

**Bestuursverslag en Jaarrekening
2019
Almelose Woningstichting
Beter Wonen**

Bestuursverslag 2019

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

BESTUURSVERSLAG

1	Algemeen	6
2	In verbinding met onze huurders	7
2.1	Kwaliteit van de dienstverlening	7
2.2	Huurprijsbeleid	8
2.3	Betrekken van onze doelgroepen	9
2.3.1	Betrekken van huurders	9
2.3.2	Betrekken van stakeholders	11
2.3.3	Communicatie met bewoners en stakeholders	11
2.4	Verhuur van ons bezit	12
2.4.1	Woningtoewijzing	12
2.4.2	Nieuwe verhuringen	13
2.4.3	Specifieke doelgroepen	15
2.4.4	Doelgroep uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang	16
2.4.5	Huurleegstand, vorderingen, ontruiming en hennepsteelt	16
3	Duurzame samenwerking in de wijk	19
3.1	Ontwikkelingen in stad Almelo	19
3.2	Samen werken aan vitale buurten	20
3.3	Wonen en zorg	23
4	Woningen van hedendaags comfort	26
4.1	Onderhoud	27
4.2	Onderhoud ten laste van huurders	28
4.3	Individuele woningverbetering	28
5	Toekomstbestendig bezit	29
5.1	Onze vastgoedstrategie	29
5.2	Verkoop	29
5.3	Investerings	30
6	Professionele en wendbare organisatie	30
6.1	Governance	30
6.1.1	Naleving van de Governancecode Woningcorporaties	30
6.1.2	Governance structuur	30
6.1.3	Risico's en onzekerheden	32
6.2	Personeel	37
6.3	Bericht van de Raad van Commissarissen	41
6.3.1	Over besturen en toezicht houden	41
6.3.2	Toetsingskader en toezichtkader	42
6.3.3	Samenstelling RvC	43
6.3.4	Werkzaamheden in 2019	45
6.3.5	Behaalde PE-punten per RvC-lid in 2019	46
6.3.6	Contacten met stakeholders	46
6.3.7	Verslag vanuit de toezichthoudende rol	47
6.3.8	Verslag vanuit de klankbord- en adviesrol	48
6.3.9	Verslag vanuit de werkgeversrol inclusief WNT	48
6.3.10	Functioneren Raad van Commissarissen	51
6.3.11	Honorering van de leden van de Raad van Commissarissen conform WNT	51
6.4	Financiën	52
6.4.1	Ontwikkelingen in relatie tot financiële exploitatie 2019 (bedragen x € 1.000)	52
6.4.2	Financiële positie	52
6.4.3	Jaarresultaat (bedragen x € 1.000)	53
6.4.4	Ontwikkeling eigen vermogen	54
6.4.5	Waardering bezit	55
6.4.6	Oordelen externe toezichthouders	57

6.4.7	Treasury	58
6.4.8	Fiscaal beleid	62

JAARREKENING

Jaarrekening 2019.....	64
Balans per 31 december 2019.....	65
Functionele winst- en verliesrekening boekjaar 2019	67
Kasstroomoverzicht 2019	68
Toelichting behorende tot de jaarrekening 2019	70
Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	71
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	77
Grondslagen voor de resultaatbepaling	83
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	87
Toelichting op de balans per 31 december 2019	93
Niet op de balans opgenomen activa en verplichtingen.....	109
Financiële instrumenten	112
Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2019	113
Overige toelichtingen	121
Ondertekening van de jaarrekening	124
Overige gegevens.....	125
Opgave verbindingen	126
Controleverklaring BDO	128

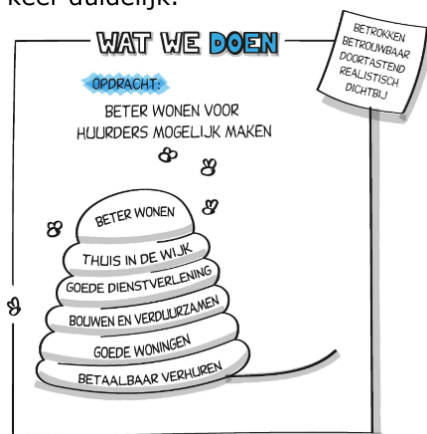
BESTUURSVERSLAG

1 Algemeen

Voor u ligt het jaarverslag 2019 van Beter Wonen. In dit jaarverslag kunt u lezen dat we het afgelopen jaar met veel dingen bezig zijn geweest en goede dingen hebben gedaan. Dankzij het eensgezind optreden van de stakeholders, de raad van commissarissen, de SHBW, de huurders, de medewerkers en mijn voorganger Peter van der Hout is de ondernemingsstrategie 'Trots wonen in Almelo' tot stand gekomen. Een mooie strategie waar we de komende jaren nadrukkelijk mee aan de slag gaan.

