verwachte uitgaven aan nieuwbouwprojecten in 2021.

Naast de herfinancieringen is er onder de aflossingen tevens een bedrag van € 14,5 mln. opgenomen, welke voortvloeit uit het opheffen van de liquiditeitsbuffer voor derivaten. Voor het overige is sprake van reguliere aflossingen op annuïtaire leningen.

Naast deze volumetransacties ("funding") zijn in 2020 rentetarieven van meerdere leningen herzien vanwege het aflopen van de rentevaste periode. Het gemiddelde rentepercentage over 2020 bedraagt 2,87% (2019: 2,95%).

Voor een nadere toelichting op de ontwikkelingen in de leningen- en derivatenportefeuille wordt verwezen naar de langlopende schulden in de toelichting op de balans in de jaarrekening.

In het kader van het strakke financieringsbeleid onderzoeken we continu of er mogelijkheden zijn tot vervroegde aflossing van leningen en die tevens kostenefficiënt zijn. Door extra af te lossen of bewust kortlopend te herfinancieren, zal onze leningenportefeuille kleiner worden en zullen de kosten worden gereduceerd. Op deze wijze zullen ook de WSW-ratio's (met name de loan-to-value) gunstig worden beïnvloed.

Ontwikkeling liquiditeit

De begin- en eindstand van de liquide middelen, inclusief de mutatie, waren in 2020 als volgt:

Bedragen (x € 1.000)	2020	2019
Stand per 1 januari	€ 32.093	€ 16.823
Stand per 31 december	€ 15.182	€ 32.093
Mutatie in het boekjaar	€ -16.911	€ 15.270

Tabel 6.4.8: Ontwikkeling liquide middelen

Gedurende 2020 was de operationele kasstroom licht hoger dan begroot. Dit is met name het gevolg van lagere onderhoudsuitgaven. De investeringskasstroom was fors lager dan begroot. Het verschil bij de investeringskasstroom wordt met name veroorzaakt door een verschuiving van de nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten van 2020 naar 2021. Deze verschuiving is onder andere het gevolg van COVID-19 en vertragingen als gevolg interne en externe besluitvorming van projecten naar 2021/2022. Door hogere aflossingen dan begroot is het totaal van de investerings- en financieringskasstromen nagenoeg gelijk aan de begroting. Per saldo is de netto kasstroom na investeringen circa +/- € 16,9 mln., waardoor het saldo liquide middelen aanzienlijk is afgenomen.

Voor een verdere specificatie van de liquiditeit verwijzen we naar het kasstroomoverzicht.

Ontwikkeling ten aanzien van treasurybeleid

Het treasuryjaarplan plaatst het beleid in een meerjarig perspectief en beschrijft de treasury-doelstellingen voor de tijdsduur van twee jaar. Het treasuryjaarplan wordt jaarlijks geactualiseerd als onderdeel van de begrotingscyclus. Met het goedkeuren van het treasuryjaarplan geeft de Raad van Commissarissen de directeur-bestuurder mandaat om de acties voor het komende jaar uit te voeren.

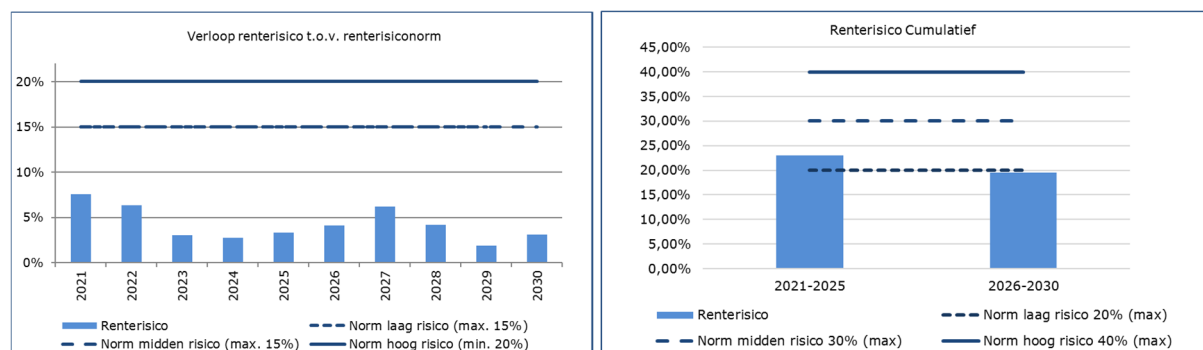
Binnen de treasuryuitvoering maakt Beter Wonen gebruik van een Treasurycommissie. Dit is een afstemmingsorgaan aangaande treasury aangelegenheden, waarin te nemen besluiten worden behandeld en waarin advies wordt uitgebracht aan de directeur-bestuurder. De Treasurycommissie heeft vier vergaderingen gehad inzake het boekjaar 2020.

In het treasury- en beleggingsstatuut zijn onder meer de kaders ten aanzien van het rente- en herfinancieringsrisico geformuleerd.

Renterisico

Onder renterisico verstaan wij dat gedeelte van de leningenportefeuille waarop renteontwikkelingen in de kapitaalmarkt rechtstreeks invloed hebben. Ofwel omdat in het desbetreffende jaar renteaanpassing plaatsvindt en herziening van de kredietopslag van basisrenteleningen ofwel omdat sprake is van aflossingen waarvoor in principe weer nieuwe leningen moeten worden afgesloten. De omvang van het renterisico wordt bepaald door het geldvolume dat in het volgende jaar gevoelig is voor rentebewegingen.

Het doel is te streven naar een gelijkmatige spreiding van renterisico's en het tegengaan van onaanvaardbare tegenvallers in het jaarlijks renteresultaat. Met het oog op beheersing en spreiding van de renterisico's is in het treasury- en beleggingsstatuut vastgelegd dat Beter Wonen streeft naar een renterisico met kwalificatie 'midden'. Het maximale renterisico mag in dat geval in de eerste vijf jaar per jaar niet meer bedragen dan 15% van de bestaande geborgde leningenportefeuille. Tevens geldt dat het totale cumulatieve renterisico van de eerste vijf jaren en de tweede vijf jaren maximaal 30% mag bedragen. De ontwikkeling van het renterisico wordt nauwgezet gevolgd. In onderstaande grafieken is het renterisico, dat de komende jaren wordt gelopen, inzichtelijk gemaakt.

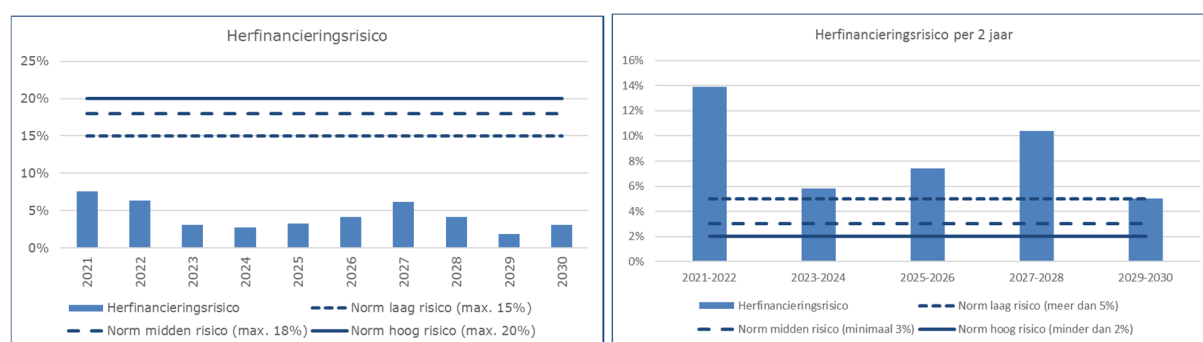


Uit bovenstaande grafieken blijkt dat we de komende jaren voldoen aan de voornoemde criteria bij de risicoclassificatie 'midden'. Beter Wonen blijft de normen periodiek monitoren.

Herfinancieringsrisico

Herfinancieringsrisico is het risico dat Beter Wonen geen financiering kan aantrekken op het moment dat dit nodig is c.q. dat Beter Wonen geen aflossingen kan doen op het moment dat dit gewenst is.

De beschikbaarheid van financiering is van groot belang voor Beter Wonen. Spreiding in de herfinancieringsmomenten van geborgde leningen leidt tot een lager herfinancieringsrisico. Tegelijkertijd is het van belang om ook op korte termijn herfinancieringsmomenten te hebben, zodat Beter Wonen de mogelijkheid tot aflossing heeft in geval daar behoefte aan is. Hier moet Beter Wonen een balans vinden, afhankelijk van de financieringsbehoefte. Het herfinancieringsrisico dat de komende jaren door Beter Wonen wordt gelopen, is in onderstaande grafieken weergegeven.



Beter Wonen wil op het onderdeel herfinancieringsrisico zo laag mogelijk scoren, dat wil zeggen het herfinancieringsrisico op de leningenportefeuille is in de komende tien jaren op jaarbasis maximaal 15% herfinancieringsrisico en iedere twee jaar minimaal 5%. Uit bovenstaande grafieken blijkt dat Beter Wonen de komende jaren voldoet aan de risicoclassificatie 'laag'. Voor de jaren 2029-2030 is een licht hogere aflossing gewenst.

Derivaten en beleggen

Beter Wonen is niet in het bezit van derivatencontracten met verplichtingen tot margin calls, maar wel met mutual en mandatory breakclausules. Een breakclause is een recht om op een vooraf vastgesteld moment het renteswapcontract tegen marktwaarde af te rekenen. Zowel Beter Wonen als de bank hebben de mogelijkheid om elke 5 jaar gebruik te maken van deze breakclause.

Het WSW en de Aw bieden met de geactualiseerde richtlijn derivaten d.d. 30-6-2020 herstructureringsmogelijkheden die ook voor Beter Wonen toepasbaar zijn. Naast het verschuiven van breakclausules bestaat onder voorwaarden ook de mogelijkheid om derivaten af te kopen of ze door te laten zakken in een vastrentende lening.

In juli 2020 heeft een doorzak van een derivaat (nominale waarde € 10 mln.) plaatsgevonden. Deze transactie (novatie) is verantwoord onder de overige langlopende schulden. Bij deze novatie was sprake van een lening en derivaat met een gelijke looptijd. De negatieve marktwaarde van het genoveerde derivaat is bepaald op basis van de rentecurve op het moment van de transactie.

De genoemde richtlijn derivaten is verwerkt in een jaarlijks te actualiseren breakplan dat Beter Wonen sinds 2014 onderhoudt. Daarin is uitgewerkt welke acties zij onderneemt ten aanzien van naderende breakmomenten van afgesloten renteswaps. Hierdoor worden eventuele liquiditeitsrisico's beheerst. In december 2020 is een geactualiseerd plan van aanpak breakclausules opgesteld, welke op 10 februari 2021 door de Raad van Commissarissen is besproken en goedgekeurd. Gewijzigde derivatenovereenkomsten passen binnen de vigerende wet- en regelgeving en worden ook altijd ter beoordeling voorgelegd aan de Aw en het WSW. Nadat beide instanties hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen effectuering van deze wijzigingen worden de gewijzigde swapovereenkomsten afgesloten.

Om structureel en robuust aan de dekkingsratio te kunnen voldoen, is de liquiditeitsbuffer ultimo 2020 volledig afgelost. Om niet met bovengenoemde fictieve rentedaling van 2%-punt geconfronteerd te worden, moet Beter Wonen haar derivaten uiterlijk 12 maanden voor de breakdatum herstructureren. Door externe omstandigheden is het helaas niet gelukt om de herstructurering van een tweetal derivaten tijdig in 2020 te laten plaatsvinden. Dientengevolge voldeed Beter Wonen ultimo 2020 niet aan de stresstest. De doorzaktransacties zijn uiteindelijk op 19 januari 2021 geëffectueerd, waarmee weer aan de beleidsregels wordt voldaan. Deze novaties zullen in de jaarrekening 2021 worden verwerkt.

De eerstvolgende breakclause die na balansdatum vervalt, was geagendeerd op 10 april 2022. De daaropvolgende breakclause ligt op 10 april 2023. Beter Wonen heeft in Q4 2020 een plan van aanpak geschreven om derivaat 14 (breakclause per april 2022), conform de richtlijn derivaten van het WSW/Aw (van kracht per 30 juni 2020) te laten doorzakken. De doorzaktransactie van derivaat 14 heeft inmiddels op 23 maart 2021 plaatsgevonden. Het derivaat is omgezet in een geborgde vastrentende lening bij BNG bank. De doorzaktransacties passen binnen de beleidslijn van het Plan van Aanpak Breakclausules.

6.4.8 Fiscaal beleid

In de periode 2006-2009, 2013 en 2014 was er sprake van een gecumuleerd verlies van € 40,4 mln. De verliezen zijn 9 jaar verrekenbaar met fiscale winsten. Ultimo 2019 was nog € 8,7 mln. te verrekenen. Voor 2020 bedraagt het verwachte fiscale resultaat € 14,8 mln. (winst). Het restant aan verrekenbaar verlies wordt daarmee volgens onze fiscale planning geheel verrekend met toekomstige winsten.

Jaar	Fiscaal resultaat		Inzet Compensabel verlies							Restant compensabel verlies
	Verlies	Winst	2012	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
2006	1.185.419		1.125.305	60.114						0
2007	1.292.986			1.292.986						0
2008	3.176.745			2085155	1.091.590					0
2009	6.054.992				6.054.992					0
2010	-	0								0
2011	-	0								0
2012		1.125.305								0
2013	27.884.562				503.067	946.779	11.448.597	7.066.698	7.919.421	0
2014	776.214								776.214	0
2015		3.438.255								0
2016		7.649.649								0
2017		946.779								0
2018		11.448.597								0
2019 (concept)		7.066.698								0
2020 (fiscale positie)		14.718.177								0
	40.370.918	46.393.460	1.125.305	3.438.255	7.649.649	946.779	11.448.597	7.066.698	8.695.635	0

Tabel 6.4.9. Inzet verrekenbaar verlies

Kengetallen en Jaarrekening

KENGETALLEN

Kengetallen afgelopen vijf jaar per ultimo boekjaar	2020	2019	2018	2017	2016
Gegevens onroerend goed					
Aantal verhuureenheden in exploitatie					
- woningen/woongebouwen (excl. woonwagens)	6.213	6.241	6.391	6.346	6.182
- woonwagens	1	1	1	1	1
Totaal woningen (incl. woonwagens)	6.214	6.242	6.392	6.347	6.183
- garages en parkeerplaatsen	754	757	784	785	785
- bedrijfsruimten	56	59	69	70	68
- overige verhuureenheden	51	51	54	60	62
Totaal VHE's	7.075	7.109	7.299	7.262	7.098
Mutaties in het onroerend goed					
Woningen en woongebouwen					
- aantal opgeleverd	0	0	46	69	30
- aantal aangekocht	0	0	0	107	0
- aantal verkocht	-15	-151	-7	-11	-18
- aantal gesloopt	-16	-1	0	0	-88
- overige mutaties	0	2	0	-1	-4
Garages, bedrijfsruimten en overige verhuureenheden					
- sloop	0	0	-1	0	0
- verkocht	-2	-34	-1	0	-1
- overige mutaties	-1	-6	0	0	-13
Totaal	-34	-190	37	164	-94
Aantal woningen naar huurprijsklasse (incl. in beheer)					
- laag (< € 432,51 in 2020) *1)	828	889	943	947	975
- overig	5.386	5.353	5.449	5.400	5.208
Financiële continuïteit					
- ICR	2,44	2,15	2,04	2,24	1,77
- Solvabiliteit (obv beleidswaarde, < 2017 obv bedrijfswaarde)	42%	34%	42%	39%	45%
- Loan to value (obv beleidswaarde, < 2017 obv bedrijfswaarde)	57%	67%	58%	62%	57%
- Dekkingsratio (obv marktwaarde, < 2017 obv WOZ-waarde)	61%	46%	47%	49%	38%
- Onderpandratio	47%	nvt	nvt	nvt	nvt
Kwaliteit					
- kosten onderhoud per woning (excl verbeteringen)	1.638	1.791	1.490	1.853	1.266
- kosten onderhoud eigen dienst per woning	98	127	129	142	118
Prijs-kwaliteit verhouding					
- gemiddeld aantal punten WWS	145	143	143	142	142
- gemiddelde nettohuurprijs (huurwoningen)	561	547	542	528	523
Het verhuren van woningen					
- mutatiegraad	7,8	8,7	9,3	9,3	9,4
- huurachterstand in % jaarhuur	2,0	2,7	2,3	2,6	2,4
- huurderving in % jaarhuur (huren)	1,9	1,6	2,0	1,7	2,1

*1) Het aantal woningen is berekend op basis van de subsidiabele huurprijs

JAAARREKENING 2020

Balans per 31 december 2020

voor resultaatbestemming

Activa	Ref.	31-12-2020 €	31-12-2019 €
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1.		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	661.533.980	629.970.349
niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	34.642.456	34.014.959
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	4.122.600	2.921.385
Materiële vaste activa	2.		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	2.627.059	2.835.282
Financiële vaste activa	3.		
Latente belastingvorderingen	3.1	215.501	423.072
Overige effecten (novaties derivaten)	3.2	22.833.336	9.952.826
Subtotaal		725.974.932	680.117.873
Vlottende activa			
Voorraden	4.		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	2.705.531	2.705.531
Overige voorraden	4.2	206.671	200.204
Vorderingen	5.		
Huurdebiteuren	5.1	112.915	376.153
Latente belastingvorderingen	5.2	38.290	2.032.141
Overige vorderingen	5.3	2.757	504.531
Liquide middelen	6.		
		15.181.525	32.093.428
Subtotaal		18.247.689	37.911.988
Totaal		744.222.621	718.029.861

Passiva	Ref.	31-12-2020 €	31-12-2019 €
Eigen Vermogen	7.		
Herwaarderingsreserve	7.1	263.963.054	251.090.737
Overige reserves	7.2	174.060.528	170.721.491
Resultaat na belastingen van het boekjaar	7.3	40.928.990	16.211.354
Subtotaal		478.952.572	438.023.582
Voorzieningen	8.		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	5.852.606	16.151.197
Latente belastingverplichtingen	8.2	53.401	53.802
Overige voorzieningen	8.3	175.978	0
Subtotaal		6.081.985	16.204.999
Langlopende schulden	9.		
Schulden aan overheid	9.1	6.697.303	7.177.583
Schulden aan banken	9.2	212.178.827	229.444.653
Overige schulden	9.3	22.862.089	9.977.346
Subtotaal		241.738.219	246.599.582
Kortlopende schulden	10.		
Schulden aan overheid	10.1	511.347	498.011
Schulden aan banken	10.2	12.315.273	12.587.987
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.3	1.623.413	941.641
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	10.4	1.052.106	1.695.377
Overige schulden	10.5	1.301.742	670.612
Overlopende passiva	10.6	645.964	808.068
Subtotaal		17.449.845	17.201.696
Totaal		744.222.621	718.029.861

Functionele winst- en verliesrekening boekjaar 2020

	Ref.	2020 €	2019 €
Huuropbrengsten	11	41.410.549	41.992.445
Opbrengsten servicecontracten	12.1	1.346.332	1.289.095
Lasten servicecontracten	12.2	- 1.214.180	- 1.109.712
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	- 2.960.714	- 3.797.877
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	- 13.007.456	- 13.160.087
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	- 6.342.470	- 5.724.394
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		19.232.061	19.489.469
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.1	2.007.277	33.195.000
Toegerekende organisatiekosten	16.2	- 43.244	- 396.578
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	16.3	- 1.574.137	- 32.848.541
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	389.896	- 50.119
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	17.1	- 572.008	- 35.119.251
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	35.017.784	44.276.034
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17	34.445.776	9.156.783
Overige organisatiekosten	21	- 1.369.375	- 1.181.528
Kosten omtrent leefbaarheid	22	- 879.725	- 693.228
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren		0	0
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren		0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		3.121	26.549
Rentelasten en soortgelijke kosten		- 7.210.608	- 7.528.488
Totaal van financiële baten en lasten	23	- 7.207.487	- 7.501.939
Totaal van resultaat voor belastingen		44.611.146	19.219.438
Belastingen	24	- 3.682.156	- 3.008.084
Totaal van resultaat na belastingen		40.928.990	16.211.354

Kasstroomoverzicht 2020

	2020 €	2019 €
1. (A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
1.1 Huurontvangsten	41.196.500	41.752.517
1.2 Vergoedingen	1.312.966	1.257.470
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	662.645	724.495
1.5 Ontvangen interest	2.835	26.658
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	43.174.946	43.761.140
Uitgaven:		
1.7 Betalingen aan werknemers	5.313.117	5.029.262
1.8 Onderhoudsuitgaven	8.574.603	11.330.057
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	6.986.785	7.561.485
1.10 Betaalde interest	7.244.435	7.616.945
1.11 a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	27.706	31.841
1.11 b Verhuurderheffing	3.503.940	3.278.177
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	120.316	96.575
1.13 Vennootschapsbelasting	999.251	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	32.770.153	34.944.342
Kasstroom uit operationele activiteiten	10.404.793	8.816.798
2. (B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
2.1 Verkoopontvangsten bestaande huur	2.007.277	33.492.000
2.2 Verkoopontvangsten grond		-199.500
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	2.007.277	33.292.500
MVA uitgaande kasstroom		
2.3 Nieuwbouw huur	2.168.103	2.168.298
2.4 Verbeteruitgaven	8.753.989	20.682.598
2.5 Aankoop		0
2.6 Sloopuitgaven	131.813	1.225
2.7 Investerings overig	329.325	688.766
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	11.383.230	23.540.887
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-9.375.953	9.751.613

3. (C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand:		
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	17.500.000	18.900.000
3.1.3 Nieuwe ongeborgde leningen		
Uitgaand:		
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	35.444.905	10.908.973
3.2.3 Aflossing ongeborgde leningen		11.290.290
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-17.944.905	-3.299.263
4.1 Toename (afname) van geldmiddelen	-16.916.065	15.269.148
4.2 Wijziging kortgeld	4.162	1.269
Geldmiddelen aan het begin van de periode	32.093.428	16.823.011
Geldmiddelen aan het einde van de periode	15.181.525	32.093.428

Toelichting behorende tot de jaarrekening 2020

Algemene toelichting

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Toegelaten instelling

Almelose Woningstichting Beter Wonen (hierna: Beter Wonen), gevestigd aan de Klimopstraat 2a te Almelo, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 70 eerste lid van de Woningwet. Beter Wonen heeft een regionale toelating conform artikel 3 van de statuten en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Almelo, de feitelijke vestigingsplaats is ook Almelo. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken. Het KvK-nummer van Beter Wonen is 06032903.

Regelgeving

De jaarrekening van Beter Wonen is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting, de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), de Woningwet, de Handleiding functionele indeling 2020, hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten, tenzij anders vermeld. Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord, die kunnen worden gekwantificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Van de kwalificatie 'extern gecommuniceerd' is sprake wanneer bevoegd uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige verduurzaming en verbetering en toekomstige nieuwbouwprojecten. De kwalificatie 'intern geformaliseerd' is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling alsmede de statuten. Van interne formalisatie is slechts sprake indien de directeur-bestuurder het investeringsbesluit heeft goedgekeurd.

Baten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen/nadelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te bepalen posten.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Afgeleide financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Deze worden door de onderneming gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord, indien de economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauwverwant zijn, indien een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen en het gecombineerde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening.

Financiële instrumenten, inclusief de van de basiscontracten gescheiden afgeleide financiële instrumenten, worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien instrumenten niet zijn gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, maken eventuele direct toerekenbare transactiekosten deel uit van de eerste waardering.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract. Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Afgeleide instrumenten worden gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge-accounting onder het kostprijs hedgemodel wordt toegepast.

Indien kostprijs hedge-accounting wordt toegepast, vindt eerste waardering plaats tegen reële waarde. Zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, vindt geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst- en verliesrekening, wordt de met het afgeleide instrument samenhangende winst of het met het afgeleide instrument samenhangende verlies in de winst- en verliesrekening verwerkt. Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een niet-financieel actief past de onderneming de kostprijs van dit actief aan met de afdekkingsresultaten die nog niet in de winst- en verliesrekening zijn verwerkt.

Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, worden de afdekkingsrelaties beëindigd. De cumulatieve winst die of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst- en verliesrekening was verwerkt, wordt als overlopende post in de balans opgenomen totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst- en verliesrekening. Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge-accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de hedge-accounting beëindigd. Dan dient het financiële instrument tegen kostprijs of lagere marktwaarde te worden verwerkt.

Voorwaarden aan hedge-accounting

Beter Wonen documenteert in generieke hedgedocumentatie de hedgerelaties en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges. De effectiviteitstest vindt plaats door vergelijking van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument met de afgedekte positie. Indien sprake is van een overhedge, wordt de hiermee samenhangende waarde op basis van kostprijs of lagere marktwaarde direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. Beter Wonen heeft geen embedded derivaten (cf. RJ290).

Renterisico

Beter Wonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Beter Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Beter Wonen risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden heeft de toegelaten instelling een interest derivaat afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente.

Kredietrisico

Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht het kredietrisico te beperken. De financiële instellingen dienen te voldoen aan enkele kredietwaardigheidseisen (rating), zoals opgenomen in het treasury- en beleggingsstatuut.

Valutarisico

Beter Wonen doet conform het treasury- en beleggingsstatuut alleen transacties in euro's en loopt derhalve geen valutarisico's.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Beter Wonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Beter Wonen heeft inmiddels op verschillende manieren faciliteiten geregeld om altijd aan haar verplichtingen te kunnen voldoen. Naast het aantrekken van langlopende leningen, is het mogelijk kasgeld- en rekening courant faciliteiten aan te gaan.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Vergelijking met voorgaand jaar

Ten behoeve van het inzicht zijn zo nodig de vergelijkende cijfers van het vorig boekjaar aangepast.

Schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Beter Wonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen.

Indien het voor het geven van het in het artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters, zoals voorgeschreven in het waarderingshandboek. Aanpassingen van deze parameters kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld. Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Beter Wonen past voor de woongelegenheden de basisversie van het waarderingshandboek toe. Beter Wonen heeft om een inschatting van de marktwaarde te maken voor het bedrijf onroerend goed (BOG) en het maatschappelijk onroerend goed (MOG) de fullversie van het waarderingshandboek toegepast en heeft daarbij een externe taxateur ingeschakeld.

Voor de belangrijkste uitgangspunten voor het bepalen van de (voorziening) onrendabele top en de fiscale positie verwijzen wij naar de toelichting op de balans en winst- en verliesrekening.

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de corporatie en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de corporatie. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de corporatie en haar bestuurders, RvC en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

Toerekening DAEB en niet-DAEB

Beter Wonen dient, cf. RJ645.311, in de toelichting van de jaarrekening een balans, winst- en verliesrekening en kastroomoverzicht op te nemen voor zowel de DAEB- als niet-DAEB-activiteiten. De balansposten vastgoedbeleggingen, vastgoed in ontwikkeling, activa ten dienste van, grondposities, huurdebiteuren, leningen en huurachterstanden zijn rechtstreeks toe te wijzen aan DAEB- en/of niet-DAEB-activiteiten. Hetzelfde geldt voor posten in de winst- en verliesrekening en kastroomoverzicht ten aanzien van verhuur, onderhoud en verkoop. Voor alle overige posten worden deze toegerekend op basis van een verdeelsleutel conform het scheidingsvoorstel zoals deze is ingediend bij Aw/WSW.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

1.1 en 1.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

De onroerende zaken in exploitatie worden op basis van het goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2020 bedraagt deze grens € 737,14 (2019: € 720,42). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed. Indien de aanvangshuur van een woning onder de huurtoeslaggrens ligt classificeert deze ook als DAEB-woning, ondanks het feit dat de huidige contracthuur, als gevolg van huurverhogingen in het verleden, boven deze grens is komen te liggen.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en in gebruik is conform hetgeen vermeld is op bijlagen 3 en 4 van het BTIV.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van 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').

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt door Beter Wonen de basisversie gehanteerd. Alleen voor BOG en MOG is de fullversie gehanteerd. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

Na-investeringen

De uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie (zogenaamde na-investeringen) dienen te worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het actief, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling zullen komen. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies te zijn gebaseerd op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed.