Beter Wonen staat voor sociale huurwoningen met hedendaagse comfort in een prettige leef-omgeving voor hen die door inkomen of anderszins niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien. Beter Wonen levert een volkshuisvestelijke bijdrage in de gemeente Almelo. We werken hierbij actief samen met betrokken inwoners en maatschappelijke partners. De samenwerking met onze collega's van STJA zoeken we actief op. Samen willen we sterk staan voor de volkshuisvesting in Almelo.

De kernwaarden van Beter Wonen zijn doortastend, betrouwbaar, betrokken, realistisch en dichtbij. Dat zijn de belangrijkste waarden binnen onze organisatie. Het zijn onze eigenschappen. Ze laten zien wie we zijn. Deze vijf heldere kernwaarden maken de bedrijfscultuur van Beter Wonen in een keer duidelijk.



Daarmee geven we aan waarom en hoe wij dingen doen. Het is heel belangrijk dat iedereen daarachter staat. Voor Beter Wonen, staan de huurders voorop bij alles wat we doen. Goed en betaalbaar wonen in duurzame energiezuinige huizen, dat is wat Beter Wonen wil.

Onze 5 speerpunten uit de ondernemingsstrategie zijn:

1. In verbinding met onze huurders.
2. Duurzame samenwerking in de wijk.
3. Woningen van hedendaags comfort.
4. Toekomstbestendig bezit.
5. Professionele en wendbare organisatie.

Dit jaarverslag is opgebouwd op basis van deze speerpunten. Per speerpunt wordt verslag gedaan van de ontwikkelingen en activiteiten in 2019.

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 in heeft gezet voor Beter Wonen hartelijk bedanken.

Dit jaarverslag is geschreven in de tijd dat Nederland – net als de rest van de wereld – in de ban is van het coronavirus. Waar het virus het gewone leven langzaamaan tot stilstand brengt, gaan wonen, zorg en welzijn 'gewoon' door. De effecten voor Beter Wonen en onze huurders voor de lange termijn zijn op dit moment niet te overzien. We doen wat nodig is in deze tijd en blijven de ontwikkelingen monitoren.

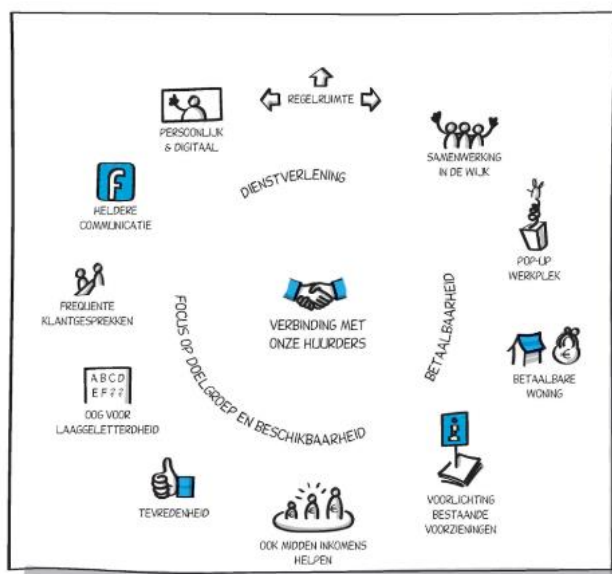
Bestuursverklaring

Het bestuur van de Almelse woningstichting Beter Wonen te Almelo, verklaart dat alle uitgaven in het boekjaar 2019 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting. De heer Van der Hout is tot 1 september bestuurder geweest. De bestuursverklaring wordt getekend door zijn opvolger, ondergetekende mevrouw M. Nekkers. Zij is als directeur-bestuurder op 1 november 2019 gestart bij Beter Wonen.

Almelo, 14 mei 2020

Marjan Nekkers
directeur-bestuurder

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 iedereen gelijk behandelen. We maken, afhankelijk van de situatie, andere keuzes en als het nodig is een uitzondering. We gaan in gesprek en zoeken contact om persoonlijk 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 een zo compleet mogelijk beeld hebben 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.