De na-investeringen worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt. Met ingang van 1 januari 2020 heeft een wijziging van wet- en regelgeving plaatsgevonden. Op basis van RJ 645.202 wordt de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voorgeschreven. Daardoor worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden dienen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed te worden verwerkt. Beter Wonen past deze echter al vanaf boekjaar 2018 toe, het eerste jaar waarin verduurzamingsprojecten zijn afgerond. Hierdoor is geen sprake van een stelselwijziging in 2020.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Beter Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpandscenarió en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie;
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie;
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt;
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.

Beter Wonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen materiële vaste activa'.

Kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, directievoering en rente tijdens de bouw worden aan de stichtingskosten toegerekend. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille in het vorige verslagjaar.

De noodzakelijk geachte voorziening wordt bepaald op het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen (ver-)nieuwbouw, sloop, woningverbetering en verduurzaming. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer concrete uitingen door Beter Wonen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige projecten. De kwalificatie 'intern geformaliseerd' is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling alsmede de statuten. Van interne formalisatie is slechts sprake indien de directeur-bestuurder het investeringsbesluit heeft goedgekeurd.

Afschrijving vindt plaats vanaf het moment dat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen volgens het lineair systeem. Op grond van het kantoor en de werkplaats inclusief parkeerplaatsen wordt niet afgeschreven.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd wanneer zij de gebruiksduur van het object verlengen. Als er geen sprake is van verlenging van de gebruiksduur worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Financiële vaste activa

3.1 Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen zijn voor het langlopende deel (> 1 jaar) opgenomen onder financiële vaste activa, voor het kortlopende deel (< 1 jaar) onder de vorderingen.

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Beter Wonen geldende rente voor langlopende leningen (2020: 2,87%, 2019: 2,95%) onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief conform RJ 272.405 (2021 e.v.: 25%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen. De opgenomen latentie heeft betrekking op compensabele verliezen en langlopende schulden.

3.2 Overige effecten (novaties derivaten)

Voor de waarderingsgrondslagen van de derivaten wordt verwezen naar paragraaf 9.4 Novaties derivaten.

De derivaten worden jaarlijks lineair ten laste van het renteresultaat gebracht over de restant looptijd van de afgewikkelde derivaten.

Vlottende activa

4. Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Het vastgoed bestemd voor de verkoop betreffen grondposities die worden gewaardeerd tegen aanschafwaarde en bijkomende kosten. Op het moment dat grondposities de bestemming ontwikkeling krijgen, vindt overheveling plaats naar onroerende zaken in ontwikkeling/onderhanden projecten. Als de grondposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de reële waarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord in de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Hiertoe wordt de waarde van de grondposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs verminderd met een noodzakelijk geachte voorziening voor de incurante voorraad.

5. Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

6. Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

7. Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst- en verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

8. Voorzieningen

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen. Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer:

- sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden; en
- een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van die verplichting;
- het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

8.2 Voorziening latente belastingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief.

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en heeft overwegend een langlopend karakter.

De nettorente bestaat uit de voor Beter Wonen geldende rente voor langlopende leningen (2020: 2,87%; 2019: 2,95%) onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief conform RJ 272.405 (2021 e.v.: 25%).

Door een stelselwijziging in de vaststelling van belastinglatenties in 2019 worden er enkel nog latenties voor (eventuele) compensabele verliezen, voor leningen en materiële activa ten dienste van de exploitatie ter waardering opgenomen. Ultimo 2020 resteert er een geringe voorziening latente belastingen als gevolg van waarderingsverschillen met betrekking tot de materiële activa ten dienste van de exploitatie.

8.3 Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

9. Langlopende schulden

9.1 en 9.2 Schulden aan overheid en banken

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde.

Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

9.3. Overig schulden

Waarborgsommen

De waarborgsommen betreffen de volgens huurovereenkomst ontvangen bedragen van huurders van met name bedrijfspanden. De waarborgsommen dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van het bedrag dat bij beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder eventueel verschuldigd is aan mutatiekosten en aan achterstallige huur.

Novaties derivaten

In 2020 heeft voor € 10 mln. (nominale waarde) aan novaties plaatsgevonden. Bij deze novatie was sprake van een lening en derivaat met een gelijke looptijd.

De negatieve marktwaarde van het genoveerde derivaat is opgenomen onder de langlopende schulden. Deze is bepaald op basis van de rentecurve op het moment van de transactie. Bij de novatie is geen korting verleend. De negatieve marktwaarde op het moment van transactie bedroeg € 23,3 mln. De novaties worden jaarlijks lineair ten laste van het renteresultaat gebracht over de restant looptijd van de afgewikkelde derivaten.

Het overlopend hedgeresultaat is opgenomen onder de financiële vaste activa.

10. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde. De kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van maximaal 1 jaar.

Grondslagen voor de resultaatbepaling

11. Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten. Huuropbrengsten worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders verhoogd in overeenstemming met het huurbeleid.

12. Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De gemaakte kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waar de kosten betrekking op hebben. In deze lasten zijn alle aan de servicecontracten toerekenbare kosten, inclusief loonkosten van huismeesters, opgenomen.

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klantencentrum;
- bijdrage Aw.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

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

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

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten;
- verhuurdersheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

16. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

17. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en verduurzaming en verbetering.

Ook de afwaardering en terugnames op grondposities worden onder waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord.

Grondposities worden gewaardeerd tegen historische kostprijs dan wel lagere marktwaarde (minimumwaarderingsregel). Deze afwaardering ontstaat door een jaarlijkse toets van de marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

18. Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

19. en 20. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan het pensioenfonds verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan

de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij het pensioenfonds wordt een vordering opgenomen als de toegelaten instelling de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de toegelaten instelling zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

21. Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegerekend met de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

22. Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

23. Totaal van financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

24. Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

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

Beter Wonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2020 en het fiscale resultaat 2020 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De directe bedrijfslasten zijn toebedeeld aan de desbetreffende activiteit. De indirecte bedrijfslasten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren die gelijk is aan de verdeling van de werkelijke activiteiten van de werknemers.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht.

Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

DAEB/niet-DAEB gescheiden balans 2020

Activa	Ref.	31-12-2020				31-12-2019			
		DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
Vaste activa									
Vastgoedbeleggingen	1.								
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	661.533.980			661.533.980	629.970.349			629.970.349
niet DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2		34.642.456		34.642.456		34.014.959		34.014.959
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	4.122.600			4.122.600	2.921.384			2.921.384
Materiële vaste activa	2.								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	2.627.059			2.627.059	2.835.282			2.835.282
Financiële vaste activa	3.								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	37.116.072		-37.116.072	0	36.672.936		-36.672.936	-
Latente belastingvorderingen	3.2	204.726	10.775		215.501	401.918	21.154		423.072
Overige effecten (novaties derivaten)	3.3	22.833.336			22.833.336	9.952.826			9.952.826
Subtotaal		728.437.773	34.653.231	-37.116.072	725.974.932	682.754.695	34.036.113	-36.672.936	680.117.872
Vlottende activa									
Vorraden	4.								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1		2.705.531		2.705.531		2.705.532		2.705.532
Overige voorraden	4.2	196.337	10.334		206.671	190.194	10.010		200.204
Vorderingen	5.								
Huurdebiteuren	5.1	109.528	3.387		112.915	364.868	11.285		376.153
Latente belastingvorderingen	5.2	36.376	1.914		38.290	1.930.534	101.607		2.032.141
Overige vorderingen	5.3	2.619	138		2.757	479.304	25.227		504.531
Liquide middelen	6.								
		15.181.525			15.181.525	32.093.428			32.093.428
Subtotaal		15.526.385	2.721.304	0	18.247.689	35.058.328	2.853.661		37.911.989
Totaal		743.964.158	37.374.535	-37.116.072	744.222.621	717.813.023	36.889.774	-36.672.936	718.029.861

DAEB/niet-DAEB gescheiden balans 2020

Passiva	Ref.	31-12-2020				31-12-2019			
		DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
Eigen Vermogen	7.								
Herwaarderingsreserve	7.1	263.963.054	10.275.938	-10.275.938	263.963.054	241.595.380	9.495.357	-9.495.357	241.595.380
Overige reserves	7.2	174.060.528	25.599.228	-25.599.228	174.060.528	182.550.420	24.844.007	-24.844.007	182.550.420
Resultaat na belastingen van het boekjaar	7.3	40.928.990	1.240.906	-1.240.906	40.928.990	13.877.782	2.333.572	-2.333.572	13.877.782
Subtotaal		478.952.572	37.116.072	-37.116.072	478.952.572	438.023.582	36.672.936	-36.672.936	438.023.582
Voorzieningen	8.								
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	5.852.606			5.852.606	16.151.197			16.151.197
Latente belastingverplichtingen	8.2	50.731	2.670		53.401	51.112	2.690		53.802
Overige voorzieningen	8.3	167.179	8.799		175.978				0
Subtotaal		6.070.516	11.469	0	6.081.985	16.202.309	2.690		16.204.999
Langlopende schulden	9.								
Schulden aan overheid	9.1	6.697.303			6.697.303	7.177.583			7.177.583
Schulden aan banken	9.2	212.178.827			212.178.827	229.444.653			229.444.653
Overige schulden	9.3	22.833.336	28.753		22.862.089	9.952.826	24.519		9.977.345
Subtotaal		241.709.466	28.753	0	241.738.219	246.575.062	24.519	0	246.599.581
Kortlopende schulden	10.								
Schulden aan overheid	10.1	511.347			511.347	498.011			498.011
Schulden aan banken	10.2	12.315.273			12.315.273	12.587.987			12.587.987
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.3	1.542.242	81.171		1.623.413	894.559	47.082		941.641
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	10.4	999.501	52.605		1.052.106	1.610.608	84.769		1.695.377
Overige schulden	10.5	1.236.655	65.087		1.301.742	637.081	33.531		670.612
Overlopende passiva	10.6	626.586	19.378		645.964	783.826	24.242		808.068
Subtotaal		17.231.604	218.241	0	17.449.845	17.012.072	189.624		17.201.696
Totaal		743.964.158	37.374.535	-37.116.072	744.222.621	717.813.023	36.889.774	-36.672.936	718.029.861

DAEB/niet-DAEB gescheiden functionele winst- en verliesrekening 2020

	Ref.	2020				2019			
		DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
Huuropbrengsten	11	39.602.898	1.807.651		41.410.549	39.001.785	2.990.660		41.992.445
Opbrengsten servicecontracten	12.1	1.288.127	58.205		1.346.332	1.208.293	80.802		1.289.095
Lasten servicecontracten	12.2	-1.187.495	-26.685		-1.214.180	-1.048.895	-60.817		-1.109.712
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-2.756.685	-204.029		-2.960.714	-3.461.791	-336.086		-3.797.877
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-12.374.049	-633.407		-13.007.456	-12.333.331	-826.756		-13.160.087
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-6.192.419	-150.051		-6.342.470	-5.531.936	-192.460		-5.724.396
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		18.380.377	851.684	0	19.232.061	17.834.125	1.655.343	0	19.489.468
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.1	1.724.277	283.000		2.007.277	1.196.000	32.076.220	-77.220	33.195.000
Toegekende organisatiekosten	16.2	-40.073	-3.171		-43.244	-139.337	-257.241		-396.578
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	16.3	-1.304.047	-270.090		-1.574.137	-1.032.432	-31.893.329	77.220	-32.848.541
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	380.157	9.739	0	389.896	24.231	-74.350	0	-50.119
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	17.1	-564.580	-7.428		-572.008	-35.120.051	800		-35.119.251
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	33.932.644	1.085.140		35.017.784	42.913.257	1.362.777		44.276.034
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17	33.368.064	1.077.712	0	34.445.776	7.793.206	1.363.577	0	9.156.783
Overige organisatiekosten	21	-1.304.394	-64.981		-1.369.375	-1.084.334	-97.194	0	-1.181.528
Kosten omtrent leefbaarheid	22	-879.725			-879.725	-693.228		0	-693.228
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren									
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren									0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		2.863	258		3.121	211.697	2.160	-187.309	26.549
Rentelasten en soortgelijke kosten		-7.210.608	0		-7.210.608	-7.350.239	-365.559	187.309	-7.528.488
Saldo financiële baten en lasten	23	-7.207.745	258	0	-7.207.487	-7.138.542	-363.399	0	-7.501.939
Totaal van resultaat voor belastingen		42.736.734	1.874.412	0	44.611.146	16.735.460	2.483.977	0	19.219.438
Belastingen	24	-3.498.049	-184.108		-3.682.156	-2.857.679	-150.405		-3.008.084
Resultaat uit deelnemingen		1.690.304		-1.690.304		2.333.572		-2.333.572	0
Totaal van resultaat na belastingen		40.928.990	1.690.304	-1.690.304	40.928.990	16.211.353	2.333.572	-2.333.572	16.211.354

DAEB/niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht 2020

	2020				2019			
	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
1. Operationele activiteiten								
Ontvangsten:								
1.1 Huurontvangsten	39.393.686	1.802.814		41.196.500	38.747.052	3.005.465		41.752.517
1.2 Vergoedingen	1.263.308	49.658		1.312.966	1.165.109	92.361		1.257.470
1.3 Overige bedrijfsontvangsten	629.513	33.132		662.645	688.270	36.225		724.495
1.4 Ontvangen interest	2.835			2.835	213.190	777	-187.309	26.658
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	41.289.342	1.885.604	0	43.174.946	40.813.621	3.134.828	-187.309	43.761.140
Uitgaven:								
1.5 Betalingen aan werknemers	5.047.461	265.656		5.313.117	4.777.799	251.463		5.029.262
1.6 Onderhoudsuitgaven	8.145.873	428.730		8.574.603	10.763.554	566.503		11.330.057
1.7 Overige bedrijfsuitgaven	6.637.446	349.339		6.986.785	7.183.411	378.074		7.561.485
1.8 Betaalde interest	7.244.435			7.244.435	7.437.515	366.739	-187.309	7.616.945
1.9 Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	26.997	709		27.706	30.092	1.749		31.841
1.10 Verhuurderheffing	3.494.711	9.229		3.503.940	3.269.655	8.522		3.278.177
1.11 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	120.316			120.316	96.575			96.575
1.12 Vennootschapsbelasting	949.288	49.963		999.251				0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	31.666.527	1.103.626	0	32.770.153	33.558.601	1.573.050	-187.309	34.944.342
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	9.622.815	781.978	0	10.404.793	7.255.020	1.561.778	0	8.816.798
2. (Des)investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom								
2.1 Verkoopontvangsten bestaande huur	1.724.277	283.000		2.007.277	1.493.000	32.076.220	-77.220	33.492.000
2.2 Verkoopontvangsten grond				0		-199.500		-199.500
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	1.724.277	283.000	0	2.007.277	1.493.000	31.876.720	-77.220	33.292.500
MVA uitgaande kasstroom								
2.3 Nieuwbouw huur	2.168.103			2.168.103	2.168.298			2.168.298
2.4 Verbeteruitgaven	8.753.989			8.753.989	20.682.598			20.682.598
2.5 Aankoop				0	77.220		-77.220	0
2.6 Sloopuitgaven	131.813			131.813	1.225			1.225
2.7 Investerings overig	319.674	9.651		329.325	431.450	257.316		688.766
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	11.373.579	9.651	0	11.383.230	23.360.791	257.316	-77.220	23.540.887
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-9.649.302	273.349	0	-9.375.953	-21.867.791	31.619.404	0	9.751.613

FVA								
Ontvangsten:								
Ontvangsten verbindingen				0	9.528.601		-9.528.601	0
Ontvangsten overig	1.056.310		-1.056.310	0	12.363.560		-12.363.560	
Uitgaven:								
Uitgaven verbindingen				0		9.528.601	-9.528.601	0
Overige uitgaven		1.056.310	-1.056.310	0		12.363.560	-12.363.560	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.056.310	-1.056.310	0	0	21.892.161	-21.892.161	0	0
3. Financieringsactiviteiten								
Ingaand:								
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	17.500.000			17.500.000	18.900.000			18.900.000
3.1.3 Nieuwe ongeborgde leningen								
Uitgaand:								
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	35.444.905			35.444.905	10.908.973			10.908.973
3.2.3 Aflossing ongeborgde leningen				0		11.290.290		11.290.290
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-17.944.905	0	0	-17.944.905	7.991.027	-11.290.290	0	-3.299.263
Toename/Afname van geldmiddelen	-16.915.082	-983	0	-16.916.065	15.270.417	-1.269	0	15.269.148
Wijziging kortgeld	3.179	983		4.162		1.269		1.269
Geldmiddelen aan het begin van de periode	32.093.428			32.093.428	16.823.011			16.823.011
Geldmiddelen aan het eind van de periode	15.181.525	0	0	15.181.525	32.093.428	0	0	32.093.428
Toename/Afname van geldmiddelen	16.911.903	0	0	16.911.903	-15.270.417	0	0	-15.270.417

Toelichting op de balans per 31 december 2020

1 Vastgoedbeleggingen

1.1 + 1.2 Vastgoed in exploitatie

Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:

	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.2 niet DAEB vastgoed in exploitatie	totaal
Saldo begin boekjaar	€ 629.970.349	€ 34.014.959	€ 663.985.308
Mutaties:			
- investeringen oplevering nieuwbouw (vanuit MVA in ontwikkeling)	- 0	- 0	- 0
- investeringen	- 89.784	- 6.590	- 96.374
- effect sloop	- -1.154.750	- -194.143	- -1.348.893
- effect verkopen	- -1.304.047	- -270.090	- -1.574.137
- effect aankopen	- 0	- 0	- 0
- effect aan/verkoop daeb - niet-daeb	- 0	- 0	- 0
- aanpassen marktwaarde	- 33.932.644	- 1.085.140	- 35.017.784
Saldo mutaties	€ 31.563.631	€ 627.497	€ 32.191.128
Saldo einde boekjaar	€ 661.533.980	€ 34.642.456	€ 696.176.436

Per 31 december 2020 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 263.963.054. Dit betreft het verschil tussen de marktwaarde en de historische kostprijs.

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RTiV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash-Flow (DCF) methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van het bedrijfsonroerendgoed (BOG) en maatschappelijk onroerend goed (MOG). De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

De disconteringsvoet is opgebouwd uit de volgende drie onderdelen:

- De risicovrije rentevoet -0,18% (2019: 0,26%);
- De vastgoedsector specifieke opslag 6,14% (2019: 5,7%); en
- De opslag voor het object- en marktrisico (afhankelijk van het object waarbij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde is gevolgd).

Bij het bepalen van de marktwaarde is voor het bedrijfsonroerendgoed (BOG) en maatschappelijk onroerend goed (MOG) de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd op basis van doorexploiteren. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht.

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing taxateur bij full-variant	Bandbreedte
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties	€ 20 - €148/m2
Huurinkomsten	Aangeleverd door Beter Wonen	Genoemde data zijn overgenomen	Niet van toepassing
Stijging markthuur	Prijsinflatie	Conform basisvariant, marginaal voorzichtiger	Niet van toepassing
Onderhoudskosten markttechnische aanpassingskosten	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant	Niet van toepassing
Erfpacht	Aangeleverd door Beter Wonen	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Leegstand	Aangeleverd door Beter Wonen	Conform basisvariant	Niet van toepassing
Leegwaarde(stijging)	Op basis van WOZ-waard	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Op basis van risicovrije obligatierente, risico-opslag type vastgoed en risico-opslag object	5,4% - 8,4%
Onderhoud	Normbedrag per m2 BVO	Vastgoed Exploitatiewijzer in basis aangevuld met eigen inschatting taxateur tijdens inspectie	Basis waarbij is afgeweken € - 440 - € +133/ complex
Exit Yield	Automatische berekening	Op basis van huidige disconteringsvoet, opslag veroudering locatie en opslag veroudering object	4,9% - 8,9%

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed.

De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald. Allereerst op basis van locatie, indien blijkt dat een verdere indeling benodigd was op type en indien van toepassing als laatste stap op bouwjaar, zie onderstaande tabel:

Locatie	Type	Bouwjaar
CBS-buurt (8 binnen Almelo en 2 buiten Almelo, namelijk, Haaksbergen en Wierden)	Eengezinswoning	< 1920
	Meergezinswoning	≥ 1920 & < 1940
	Studenteneenheid	≥ 1940 & < 1960
	Zorgeenheid (extramuraal)	≥ 1960 & < 1975
	Bedrijfsonroerend goed	≥ 1975 & < 1990
	Maatschappelijk onroerend goed	≥ 1990 & < 2005
	Parkeergelegenheden	≥ 2005
	Zorgvastgoed (intramuraal)	

Basisvariant

Volledigheidshalve merken wij op dat jaarlijks in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaatsvindt. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters (integraal afkomstig uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'):

Parameters woongelegenheden					
	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Loonstijging	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (Overijssel)	9,00%	5,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud De hoogte van het instandhoudingsonderhoud per jaar is afhankelijk van drie kenmerken: - Type verhuureenheid (EGW, MGW, extramurale zorgeenheid, studenteneenheid (on)zelfstandig - Bouwjaarklasse - Gebruikersoppervlakte (GO) in zes klassen					
Type	Beheerkosten				
EGW	€	458			
MGW	€	450			
Studenteneenheid	€	423			
Zorgeenheid (extramuraal)	€	415			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten Gemeentelijke OZB					
	Gemeentelijke tarieven 2020 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1-1-2019				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. gemeentelijke OZB)	0,08% van de WOZ waarde				

Verhuurderheffing	2021	2022	2023	2024	2025-2036	2037 e.v.
Tarief WOZ	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%	0,502%	0,501%
Huurstijging			2021	2022	2023	2024
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden			1,20%	1,20%	1,00%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving oninbaar						
Huurderving, als percentage van de huursom			1,00%			
Mutatiekans						
Mutatiekans 2016-2020 bij doorexploiteren	gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar (2016 – 2020) met een minimum van 4%					
Mutatiekans bij uitponden	idem aan doorexploiteren maar dan in jaar 1 opslag van 2% als complex niet is aangebroken Jaar 6 tot en met 15, idem aan doorexploiteren maar dan verlaagd met 70%					
Verkoopkosten						
Verkoopkosten				1,3%	van de leegwaarde	

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	
Instandhoudingsonderhoud	€ 5,80 per m2 bvo BOG € 7,- per m2 bvo MOG
Mutatieonderhoud	€ 9,70 per m2 bvo BOG € 11,80 per m2 bvo MOG
Marketing	14% van de marktjaarhuur
Beheerkosten - bedrijfsmatig onroerend goed	3% van de markthuur
Beheerkosten – maatschappelijk onroerend goed	2% van de markthuur
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2019, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2018).	0,12% van de WOZ waarde
Risicovrije rentevoet	-0,18%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	6,14%

Parameters parkeergelegenheden	
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 54 per jaar
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 179 per jaar
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 28 per jaar
Beheerkosten – garagebox	€ 39 per jaar
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met peildatum 1 januari 2017.	0,23% van de WOZ waarde
Risicovrije rentevoet	-0,18%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	6,14%

Inschakeling taxateur

Per ultimo 2020 zijn de volledige bedrijfs- en maatschappelijke onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Beter Wonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Hypothecaire zekerheden

Ultimo 2020 zijn er geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2020
Disconteringsvoet	6,49%
Streefhuur per maand	€ 595,86
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.116,83
Lasten beheer per jaar	€ 921,14

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

	X € 1.000	
Marktwaaarde verhuurde staat		€ 696.176
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	- € 24.762	
Betaalbaarheid (huren)	- € 143.862	
Kwaliteit (onderhoud)	- € 89.590	
Beheer (beheerkosten)	- € 32.493	
Totale afslag		- € 290.707
Beleidswaarde		€ 405.469

Eenmalige huurverlaging

Op 1 december 2020 heeft de Eerste Kamer de Wet eenmalige huurverlaging aangenomen. De wet voorziet in een eenmalige huurverlaging voor huurders (huishoudens) met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende

aftoppingsgrens. Zij krijgen in 2021 eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. De eenmalige huurverlaging wordt gecompenseerd door een vermindering van de verhuurderheffing.

Het betreft een gebeurtenis in het boekjaar die deels in de jaarrekening is verwerkt: de algemene vermindering van de verhuurderheffing is reeds ingerekend in de marktwaarde en de beleidswaarde. Omdat de corporatie-specifieke uitwerking van de eenmalige huurverlaging pas medio 2021 inzichtelijk zal worden is in de jaarrekening nog geen rekening gehouden met die huurverlaging. Het is onze verwachting dat het effect daarvan overigens niet materieel zal zijn voor het beeld van de jaarrekening.

Ongerealiseerde herwaarderingen

Per 31 december 2020 is in totaal € 280 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2019: € 251,1 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2020	2019
Saldo begin boekjaar	€ 2.921.385	€ 3.766.688
Mutaties:		
- investeringen	- 10.567.591	- 22.652.318
- overboeking restwaarde van DAEB vastgoed in exploitatie	- -	- -
- overboeking restwaarde van niet-DAEB vastgoed in exploitatie	- -	- -
- onttrekking voorziening onrendabele investeringen	- -10.715.268	- -23.497.621
- overboeking van DAEB vastgoed in exploitatie	- 1.348.892	- -
- overboeking naar voorraad grond bestemd voor verkoop	- -	- -
Saldo mutaties	€ 1.201.215	€ -845.303
Saldo einde boekjaar	€ 4.122.600	€ 2.921.385

	2020	2019
- Verbeteringen	€ 7.625.686	€ 21.323.805
- Nieuwbouwprojecten	- 2.252.604	- 1.149.686
- Sloop	- 436.400	- 36.799
- Toegerekende uren	- 252.901	- 142.029
- Toegerekende rente	- 0	- 0
	€ 10.567.591	€ 22.652.318

2. Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfsgebouwen en -terreinen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
Saldo per 1 januari 2020:			
- aanschafwaarde	€ 5.867.747	€ 5.049.294	€ 10.917.041
- cumulatieve afschrijvingen	- -3.555.158	- -4.526.601	- -8.081.759
Boekwaarde per 1-1-2020	€ 2.312.589	€ 522.693	€ 2.835.282
Mutaties:			
- investeringen	€ 10.867	€ 156.967	€ 167.834
- desinvesteringen	- -	- -	- -
- cumulatieve afschrijvingen desinvesteringen	- -	- -	- -
- afschrijvingen	- -177.571	- -198.486	- -376.057
Saldo	€ -166.704	€ -41.519	€ -208.223
Saldo per 31 december 2020:			
- aanschafwaarde	€ 5.878.614	€ 5.206.261	€ 11.084.875
- cumulatieve afschrijvingen	- -3.732.729	- -4.725.087	- -8.457.816
Boekwaarde per 31-12-2020	€ 2.145.885	€ 481.174	€ 2.627.059

De investering in andere bedrijfsmiddelen betreft met name investeringen in automatiseringsapparatuur (hardware/software).

Afschrijvingsmethode en termijnen		
Omschrijving	termijn	methode
Bedrijfsgebouwen en -terreinen	15-50 jaar	lineair
Andere vaste bedrijfsmiddelen	3-10 jaar	lineair

Verzekering

Het kantoorpand en een deel van de inventaris is per 31 december 2020 voor € 7 miljoen verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade en inbraak. Dit bedrag wordt jaarlijks gecorrigeerd met het prijsindexcijfer voor de bouwkosten. De vervoermiddelen en de automatisering zijn afzonderlijk verzekerd.

3. Financiële vaste activa

3.1 Latente belastingvorderingen

	2020	2019
Saldo begin boekjaar	€ 423.072	€ 2.858.715
Mutaties:		
- onttrekking ten laste cq dotatie ten gunste van resultaat	- -207.571	- -2.435.643
- overboeking naar kortlopende vorderingen	- -	- -
Saldo einde boekjaar	€ 215.501	€ 423.072

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. Voor alle tijdelijke waarderingsverschillen (materiële activa ten dienste van de exploitatie en leningenportefeuille) zijn latenties opgenomen in de jaarrekening. Er is op basis van de fiscale begroting geen rente aftrekbeperking verrekenbaar in toekomstige jaren.