Het landelijk kwaliteitscentrum 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 onze resultaten.

Onderdeel	Landelijk gemiddelde 2018	Doel 2019 Landelijk gemiddelde KWH (2018 plus 0,1)	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	7.4	7.5	7.9	7.4	7.4	7.7
Huur opzeggen	7.8	7.9	7.6	7.8	7.8	7.6
Reparatieverzoeken	7.8	7.9	7.6	7.6	7.6	7.7
Onderhoud	8.0	8.1	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 heeft gekregen, scoort goed en zelfs beter conform het doel. Hier is afgelopen jaar nazorg in het proces ingebed (persoonlijke navraag hoe het met de bewoners gaat na de verhuizing). Dit krijgt waardering.

Wat kan beter? Er zijn meerdere verbeteracties in uitvoering bij het reguliere reparatieproces (optimalisering planning, informatie opleverstaat, resultaat onderhoud en nazorg). Daarnaast wordt gewerkt aan een nieuwe samenwerking met aannemers in het mutatieproces. Daarbij zijn de kwaliteitsindicatoren voor bewonerstevredenheid ingebed en vastgelegd in een SLA

Resultaat op benchmark Aedes

De benchmarkperiode van alle corporaties in Nederland is afgerond. Bijgaand de resultaten voor de periode oktober 2018 t/m juli 2019.

Cijfers zijn gebaseerd op drie algemene vragen die onderdeel zijn van de reguliere klantmeting. Vorig jaar waren onze rapportcijfers bij nieuwe huurders lager t.o.v. landelijk. Dit jaar scoren we beter dan in 2018, maar nog net onder het landelijk gemiddelde.

Bij de onderdelen reparatieverzoeken en vertrokken huurders is er sprake van een lichte daling vanuit de klantwaardering. De oorzaken van de lagere scores liggen in bezettingsproblemen bij de technische dienst en de mutatieopzichters. Hierop is geacteerd, door bijvoorbeeld werkzaamheden uit te besteden en nieuw personeel aan te nemen. Daarnaast is er ingezet op verbetermaatregelen in het proces mutatieonderhoud.

Bij het proces van nieuwe huurders scoren we hoger dan in 2018 doordat hier een al aantal procesverbeteringen (o.a. persoonlijke nazorg) zijn ingebed.

	Landelijk gemiddelde	2019 Beter Wonen	2018 Beter Wonen
Algemeen cijfer nieuwe huurders	7.7	7.6	7.2
Algemeen cijfer huurders reparatieverzoek	7.6	7.4	7.6
Algemeen cijfer bij het verlaten van de woning (vertrokken huurder)	7.5	7.1	7.4

Tabel 2.1.2: Benchmark Aedes

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 2019 dienden huurders vier klachten in bij de Klachtencommissie. Twee klachten zijn door Beter Wonen afgehandeld en beide klachten zijn door de bewoner teruggetrokken. Een klager is toch weer met Beter Wonen in gesprek gegaan over haar woonwens. De andere klager is toch akkoord gegaan met de verhoging van de huur na verduurzaming. De overige twee klachten (betreffende de schoonmaak na werkzaamheden en de toewijzing van een woning) zijn door de commissie afgewezen, of omdat de klager niet ontvankelijk was in zijn klacht (klacht is niet op 2 niveaus behandeld), danwel omdat de klachtencommissie niet bevoegd was.

2.2 Huurprijsbeleid

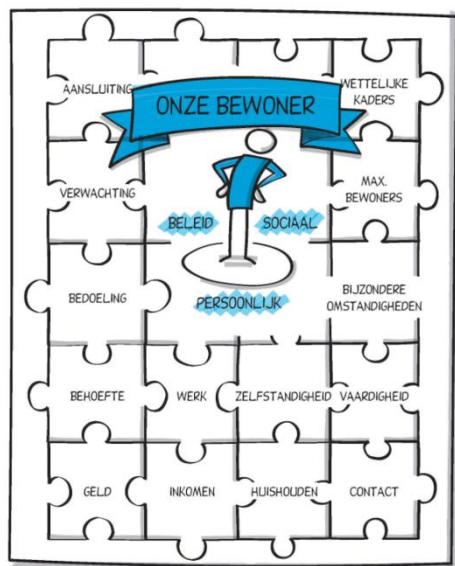
Betaalbaarheid en voldoende beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep blijft voor Beter Wonen onverminderd belangrijk als doelstelling. De huur neemt voor veel van onze huurders een groot deel in van de maandelijkse uitgaven.