De latente belastingvordering is contant gewaardeerd. Van deze vordering is een bedrag ad € 38.290 (2019: € 2.032.141) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar. Dit bedrag is onder de post latente belastingvorderingen binnen de vlottende activa opgenomen.

Van het langlopende deel wordt naar verwachting een bedrag van € 81.223 (2019: € 144.931) na 5 jaar gerealiseerd.

De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 198.931 (2019: € 6.953.789).

3.2 Overige effecten (novaties derivaten)

	2020	2019
Saldo begin boekjaar	€ 9.952.826	€ 0
Mutaties:		
- dotaties	- 13.286.860	- 10.084.000
- afschrijving	- -406.350	- -131.174
Saldo einde boekjaar	€ 22.833.336	€ 9.952.826

In 2020 is 1 derivaat doorgezakt in een vastrentende lening. De nieuwe lening is tegen marktwaarde in de balans verwerkt. Het verschil tussen de nominale waarde en de negatieve marktwaarde (het agio) is als financiële vaste activa (uitgesteld hedgeresultaat) verantwoord.

Het agio wordt lineair ten laste van het renteresultaat gebracht over de restant looptijd van het afgewikkelde derivaat.

4. Voorraden

4.1 Voorraden

	2020	2019
4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	€ 2.705.531	€ 2.705.531
4.2 Overige voorraden		
- Voorraad onderhoudsmaterialen	- 204.689	- 197.054
- Voorraad kantinebenodigdheden	- 1.982	- 3.150
Totaal	€ 2.912.202	€ 2.905.735

Vastgoed bestemd voor verkoop

	2020	2019
Saldo begin boekjaar	€ 2.705.531	€ 2.705.531
Mutaties:		
- overboeking van vastgoed in ontwikkeling	-	-
- investeringen	-	-
- desinvesteringen	-	-
- bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa	-	-
Saldo einde boekjaar	€ 2.705.531	€ 2.705.531

De post Vastgoed bestemd voor verkoop betreft grondposities die gewaardeerd zijn tegen verkrijgingsprijs dan wel tegen lagere marktwaarde. De marktwaarde is gebaseerd op een externe toetsing op basis van taxaties en/of referentietransacties ultimo boekjaar.

Voorraad onderhoudsmaterialen

De omloopsnelheid van de voorraad onderhoudsmaterialen is 0,36 (2019: 0,71).

5. Vorderingen

5.1 Huurdebiteuren

Ouderdom huurachterstand	bedrag	
	31-12-2020	31-12-2019
Tot 1 maand	€ 3.339	€ 70.321
1 tot 2 maanden	- 17.497	- 32.251
2 tot 3 maanden	- 17.070	- 11.888
> 3 maanden	- 151.332	- 169.660
Totaal huidige huurders	€ 189.238	€ 284.120
Vertrokken huurders	- 674.106	- 852.407
Totaal huurdebiteuren	€ 863.344	€ 1.136.527
Af: voorziening dubieuze debiteuren	- 750.429	- 760.374
Totaal	€ 112.915	€ 376.153

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 2,0% van de bruto jaarhuur (2019: 2,7%).

Exclusief de vertrokken huurders is dit 0,4% (2019: 0,7%).

Voorziening dubieuze debiteuren

Er is een voorziening getroffen voor debiteuren die naar verwachting oninbaar zullen blijken. In de navolgende tabel is het verloop van deze voorziening weergegeven.

	2020	2019
Saldo begin boekjaar	€ 760.374	€ 660.803
- Toevoeging ten laste van het resultaat	- 269.413	- 347.438
- Onttrekkingen	- -279.358	- -247.867
Saldo einde boekjaar	€ 750.429	€ 760.374

5.2 Latente belastingvorderingen

	2020	2019
Saldo begin boekjaar	€ 2.032.141	€ 2.641.841
Mutaties:		
- onttrekking ten laste cq dotatie ten gunste van resultaat	- -1.993.851	- -609.700
- overboeking van langlopende latente belasting verplichting	-	-
Saldo einde boekjaar	€ 38.290	€ 2.032.141

5.3 Overige vorderingen

	2020	2019
Vorderingen op niet huurders	€ 0	€ 31.075
Nog te ontvangen rente banken	- 0	- 561
Te vorderen van uitkeringen brandschades	- 0	- 181.084
Diversen	- 2.757	- 291.811
Totaal	€ 2.757	€ 504.531

6. Liquide middelen

6.1 Liquide middelen

	2020	2019
Direct opvraagbaar:		
- rekeningen courant	€ 8.416.962	€ 16.939.146
- spaarrekeningen	- 6.751.647	- 15.151.086
- overige bankrekeningen	- 12.916	- 3.196
- kas	- 0	- 0
Totaal liquide middelen	€ 15.181.525	€ 32.093.428

De omvang van het saldo van de liquide middelen ligt bijna € 17 miljoen lager dan vorig jaar.
De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Beter Wonen.

7. Eigen vermogen

7.1 Eigen vermogen

	2020	2019
Saldo begin boekjaar	€ 438.023.582	€ 421.812.228
7.1 Herwaarderingsreserve	€ 263.963.054	€ 251.090.737
7.2 Overige reserves	- 174.060.528	- 170.721.491
7.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar	- 40.928.989	- 16.211.354
Saldo einde boekjaar	€ 478.952.571	€ 438.023.582

Herwaarderingsreserve	2020	2019
Saldo begin boekjaar	€ 251.090.737	€ 233.608.370
Realisatie door verkoop	- -1.017.998	- -669.725
Mutatie herwaarderingsreserve	- 13.890.315	- 18.152.092
Saldo einde boekjaar	€ 263.963.054	€ 251.090.737

Overige reserves	2020	2019
Saldo begin boekjaar	€ 170.721.491	€ 102.150.258
Winstverdeling vorig boekjaar	- 16.211.354	- 86.053.600
Toename/afname ten laste van de herwaarderingsreserve	- -12.872.317	- -17.482.367
Saldo einde boekjaar	€ 174.060.528	€ 170.721.491

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau op basis van het positieve verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve ziet volledig toe op de activa in exploitatie en de waarde is een beklemming binnen het eigen vermogen. Immers deze waarde is nog niet gerealiseerd. Bij het bepalen van de reserve is geen rekening gehouden met verschuldigde belastingen bij realisatie van herwaarderingsreserves.

De overige reserves wijzigen als gevolg van de mutatie herwaarderingsreserve.

Bestemming resultaat

De bestemming van het resultaat is conform artikel 3 van de statuten, dit artikel zegt: 'De stichting heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting.'

Voorgesteld wordt het positieve resultaat ad € 41 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen.

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen (ver-)nieuwbouw

	2020	2019
Saldo begin boekjaar	€ 16.151.197	€ 4.529.569
- Dotatie aan de voorziening	- 416.677	- 35.119.249
- Onttrekking aan de voorziening	- -10.715.268	- -23.497.621
Saldo eind boekjaar	€ 5.852.606	€ 16.151.197

De verwachting is dat de volledige voorziening binnen 1 jaar is afgewikkeld.

8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

	2020	2019
Saldo begin boekjaar	€ 53.802	€ 91.061
Mutaties:		
- dotaties	-	-
- onttrekkingen	- -401	- -37.259
Saldo einde boekjaar	€ 53.401	€ 53.802

Het saldo betreft latente belastingverplichtingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. Voor alle tijdelijke waarderingsverschillen (verliescompensatie, leningenportefeuille, afschrijvingen op materiële activa ten dienste van de exploitatie en overige voorzieningen) zijn voor zover van toepassing latenties opgenomen in de jaarrekening. Deze komen tot uitdrukking onder de kort- en langlopende activa.

8.3 Overige voorzieningen

	2020	2019
Saldo begin boekjaar	€ 0	€ 148.300
Mutaties:		
- dotaties	- 175.978	-
- onttrekkingen	-	- -148.300
Saldo einde boekjaar	€ 175.978	€ 0

De voorziening heeft betrekking op het loopbaan ontwikkelbudget, waar medewerkers jaarlijks gebruik van kunnen maken. Bij een fulltime dienstverband hebben medewerkers recht op een bijdrage van € 900,- per jaar. Deze bijdrage kan voor een periode van maximaal 5 jaar worden gereserveerd. Het totaal opgebouwde recht per medewerker kan maximaal € 4.500,- bedragen.

9. Langlopende schulden

9.1 Schulden aan overheid

	2020	2019
Saldo begin boekjaar	€ 7.643.044	€ 8.094.154
Mutaties:		
- aflossingen	- -465.461	- -451.110
Subtotaal einde boekjaar	€ 7.177.583	€ 7.643.044
Aflossingsverplichting < 1 jaar	- -480.280	- -465.461
Saldo einde boekjaar	€ 6.697.303	€ 7.177.583

Dit betreffen leningen met gemeente Almelo. Vanwege (jaarlijkse) aflossing is het schuldrestant gedaald.

9.2 Schulden aan banken

	2020	2019
Saldo begin boekjaar	€ 239.924.096	€ 242.772.249
Mutaties:		
- nieuwe leningen	- 17.500.000	- 28.900.000
- aflossingen	- -34.979.443	- -31.748.153
Subtotaal einde boekjaar	€ 222.444.653	€ 239.924.096
Aflossingsverplichting < 1 jaar	- -10.265.826	- -10.479.443
Saldo einde boekjaar	€ 212.178.827	€ 229.444.653

Totaal schulden aan overheid en banken	€ 218.876.130	€ 236.622.236
---	----------------------	----------------------

Marktw waarde	€ 310.295.218	€ 312.735.354
----------------------	----------------------	----------------------

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet (inclusief rentederivaten) van de uitstaande leningen van de overheid en kredietinstellingen bedraagt circa 2,87% (2019: 2,95%). De leningen van overheid en kredietinstellingen worden lineair, ineens (fixe) of op basis van annuïteiten afgelost.

Het aflossingsbestanddeel in de komende 5 jaren bedraagt € 40.171.069 (2019: € 42.381.991).

Een bedrag van € 189.451.167 miljoen (2019: € 208,6 miljoen) heeft een looptijd van meer dan 5 jaar.

De rente van de vastrentende leningen is dan wel voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:

- op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
- de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.

De rente van de variabel rentende leningen (zogenoemde roll-over-leningen) zijn gebaseerd op 3- of 6-maands Euribor. De rente van de roll-over-leningen kent een spread variërend van +/- 3,5 tot en met 15 basispunten onder of boven Euribor.

Het renterisico van de roll-over-leningen is afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps). Ultimo 2020 zijn de in 2017 in afstemming met het WSW aangetrokken eigen middelen leningen afgelost.

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 2 jaar bedraagt. Na 2 jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 12 en 33 basispunten.

De samenstelling van de leningenportefeuille ultimo 2020 van Beter Wonen is als volgt:

	Leningen overheid en banken
Fixe / annuïtair / lineair	52%
Basisrentelening	9%
Variabele hoofdsom	0%
Variabele hoofdsom - swap	39%
Totaal	100%

Renterisico

Het rente- en looptijdenbeleid van Beter Wonen is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico te lopen en over de eerste vijf jaren totaal (jaar 1 t/m 5) en over de tweede vijf jaren totaal (jaar 6 t/m 10) maximaal 30% renterisico. Het renterisico uit het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW is hierbij als uitgangspunt genomen. We monitoren het renterisico voor de komende 15 jaar. In de periode van 2020 tot en met 2034 blijft het renterisico jaarlijks onder de norm van 15%.

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2020 21,76 jaar (2019: 24,53 jaar).

Reële waarde

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de leningenportefeuille waarbij een disconteringsvoet gebaseerd op actuele marktrente voor soortgelijke leningen wordt gehanteerd. De reële waarde van de schulden aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2020 € 310,3 miljoen (2019: € 312,7 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief interestderivaten) gebruikmakend van de forwardcurve. De boekwaarde bedraagt ultimo 2020 € 229,6 miljoen (2019: € 247,6 miljoen).

Tegenpartijrisico

De samenstelling van de leningenportefeuille naar geldgever is als volgt:

	Leningen overheid en banken
Nederlands Waterschapsbank N.V.	40%
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	57%
Gemeente Almelo	3%
Totaal	100%

Uit voorgaande opstelling blijkt dat het tegenpartijrisico is geconcentreerd bij de Nationale Waterschapsbank (NWB) en de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG). De BNG is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap.

NWB is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het tegenpartijrisico is hiermee in voldoende mate gereduceerd.

Herfinancieringsrisico

De concentratie van de leningenportefeuille bij twee aanbieders wordt veroorzaakt doordat slechts een beperkt aantal financiële instellingen actief financiering aanbiedt op de kapitaalmarkt voor woningcorporaties. Dit beïnvloedt het herfinancieringsrisico. Het herfinancieringsrisico betreft het risico dat een vervallen financiering niet opnieuw gefinancierd kan worden. Door spreiding aan te brengen in looptijden en open te staan voor nieuwe aanbieders probeert Beter Wonen het herfinancieringsrisico te reduceren.

Zekerheden

De materiële vaste activa zijn niet hypothecair bezwaard. De rente en aflossing van die leningen wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw gegarandeerd, waarbij de gemeente Almelo als achtervang optreedt. Bij één lening treedt de gemeente Haaksbergen als achtervang op. Ultimo 2020 is voor een bedrag van € 229,6 miljoen aan WSW-borging verkregen.

9.3 Overige schulden

Waarborgsommen

	2020	2019
Saldo begin boekjaar	€ 24.520	€ 23.159
Mutaties:		
- mutaties waarborgsommen		
. uitbetaalde waarborgsommen	-	- 1.452
. ontvangen waarborgsommen	- 4.162	- 2.723
- mutaties rente waarborgsommen		
. uitbetaalde rente	-	-
. bijgeschreven rente	- 71	- 90
Saldo einde boekjaar	€ 28.753	€ 24.520
Nader te specificeren in:		
- waarborgsommen	€ 27.962	€ 23.800
- rente waarborgsommen	- 791	- 720
Totaal	€ 28.753	€ 24.520

Novaties derivaten

	2020	2019
Saldo begin boekjaar	€ 9.952.826	€ 0
Mutaties:		
- dotaties	- 13.286.860	- 10.084.000
- afschrijving	- -406.350	- -131.174
Saldo einde boekjaar	€ 22.833.336	€ 9.952.826

Van de genoveerde derivaten heeft € 22.204.735 (2019: € 9.706.875) betrekking op een periode langer dan 1 jaar en € 19.690.331 (2019: € 8.723.070) heeft betrekking op een periode langer dan 5 jaar.

10. Kortlopende schulden

10.1 Schulden aan overheid

	2020	2019
- aflossingsverplichting < 1 jaar	€ 480.280	€ 465.461
- niet vervallen rente	- 31.067	- 32.550
Totaal	€ 511.347	€ 498.011

10.2 Schulden aan banken

	2020	2019
- aflossingsverplichting < 1 jaar	€ 10.265.826	€ 10.479.443
- niet vervallen rente	- 2.049.447	- 2.108.544
Totaal	€ 12.315.273	€ 12.587.987

10.3 Schulden aan leveranciers

	2020	2019
Schulden aan leveranciers	€ 1.623.413	€ 941.641
Totaal	€ 1.623.413	€ 941.641

10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2020	2019
Nog te betalen loonheffing	€ -	€ -1.497
Nog te betalen Vennootschapsbelasting	- 441.589	- 0
Nog te betalen BTW	- 570.221	- 1.696.874
Totaal	€ 1.011.810	€ 1.695.377

De post 'Nog te betalen BTW' betreft voornamelijk verlegde BTW van het 4e kwartaal van 2020.

10.5 Overige schulden

	2020	2019
Afrekening servicekosten	€ 40.271	€ -1.789
Nog te verrekenen met bewoners commissies	- 10.121	- 19.617
Nog te betalen accountantskosten	- 72.358	- 51.225
Nog te betalen personeelskosten	- 120.902	- 104.242
Nog te betalen brandschades	- 122.451	-
Overig	- 935.639	- 497.317
Totaal	€ 1.301.742	€ 670.612

10.6 Overlopende passiva

	2020	2019
Vooruitontvangen huren	€ 645.964	€ 808.068
Totaal	€ 645.964	€ 808.068

Dit betreft kortlopende overlopende passiva (verwachte verrekening binnen 1 jaar).

Niet op de balans opgenomen activa en verplichtingen

Huur-koopwoningen

Beter Wonen heeft in het verleden aan 32 huurders een huur-koopproduct aangeboden. De essentie van dit product is dat de partijen de mogelijkheid hebben om op enig moment van huur over te schakelen naar koop en omgekeerd. Hiertoe zijn er aan de huurders koopopties verstrekt en heeft Beter Wonen voor de verkochte woningen een koopoptie ontvangen.

De verstrekte rechten zijn strikt persoonlijk en eindigen tegelijk met het beëindigen van de huurovereenkomst.

Op dit moment hebben 3 huurders het recht om hun woning te kopen voor minstens 70% van de onderhandse verkoopwaarde in lege staat. Deze waarde is naar huidig inzicht lager dan de waardering zoals in de jaarrekening is verantwoord. Hiernaast hebben 5 woningeigenaren de plicht om bij verkoop de woning aan Beter Wonen aan te bieden tegen de geïndexeerde destijds betaalde koopprijs. Beter Wonen heeft onder bepaalde omstandigheden de plicht om terug te kopen. De maximale verplichting wordt ultimo 2020 berekend op € 403.000 (2019: € 371.000). Deze constructie wordt niet meer aangeboden.

Aangegane verplichtingen inzake onroerende goederen

De aangegane verplichtingen bedragen ultimo 2020 € 16,4 miljoen (ultimo 2019 € 8,9 miljoen).

Specificatie aangegane verplichtingen Complex	aangegane verplichting	waarvan geactiveerd tot en met einde boekjaar	restant aangegane verplichting
<i>Nieuwbouwprojecten</i>			
Projecten in onderzoeksfase	€ 4.141.774	€ 2.920.265	€ 1.221.509
Bavinkstraat	- 2.368.515	- 422.490	- 1.946.025
Witvoetenstraat	- 10.276.820	- 647.102	- 9.629.718
Frans Halsstraat	- 3.358.960	- 282.993	- 3.075.967
<i>Overige lopende/afgeronde projecten</i>	- 1.262.112	- 755.325	- 506.787
Totaal	€ 21.408.181	€ 5.028.175	€ 16.380.006

Obligo WSW

Ultimo boekjaar bedraagt het obligo uit hoofde van geborgde leningen volgens opgave van het WSW € 8,8 miljoen (2019: € 10 miljoen). De hoogte van het obligotarief is conform 2019 vastgesteld op 3,85% over het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Voor het type lening met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd.

Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het WSW niet voldoende is om de afspraken op het WSW te dekken. Ultimo 2020 zijn er geen signalen/indicaties aanwezig dat deze obligoverplichting zal worden opgevraagd.

Contracten

Leasecontracten

Onderstaande leasecontracten zijn afgesloten:

1. Contract voor copiërs en printers voor een periode van 66 maanden (2025). De totale contractprijs voor 2021 bedraagt circa € 27.000;
2. Contracten voor bedrijfsauto's voor een periode variërend van 3 tot 4 jaar (2023-2024). De totale contractprijs voor 2021 bedraagt circa € 33.400.

Contractonderhoud

Voor contractonderhoud zijn contracten afgesloten voor een periode van 1 jaar (2021). In totaal bedraagt de contractprijs voor 2021 circa € 1.138.000.

Rente-afspraken

In het vastgestelde treasury- en beleggingsstatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico's/looptijdrisico's. Toegepaste grondslagen voor de verwerking van deze instrumenten zijn volledig in overeenstemming met hetgeen algemeen aanvaard is. Hieronder wordt nader informatie verstrekt over de instrumenten die gebruikt worden voor het beheersen van rente- en looptijdenrisico's, alsmede over de omvang en risico's van deze instrumenten.

Het rente- en looptijdenbeleid van Beter Wonen is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico te lopen. Dit wordt gerealiseerd door gebruik te maken van renteswaps en -caps in relatie tot onderliggende leningen. Er is sprake van effectieve hedgerelaties waarvan de waardes hieronder off-balance zijn toegelicht.

Eind 2020 vertegenwoordigde de marktwaarde van deze derivaten een ongerealiseerd verlies van € 116,5 miljoen (2019: +/- € 98,6 miljoen). De negatievere marktwaarde is het gevolg van de sterke daling van de marktrente ten opzichte van 2019. Beter Wonen voert een administratie waarin is vastgelegd dat de doelstelling van deze swaps is om de renterisico's te beperken tot het einde van de looptijd van de leningen.

Ultimo 2020 heeft Beter Wonen de volgende renteswaps (alle afgesloten voor het verslagjaar):

Tegenpartij	Ingangsdatum	Einddatum	Hoofdsom	Renteperc.	Op basis van	Marktwaarde 31-12-2020
Rabobank	1-2-2011	1-2-2021	10.000.000	2,835%	6-mnd Euribor	302.247
Deutsche Bank	1-3-2013	1-3-2053	10.000.000	3,135%	6-mnd Euribor	10.588.110
Deutsche Bank	1-11-2013	1-11-2063	10.000.000	3,070%	6-mnd Euribor	14.113.632
Deutsche Bank	1-12-2013	1-12-2062	10.000.000	3,065%	6-mnd Euribor	13.725.666
Deutsche Bank	1-1-2014	1-1-2058	10.000.000	3,972%	3-mnd Euribor	15.493.142
Deutsche Bank	1-6-2014	1-6-2059	10.000.000	4,065%	3-mnd Euribor	16.309.740
Deutsche Bank	1-9-2015	1-9-2064	10.000.000	4,010%	3-mnd Euribor	18.441.226
Barclays	1-9-2015	1-9-2056	10.000.000	3,540%	6-mnd Euribor	13.563.566
Barclays	1-10-2015	1-10-2057	10.000.000	3,540%	6-mnd Euribor	13.986.872
			€ 90.000.000			€ 116.524.199

Met betrekking tot de renteswaps zijn geen CSA's gesloten. Dit betekent dat er geen sprake is van een onderpandverplichting (een zogenaamde margin call-verplichting) op het moment dat de marktwaarde lager is dan een bepaalde waarde.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de marktwaarde en boekwaarde van de verschillende derivaten per 31 december 2020:

Type derivaat	2020 reële waarde	2020 boekwaarde	2019 reële waarde	2019 boekwaarde
Renteswaps	€ -116.524.199	€ 0	€ -98.623.464	€ 0
Totaal	€ -116.524.199	€ 0	€ -98.623.464	€ 0

Starters Rente Regeling

De Starters Rente Regeling is een regeling voor starters om het kopen van een woning toegankelijk te maken. Bij SRR wordt door Beter Wonen gedurende 10 jaar 20% van de maandelijkse hypotheekrente betaald. Dit is in de vorm van een voorschot. Door dit voorschot en het feit dat dit voor een groot deel mag worden meegenomen in de hypotheekrenteaftrek, worden de hypotheeklasten van de koper tot wel 25% gereduceerd, terwijl de leencapaciteit wordt verruimd. Na 10 jaar wordt het inkomen van de koper getoetst en bij voldoende inkomen wordt de SRR stopgezet. Indien de hypotheeklasten na 10 jaar boven de NHG-norm uitkomen heeft Beter Wonen de verplichting de voorfinanciering met een periode van vijf jaar te verlengen tot een maximum van 30 jaar. Ultimo 2020 is er nog 1 woning (2019: 1 woning) met een Starters Renteregeling. In 2020 zijn geen woningen verkocht met de Starters Renteregeling. Door de positieve ontwikkelingen op de woningmarkt wordt dit product ook niet meer toegepast.

Beter Wonen heeft ultimo 2020 een vordering op Social Finance van circa € 6.000 (2019: € 6.000). De vordering op Social Finance bestaat uit de 'Lening aan consument' en de 'Vordering op bank'. De 'Lening aan consument' bestaat uit de rente die Social Finance voor de consument heeft voorgeschooten. De 'Vordering op bank' bestaat uit de resterende inleg bij de hypotheekbank die nodig is om de voorschotten tot het einde van de rentevast periode te voldoen.

Financiële instrumenten

Algemeen

Beter Wonen maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstellen aan markt- en/of kredietrisico's. Het betreft financiële instrumenten die in de balans zijn opgenomen en interest derivaten om toekomstige kasstromen af te dekken.

Beter Wonen handelt niet in deze financiële derivaten en heeft procedures en gedragslijnen om de omvang van het kredietrisico bij elke tegenpartij of markt te beperken.

Bij het niet nakomen door een tegenpartij van aan Beter Wonen verschuldigde betalingen blijven eventuele daaruit voortvloeiende verliezen beperkt tot de marktwaarde van de desbetreffende instrumenten. De contractwaarde of fictieve hoofdsommen van de financiële instrumenten zijn slechts een indicatie van de mate waarin van dergelijke financiële instrumenten gebruik wordt gemaakt en niet van het bedrag van de krediet- of marktrisico's.

Liquiditeitsrisico

Met betrekking tot de renteswaps zijn geen CSA's (Credit Support Annex) gesloten. Dit betekent dat er geen sprake is van een onderpandverplichting (een zogenaamde margin call-verplichting) op het moment dat de marktwaarde lager is dan een bepaalde waarde. Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Beter Wonen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt Beter Wonen gebruik van meerdere gekwalificeerde banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord.

Daarnaast loopt Beter Wonen liquiditeitsrisico uit hoofde van haar derivatenportefeuille.

Beter Wonen is niet in het bezit van derivatencontracten met verplichtingen tot margin calls, maar wel met mutual breakclausules. Een breakclause is een recht om op een vooraf vastgesteld moment het swapcontract tegen marktwaarde af te rekenen. Zowel Beter Wonen als de bank hebben de mogelijkheid om elke 5 jaar gebruik te maken van deze breakclause. Sinds 2014 onderhoudt Beter Wonen een breakplan waarin is uitgewerkt welke acties zij onderneemt ten aanzien van naderende breakmoment van afgesloten swaps. Het breakplan wordt jaarlijks geactualiseerd waardoor eventuele liquiditeitsrisico's worden beheerst.

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2020

11. Huuropbrengsten

11 Huuropbrengsten

	boekjaar 2020	boekjaar 2019
Te ontvangen nettohuur DAEB vastgoed:		
- woningen en woongebouwen	€ 40.254.241	€ 39.374.006
- onroerende zaken niet zijnde woningen	- 85.191	- 83.640
Totaal huren	€ 40.339.432	€ 39.457.646
Af: huurderiving	- 666.052	- 331.792
Subtotaal	€ 39.673.380	€ 39.125.854
Te ontvangen nettohuur niet-DAEB vastgoed:		
- woningen en woongebouwen	€ 1.244.458	€ 2.324.113
- onroerende zaken niet zijnde woningen	- 710.691	- 993.553
Totaal huren	€ 1.955.149	€ 3.317.666
Af: huurderiving	- 147.498	- 346.844
Subtotaal	€ 1.807.651	€ 2.970.822
Totaal bruto huuropbrengsten	€ 41.481.031	€ 42.096.676
Af: Dotatie voorziening dubieuze debiteuren (huur)	- 70.482	- 104.231
Totaal netto huuropbrengsten	€ 41.410.549	€ 41.992.445

De huuropbrengsten (exclusief huurderiving) zijn in 2020 t.o.v. 2019 gewijzigd door:

De jaarlijkse huurverhoging per:

- 1 juli 2019 (gemiddeld 1,6%)	€ 249.044
- 1 juli 2020 (gemiddeld 1,93%)	- 388.722
	<u>€ 637.766</u>

- In verhuur genomen (nieuwbouw)	- 0
- Verkoop van woningen	- 1.436.240
- Sloop	- 37.604
- Overige invloeden (Verduurzaming/Verbeteringen, Wonen op Maat en aanpassingen markthuur)	- 360.157
Afname huuropbrengst	<u>€ -475.921</u>

De huurderiving over 2020 bedraagt 1,9% (2019: 1,6%).

12.1 Opbrengsten servicecontracten

	boekjaar 2020	boekjaar 2019
Te ontvangen vergoedingen inzake leveringen en diensten	€ 1.372.906	€ 1.407.642
Af: afrekening servicekosten 2019 resp. 2018	- 2.978	- 96.773
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	- 23.596	- 21.774
Totaal opbrengsten servicecontracten	€ 1.346.332	€ 1.289.095

Dit zijn bedragen die huurders boven de (netto)huurprijs betalen voor onder meer stookkosten, elektra en servicekosten.