Gezien de afspraken die zijn gemaakt in het Sociaal Huurakkoord en het hanteren van aanpassing van de huur naar streefhuur bij mutatie koos Beter Wonen ervoor in 2019 al de lijn van het Sociaal Huurakkoord te volgen, en een vast en een beperkt huurprijsaanpassingspercentage te hanteren voor alle woningen.

Investerings in duurzaamheid gaan vaak noodzakelijkerwijs gepaard met een huurverhoging. We vinden het belangrijk dat woonlasten voor onze huurders beperkt blijven. Onze investeringen in duurzaamheid moeten daarom voor hen een duidelijke besparing in energielasten betekenen.

2.3 Betrekken van onze doelgroepen

2.3.1 Betrekken van huurders



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

SHBW

De Stichting Huurdersplatform Beter Wonen is, als huurdersorganisatie in de zin van de Overlegwet, de formele gesprekspartner voor algemene beleidszaken. Het dagelijks bestuur van de SHBW

overlegt periodiek met de bestuurder en de manager Woondiensten over beleidsthema's die spelen. Daarnaast worden de ontwikkelingen in de sector, zoals de Woningwet nauw gevolgd en besproken. Ook het lokale speelveld wordt verkend, zoals o.a. de ontwikkelingen in de Binnenstad.

Het dagelijks bestuur van de SHBW is nauw betrokken bij en ondertekenen mede de in december 2019 ondertekende prestatieafspraken tussen de gemeente Almelo, St. Joseph, Beter Wonen en beide huurdersorganisaties.

In het reguliere overleg met het dagelijks bestuur van de SHBW en de directie van Beter Wonen zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken, daarbij is voor een aantal thema's ook advies uitgebracht.

- Huurbeleid, streefhuren en huurverhoging 2019;
- Begroting Beter Wonen 2020, viermaandrapportages;
- Samenwerking SHBW/HAR;
- Bod 2019/Prestatieovereenkomst 2020;
- Verduurzamingsprojecten;
- Actualisering samenwerkingsovereenkomst SHBW/BW;
- Streefhuursystematiek;
- Jaarrekening en jaarverslag BW 2018;
- Begroting SHBW 2020.

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

Bewonerscommissies

In een aantal complexen van Beter Wonen zijn bewonerscommissies actief. Zij vertegenwoordigen de bewoners van het complex en gaan met de wijkcoördinatoren 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 servicekosten van het complex;
- Huurverhoging voor het complex;
- Leefbaarheid binnen complex en buurt;
- Knelpunten binnen complex of woonomgeving.

We zien steeds vaker dat bewoners wel een klankbordgroep willen vormen, maar minder belangstelling hebben voor een formele bewonerscommissie. Dit past in de algemene constatering dat het steeds lastiger wordt om bewoners te activeren voor belangenvertegenwoordiging voor langere tijd. Deze ontwikkeling vraagt om inzet van andere participatievormen waarbij mensen gericht over een bepaald thema mee kunnen praten.

Type	Aantal	Welke
Bewonerscommissie	6	Beekzicht & Beekrede , Magnoliapark, De Terp, Rietpoort, Parkstede, de Buitenhof, Wingerd/Kleine Wingerd/Overbeke, Woonkwadrant
Wijk Huurderscommissie	2	Beeklust & Ossenkoppelerhoek en Aalderinkshoek en Poort van de Riet ¹
Klankbordgroepen/ bewonersvertegenwoordiging	6	De Bavinck, Manchester, Oxford, Karelia, Swanehof, De Prince en Riethuys Tijdelijke klankbordgroep verduurzaming Schoolstraat Tijdelijke projectcommissie sloop/nieuwbouw Witvoeten- en Gravenstraat

Tabel 2.3.1.: Participatievormen

Wij vinden betrokkenheid van onze huurders bij het wonen in de wijk belangrijk en stimuleren huurders om actief hieraan 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. Samen met onze huurders en de huurdersorganisaties gaan we in gesprek om nieuwe vormen voor meedoen en meedenken te vinden en in te zetten. Concreet is hierbij in 2019/2020 de oprichting van een deelnemersraad aan de orde.

Overige betrokkenheid van 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 niet alleen praktische ondersteuning. Het is ook mogelijk om een financiële bijdrage te krijgen voor de uitvoering van een plan.

Een greep uit de aanvragen:

- Herinrichting van het braakliggend