De vergoeding voor leveringen en diensten is gebaseerd op de geraamde kosten en wordt jaarlijks indien noodzakelijk aangepast. De vergoedingsderving wegens leegstand bedraagt 1,7% van de te ontvangen vergoedingen (2019: 1,6%).

12.2 Lasten servicecontracten

	boekjaar 2020	boekjaar 2019
Levering goederen en diensten	€ 1.214.180	€ 1.109.712
Totaal servicecontracten	€ 1.214.180	€ 1.109.712

Dit betreffen de kosten inzake de servicecontracten. De te ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van de gemaakte servicekosten zijn opgenomen onder de opbrengsten.

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	boekjaar 2020	boekjaar 2019
Toegerekende personeelskosten	- 1.686.244	- 2.083.712
Toegerekende overige organisatiekosten	- 1.135.329	- 1.531.853
Toegerekende afschrijvingen	- 139.141	- 182.312
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	€ 2.960.714	€ 3.797.877

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	boekjaar 2020	boekjaar 2019
Reparatieonderhoud	€ 1.991.973	€ 2.116.468
Mutatieonderhoud	- 1.219.458	- 752.385
Onderhoud specifieke mutatiewoningen	- 646.601	- 666.671
Schilderwerk	- 1.342.370	- 1.158.335
Planmatig onderhoud	- 2.834.472	- 4.430.045
Cv-onderhoud	- 404.733	- 257.324
Contracten	- 965.250	- 959.852
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren (onderhoud)	- 164.458	- 243.207
Onderhoud rekening huurder	- 337.233	- 274.089
Onderhoud betreffende onderhoudsabonnement	- 274.280	- 318.894
Toegerekende personeelskosten	- 2.213.196	- 1.934.875
Toegerekend onderhoud VVE	- 328.027	- 317.618
Toegerekende overige organisatiekosten	- 1.307.795	- 1.154.989
Toegerekende afschrijvingen	- 184.268	- 167.119
Totaal onderhoudsuitgaven	€ 14.214.114	€ 14.751.871
Af: Aan huurders doorberekende onderhoudskosten	- 313.858	- 303.643
Af: Dekking technische dienst/planmatigonderhoud	- 610.617	- 793.474
Af: Geactiveerde productie eigen bedrijf	- 0	- 142.029
Af: Vergoeding onderhoudsabonnement	- 282.183	- 352.637
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	€ 13.007.456	€ 13.160.088

De geactiveerde productie eigen bedrijf betreft de toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling.

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	boekjaar 2020	boekjaar 2019
Belasting	€ 2.232.301	€ 2.209.835
Verzekeringskosten	- 654.044	- 264.827
Verhuurdersheffing	- 3.503.940	- 3.278.177
Subtotaal	€ 6.390.285	€ 5.752.839
Af: Diverse administratievergoedingen	- 47.815	- 28.445
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ 6.342.470	€ 5.724.394

Het percentage voor de verhuurderheffing is in 2020 verhoogd naar 0,562% van de WOZ-waarde (2019: 0,561%). Daarnaast zijn de WOZ-waardes gestegen waardoor de verhuurderheffing is gestegen.

Door premieverhogingen en enkele (brand)schades zijn de verzekeringskosten toegenomen. De stijging van de belastingen wordt met name veroorzaakt door de stijging van de WOZ-waardes van ons bezit.

16. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en is als volgt te specificeren:

	boekjaar 2020	boekjaar 2019
Totale verkoopopbrengsten bestaand bezit	€ 2.007.277	€ 33.195.000
Af:		
- kostprijs verkopen	- 1.574.137	- 32.848.541
- verkoopkosten	- 43.088	- 284.110
- toegerekende personeelskosten	-	- 49.612
- toegerekende overige organisatiekosten	- 156	- 59.058
- toegerekende afschrijvingen	-	- 3.798
Verkoopresultaat bestaand bezit	€ 389.896	€ -50.119

Het resultaat uit verkoop bestaand bezit heeft betrekking op 15 woningen en 2 garages (2019: 151 woningen, 8 bedrijfsruimtes en 26 parkeerplaatsen).

17.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	boekjaar 2020	boekjaar 2019
Onrendabele toppen op huurprojecten	€ -316.846	€ 35.119.251
Niet gerealiseerde plankosten	- 733.523	-
Toegerekende kosten	- 155.331	-
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 572.008	€ 35.119.251

*Onrendabel en afwaardering zijn positief in bovenstaande tabel

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

17.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	boekjaar 2020	boekjaar 2019
Waardeverandering DAEB vastgoed	€ 33.932.644	€ -42.913.257
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	€ 33.932.644	€ -42.913.257
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed	€ 1.085.140	€ -1.362.777
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	€ 1.085.140	€ -1.362.777

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

18. Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	boekjaar 2020	boekjaar 2019
Afschrijving	€ 376.057	€ 379.816
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€ 376.057	€ 379.816

19. en 20. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	boekjaar 2020	boekjaar 2019
Lonen en salarissen	€ 3.925.912	€ 3.718.774
Sociale lasten	- 650.748	- 636.896
Pensioenlasten	- 670.329	- 588.530
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	€ 5.246.989	€ 4.944.200
Waarvan toegerekend aan:		
- Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	- -1.686.244	- -2.083.712
- Lasten onderhoudsactiviteiten	- -2.476.672	- -1.934.875
- Netto verkoopresultaat vastgoed portefeuille	- 0	- -49.612
- Overige organisatiekosten	- -719.227	- -595.346
- Leefbaarheid	- -364.844	- -280.657
	€ 0	€ 0

De kosten hebben betrekking op gemiddeld 73,8 fte (2019: 70,2 fte). De gemiddelde kosten per fte zijn € 53.218 (2019: € 52.951).

Uitgedrukt in een percentage van de lonen en salarissen bedragen de sociale lasten en pensioenlasten 33,65% (2019: 32,95%).

In onderstaand overzicht is het gemiddeld aantal fte's per team zichtbaar.

Functionele indeling	2020	2019
Verhuur & beheeractiviteiten	23,9	29,0
Onderhoudsactiviteiten (incl. nieuwbouw)	35,1	27,5
Verkoop	0,1	0,8
Organisatiekosten	9,8	8,8
Leefbaarheid	5,0	4,1
Totaal gemiddeld FTE in dienst	73,8	70,2

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst.

Per 31 december 2020 bedroeg de geschatte beleidsdekkingsgraad van SPW 109,4% (2019: 110,7%). De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van DNB. Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 104,3%. Het vereist eigen vermogen is 126,6%.

Op dit moment heeft SPW niet voldoende eigen vermogen. Daarom stelt SPW jaarlijks een herstelplan op en legt deze ter goedkeuring voor aan de toezichthouder, De Nederlandsche Bank. SPW verwacht binnen vier jaar wel weer over voldoende vermogen te beschikken. Daarbij neemt SPW de lange termijn uitgangspunten en de situatie per eind 2020 als basis. Naar de stand van eind 2020 zijn aanvullende maatregelen, zoals het verlagen van de pensioenen, niet noodzakelijk.

21. Overige organisatiekosten

	boekjaar 2020	boekjaar 2019
Saneringssteun	€ 0	€ 0
Accountants- en advieskosten	- 246.901	- 272.865
Toegerekende personeelskosten	- 992.619	- 761.737
Overige organisatiekosten	- 129.855	- 146.926
Totaal overige organisatiekosten	€ 1.369.375	€ 1.181.528

22. Leefbaarheid

	boekjaar 2020	boekjaar 2019
Leefbaarheid	€ 879.725	€ 693.228
Totaal leefbaarheid	€ 879.725	€ 693.228

Honoraria accountantsorganisatie

Accountantshonoraria	BDO 2020	BDO 2019
Controle jaarrekening	€ 102.242	€ 90.781
Andere controlewerkzaamheden	- 11.253	- 11.227
Andere niet-controlediensten	- 0	- 12.632
Totaal	€ 113.495	€ 114.640

BDO is vanaf 2014 de controlerend accountant van Beter Wonen. Om onafhankelijkheid maximaal te waarborgen heeft Beter Wonen fiscaal advies bewust gescheiden van de accountantscontrole en derhalve wordt het fiscaal advies niet door BDO uitgevoerd. In bovenstaande tabel zijn per boekjaar de kosten opgenomen voor werkzaamheden verricht met betrekking tot het boekjaar ongeacht in welk boekjaar de werkzaamheden zijn verricht.

23. Saldo financiële baten en lasten

	boekjaar 2020	boekjaar 2019
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	€ 0	€ 0
Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren	€ 0	€ 0

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten rekening-courant en deposito's	€ -	3.121	€ -	26.549
Overige rentebaten	-		-	
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	3.121	€	26.549

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten leningen overheid en banken	€	7.115.808	€	7.527.353
Overige rentelasten	-	94.800	-	1.135
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	€	7.210.608	€	7.528.488

De renteopbrengsten activa in ontwikkeling worden nacalculatorisch bepaald op basis van de gemiddelde investeringskosten. De daarbij gehanteerde rentevoet is de gemiddeld betaalde rente op langlopende leningen o/g en kortlopende kasgeldleningen van het vorig boekjaar. Voor 2020 is het rentepercentage aldus bepaald op 2,87% (2019: 2,95%).

24. Vennootschapsbelasting

Over 2020 is zowel acute belasting als de mutatie over de latenties in het resultaat verantwoord. In 2020 is bij het bepalen van de latenties rekening gehouden met de geldende tarieven in de vennootschapsbelasting.

De effectieve belastingdruk over 2020 is 15,0% (2019: + 15,7%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	boekjaar 2020	boekjaar 2019
Acute belastingen	€ 1.481.135	€ -
Mutatie actieve belastinglatentie	- 2.176.063	- 3.045.343
Mutatie passieve belastinglatentie	- 24.958	- -37.259
Totaal	€ 3.682.156	€ 3.008.084

Verloopoverzicht van commercieel naar fiscaal resultaat	boekjaar 2020	boekjaar 2019
Commercieel resultaat voor belasting	€ 44.611.145	€ 19.219.438
Waardeveranderingen - fiscaal niet erkend	- -34.445.775	- -9.156.783
Afschrijvingen	- -167.861	- -342.259
Resultaat - verkopen (fiscaal HIR toegepast)	- -390.052	- -62.349
Onderhoudslasten	- -5.951.706	- -16.568.826
Fiscaal verlies verkoop grondposities	- 0	- 0
Afwaardering bij sloop	- -1.067.530	- 0
WOZ-waardeontwikkeling	- 9.099.685	- 7.067.494
Saneringssteun	- 0	- 0
Renteaftrekbepierking	- 3.379.740	- 6.569.000
Overige verschillen	- -349.470	- -52.921
Belastbaar bedrag	€ 14.718.176	€ 6.672.793
Af: verliesverrekening	- -8.695.635	- -6.672.793
Belastbaar bedrag	€ 6.022.541	€ -
Verschuldigde winstbelasting	€ 1.481.135	€ -

Verschil nominale en effectieve belastingdruk	boekjaar 2020	boekjaar 2019
Toepasselijk belastingtarief	25,0%	25,0%
Aanpassing belastingen vorige boekjaren	0,0%	0,0%
Inzet compensabele verliezen	-14,8%	-25,0%
Mutatie belastinglatenties	4,9%	15,7%
Effectief belastingtarief	15,2%	15,7%

Overige toelichtingen

Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

De informatie in het kader van de WNT is als volgt:

Gegevens 2020	
bedragen x € 1	M. Nekkers
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	125.262
Beloningen betaalbaar op termijn	22.965
<i>Subtotaal</i>	<i>148.227</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	168.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Bezoldiging	148.227
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2019	
bedragen x € 1	M. Nekkers
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/11 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	20.574
Beloningen betaalbaar op termijn	3.596
<i>Subtotaal</i>	<i>24.170</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.074
Bezoldiging	24.170

Op basis van de in november 2015 door minister Blok gepubliceerde staffel 'klasse F' bedraagt de maximale bezoldiging voor een topfunctionaris binnen Beter Wonen over het jaar 2020 € 168.000 (2019: € 162.000). Binnen Beter Wonen kwalificeert alleen de directeur-bestuurder als topfunctionaris. Het managementteam adviseert de bestuurder en draagt geen integrale

bestuursverantwoordelijkheid. Over 2020 valt de bezoldiging binnen het toepasselijke bezoldigingsmaximum.

De ingevolge art 2:383 BW te vermelden bezoldiging voor de directeur-bestuurder bedraagt € 148.227 (2019: € 161.784). Naast de hierboven krachtens de WNT vermelde componenten, bevat deze bezoldiging tevens de verplichte sociale verzekeringspremies.

Bovenstaande kosten zijn onderdeel van de lonen en salarissen (zie 19 en 20) welke zijn toegerekend aan meerdere activiteiten in de functionele W&V.

Toezichthoudende topfunctionarissen

In de bedrijfslasten, welke zijn toegerekend aan meerdere activiteiten in de functionele W&V, zijn tevens de kosten voor de Raad van Commissarissen opgenomen. De WNT is ook van toepassing op de RvC. Zij mogen, op basis van de bindende beroepsregels van de VTW, maximaal 10% (leden van de raad) en 15% (voorzitter van de raad) van de maximale bezoldiging van de directeur-bestuurder verdienen. De totale bezoldiging 2020 van de Raad van Commissarissen bedraagt € 68.770 (2019: € 66.133).

Gegevens 2020					
bedragen x C 1	Dhr. H. Hammink	Dhr. J.W. Boomkamp	Dhr. T.J.N.M. de Bruijn	Dhr. W. Versteeg	Mw. R.E.G.J. Ampting-Wichman
Funcatiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functie vervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/3 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	19.320	12.900	12.900	12.900	10.750
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.200	16.800	16.800	16.800	14.046
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	19.320	12.900	12.900	12.900	10.750
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019					
bedragen x C 1	Dhr. H. Hammink	Dhr. J.W. Boomkamp	Dhr. T.J.N.M. de Bruijn	Dhr. W. Versteeg	Dhr. H. Hammink
Funcatiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functie vervulling in 2019	1/11 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/10
Bezoldiging					
Bezoldiging	3.100	12.400	12.400	12.400	10.333
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	4.061	16.200	16.200	16.200	13.493

De ingevolge art 2:383 BW te vermelden bezoldiging voor (gewezen) toezichthouders bedraagt € 68.770 (2019: € 80.021). Naast de hierboven krachtens de WNT vermelde componenten, bevat deze bezoldiging in 2019 voor zover van toepassing de niet-verrekenbare in rekening gebrachte omzetbelasting. Deze omzetbelasting is met ingang van 2020 niet meer van toepassing.

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband zijn niet van toepassing.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Ondertekening van de jaarrekening

Almelo, w.g. 20 mei 2021

Het bestuur:		Raad van Commissarissen:
.....		
M. Nekkers		H. Hammink
		
		R.E.G.J. Ampting-Wichman
		
		J.W. Boomkamp
		
		G.B.J. Raanhuis
		
		I.J.T. Reijmer

De Raad van Commissarissen heeft de opgemaakte jaarrekening vastgesteld op 20 mei 2021.

Overige gegevens

Opgave verbindingen

We hebben bezit in 32 Verenigingen van Eigenaren (VvE's) en 1 Coöperatieve Bewonersvereniging, met als vestigingsplaats Almelo. Deze VvE's zijn het directe gevolg van de verkoop van appartementen en ontstaan bij het passeren van de splitsingsakte van een appartementencomplex.

In enkele VvE's heeft Beter Wonen overwegende zeggenschap. Daar waar sprake is van overwegende zeggenschap, vindt in verband met het relatief geringe belang geen consolidatie plaats in de jaarrekening van Beter Wonen.

Het corporatiebelang is gerelateerd aan de stemverhouding. Van alle in de tabel genoemde verenigingen berust het beheer bij Beter Wonen.

Naast de in de tabel genoemde VvE's is Beter Wonen betrokken bij vier overkoepelende Verenigingen van Eigenaren te weten:

- VvE complex Aalderinkshof: beheer van 3 appartemententorens waaronder VvE Aalderinkshof Toren B (één stem per appartemententoren).
- VvE Ossenkoppelerhoek: beheer van de VvE-complexen Jacob van Ruysdaelstraat, Frans Halsstraat, Jan van Goyenstraat, Meindert Hobbemastraat en Pieter de Hoochstraat (één stem per VvE-complex).
- VvE appartementencomplex Magnoliapark: beheer van 4 appartemententorens waarvan 3 torens in eigendom bij Beter Wonen (één stem per appartemententoren).
- VvE app. Complex P.C. Boutensstraat: beheer van VvE-complexen P.C. Boutensstraat 37-95, P.C. Boutensstraat 97-191, P.C. Boutensstraat 193-239, P.C. Boutensstraat 241-287.

De laatste twee VvE's zijn gericht op het tuinonderhoud.

Tot en met 2013 heeft Beter Wonen het beheer voor de VvE's als zelfstandige activiteit uitgevoerd. Vanaf 1-1-2014 is Beter Wonen met deze activiteit gestopt en is het beheer voor alle VvE's overgedragen aan een andere beheerder.

Tabel Vereniging van Eigenaren (VvE)

Naam VvE	Totaal aantal woningen	Woningen Beter Wonen	Totaal aantal stemmen	Aantal stemmen Beter Wonen	Eigen vermogen 31-12-2019	Balans Totaal 31-12-2019	Totaal- bijdrage 2020	Totaal- bijdrage Beter Wonen 2020
Coöp. Bewonersvereniging Beter Wonen UA	32	27	32	27	272.240	283.502	23.501	19.829
VvE Bartokstraat	10	1	10	1	11.673	10.164	11.640	1.164
VvE Paganinistraat	10	5	10	5	10.575	12.832	10.428	5.214
VvE Aalderinkshof Toren B	22	20	185	161	50.608	52.885	45.432	39.538
VvE Bavinkstraat	21	20	5	4	6.907	6.915	5.235	4.188
VvE Bellinistraat	10	3	10	3	55.922	55.916	11.880	3.564
VvE Berlagelaan 1-23	12	5	124	54	61.905	61.873	16.080	7.493
VvE Bizetstraat	10	3	10	3	56.684	56.936	12.340	3.702
VvE Chopinstraat	10	5	10	5	39.652	39.848	14.818	7.902
VvE Clematisstraat 11-53	22	10	22	10	119.488	120.493	22.176	10.080
VvE Clematisstraat 55-85	16	5	16	5	82.225	82.319	15.360	4.800
VvE complex De Gors te Almelo	34	34	2	1	35.336	35.356	10.000	6.237
VvE Fr. Halsstraat	24	2	228	22	85.728	85.892	42.120	3.960
VvE Fr. van Eedenstraat	24	9	244	94	85.999	85.966	35.002	13.484
VvE H. de Keyserstraat 1-23	12	8	124	86	90.534	90.099	17.924	12.389
VvE J. Israëlsstraat 1-41	21	5	21	5	42.317	54.289	29.779	6.514
VvE J. van Campenstraat 1-23	12	6	124	58	72.227	72.686	18.667	9.035
VvE J. van Goyenstraat	24	4	228	40	103.862	107.831	34.557	7.379
VvE J. van Ruysdaelstraat	24	3	228	31	97.628	96.858	31.176	4.152
VvE L. de Keystraat 1-23	12	9	124	91	83.821	83.879	19.045	14.089
VvE M. Hobbemastraat	24	8	228	74	60.311	61.003	42.408	13.836
VvE Manchester	41	40	418	408	84.076	84.938	54.243	52.945
VvE P. de Hoochstraat	24	8	228	84	99.255	99.955	40.677	14.759
VvE P. Poststraat 1-23	12	5	124	51	71.857	71.802	17.424	7.386
VvE P.C. Boutensstraat 193-239	24	18	244	183	35.098	44.619	35.316	26.260
VvE P.C. Boutensstraat 241-287	24	11	244	112	34.565	34.165	27.413	14.763
VvE P.C. Boutensstraat 37-95	30	23	305	228	104.055	140.135	37.232	27.877
VvE P.C. Boutensstraat 97-191	48	41	488	405	136.338	163.020	68.869	57.380
VvE Parkeerkelder Havenblok	0	0	123	81	34.467	35.131	81.534	51.798
VvE Ravelstraat	10	2	10	2	25.705	48.033	13.464	2.693
VvE Rossinistraat	10	4	10	4	44.093	44.376	12.454	4.981
VvE Smetanastraat	10	4	10	4	37.819	38.750	11.461	4.584
VvE Windmolenbroeksweg 21-61	21	3	21	3	30.088	36.105	32.800	6.663
VvE Nieuwe Haven Zuid (Werfstraat / Waagplein)	50	42	100	41	-11.979	-28	23.634	9.728
	690	393	4.310	2.386	€ 2.251.082	€ 2.398.544	€ 926.089	€ 480.369

Lijst met afkortingen

AC	Audit Commissie: gemandateerde commissie vanuit de Raad van Commissarissen (zie RvC)
ATAD	Anti Tax Avoidance Directive: Een maatregel om belastingontwijking door multinationals via bovenmatig financieren met vreemd vermogen te voorkomen
AVG	Algemene Verordening Gegevensbescherming
AW	Autoriteit Woningcorporaties
B&F	Bedrijfsvoering & Financiën
BOG	Bedrijfs Onroerend goed: Bedrijfsruimten, winkelpanden, garages e.d.
BTiV	Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting: betreft een nadere invulling van de Woningwet en bevat regels over de toelatingen, rechtsvormen, organisatie van woningcorporaties, het bestuur, de financiering, toegestane tegenpartijen, maar bijvoorbeeld ook regels over investeringen in niet-DAEB vastgoed
BZK	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
CV-onderhoud	Centrale Verwarmingsonderhoud
DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang
DB	Directiebestuur of directeur-bestuurder
DCF	Discounted Cashflow: de verwachte toekomstige kasstromen contant worden gemaakt tegen de op dat moment geldende rentecurve.
DO-voorstel	Definitief Ontwerp voorstel: Planfase (verduurzaming, nieuwbouw), volgend op voorlopig ontwerp (VO), voorafgaand aan opdrachtverlening/aanbesteding
EGW	Eengezinswoningen
EI	Energie-index
ERP-systeem	Enterprise Resource Planning systeem: Een softwarepakket dat belangrijke informatie van verschillende bedrijfsafdelingen samenbrengt.
EU-norm	Europese Unie-norm: richtlijn vanuit Europese regelgeving Euro InterBank Offered Rate: Het tarief dat banken elkaar in rekening brengen voor kortlopende financiering. Euribor is een gemiddelde van indicaties die om 11:00 uur afgegeven worden. Het geldt als de gangbare referentierente voor (bijvoorbeeld) kortlopende leningen
FMP	Financieel Meerjarenplan

FTE	Fulltime Equivalent: rekeneenheid voor personeelsomvang, 1 FTE is een volledige werkweek
ICR	Interest Coverage Ratio (rentedekkingsratio): Verhouding van de operationele kasstroom ten opzichte van de omvang van de rentelasten (=Operationele kasstroom (zonder rente) ÷ Rente)
KCC	KlantContactCentrum
KWH	Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector: Voert een continu meting uit rondom de kwaliteit van de dienstverlening
LTV	Loan to value: verhouding van de omvang van de leningen ten opzichte van de waarde van het bezit (= Schuldpositie nominaal ÷ Beleidswaarde vastgoed)
MBO	Maatschappelijk Betrokken Ondernemen
MGW	Meergezinswoningen
MJOB	Meerjaren Onderhoudsbegroting
MT	Managementteam
MOG	Maatschappelijk Onroerend Goed
MVA	Materieel vaste activa
Niet-DAEB	Zie DAEB
ORT	Onrendabele Top: Het verschil tussen de investering en de markt- of beleidswaarde die wordt gecreëerd, is de onrendabele top. Niet elke euro die een corporatie investeert in nieuwbouw of renovatie ziet de corporatie terug in een stijging van het vermogen.
OS	Ondernemingsstrategie
PE-punten	Permanente Educatie punten
POM	Project Optimalisatie Mutatieproces
RJ	Raad voor de Jaarverslaggeving
RTiV	Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting
RvC	Raad van Commissarissen: Interne toezichthouder, werkgever en sparringpartner DB
S&B	Strategie & Beleid
SPP	Strategische Personeelsplanning
TD	Technische Dienst
VvE	Vereniging van Eigenaren
VP	ViewPoint (ERP pakket van Beter Wonen)
VSO	Vaststellingsovereenkomst (belastingdienst)

VTW	Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties
WEP	Werkervaringsplek
WNT	Wet Normering Topinkomens: De regels voor de (semi)publieke sector staan in de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Het inkomen van een topfunctionaris in de (semi)publieke sector mag maximaal 130% van een ministerssalaris zijn. Er gelden binnen de WNT specifieke staffels voor zorginstellingen, onderwijsinstellingen, cultuurfondsen en woningcorporaties.
WOZ	Waardering Onroerende Zaak: Jaarlijks door gemeente(n) vastgestelde waarde van vastgoed (vrije verkoopwaarde). Grondslag voor de OZB (onroerende zaakbelasting). Gemeenten bepalen de WOZ-waarde aan de hand van taxaties, recent gerealiseerde verkopen en/of een computermodel.
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Controleverklaring BDO

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Almelose Woningstichting 'Beter Wonen'.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Almelose Woningstichting 'Beter Wonen' te Almelo gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2020; 2. de winst-en-verliesrekening over 2020; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Almelose Woningstichting 'Beter Wonen' op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT)

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Almelose Woningstichting 'Beter Wonen' zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 13.000.000. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 750.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2020.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 650.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 37.500 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Aandacht voor fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's in onze controle

Als accountant zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Om die reden identificeren wij risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude. In dit kader evalueren wij in onze risico analyse onder andere vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen, waarvan de impact een verhoogd fraude-, corruptie- en/of integriteitsrisico kent, bijvoorbeeld vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen. Deze transacties en processen omvatten aan- en verkopen van vastgoed waaronder ABC-transacties, aanbestedingen, het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen en het uitvoeren van betalingen.

Wij hebben inzicht verworven in de organisatie om risico's op afwijkingen van materieel belang door fraude, corruptie en/of integriteit in te schatten. Hiertoe hebben wij onder meer het bestuur en de raad van commissarissen om inlichtingen dienaangaande gevraagd. Wij maakten daarbij onder andere gebruik van een specifieke vragenlijst ter inventarisatie van non-compliancerisico's.

Wij hebben vastgesteld dat processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of integriteit. Daarvoor hebben wij minimaal vereiste functiescheidingen rondom vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen getoetst. Tevens beoordeelden wij in het kader van voornoemde risico's (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Almelo Woningstichting 'Beter Wonen' alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico terzake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Een en ander is nader beschreven in het betreffende kernpunt van onze controle.

Tot slot hebben wij, tijdens onze (slot)besprekingen, fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's uitdrukkelijk besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Wij hebben onze controle uitgevoerd conform de geldende controlestandaarden (met name Standaard 240 en 250) en bijbehorende procedures, waarbij wij evenwel opmerken dat een controle niet primair is ontworpen om fraude te detecteren. In onderdeel D van deze controleverklaring geven wij meer informatie over onze verantwoordelijkheden voor de controle en de uitvoering daarvan.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT GEBASEERD OP DE BASISVERSIE	ONZE CONTROLEAANPAK
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 696.176.436 wat neerkomt op 94% van het balanstotaal van Almelose Woningstichting 'Beter Wonen'. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Almelose Woningstichting 'Beter Wonen' past hierbij de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' toe als toegelicht op pagina 79 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2020. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd. Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Almelose Woningstichting 'Beter Wonen' aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een

Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.	betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model. Controle output De uitkomsten van de waardering hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.
BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONZE CONTROLEAANPAK
Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 99 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Almelose Woningstichting 'Beter Wonen' gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat: • De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario; • Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; • De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; • De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomst met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.

	Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.
--	---

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag, inclusief het Volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

C. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op benoemd als accountant van Almelose Woningstichting 'Beter Wonen' vanaf de controle van het boekjaar 2014 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Hengelo, 31 mei 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

R.W. van Hecke RA
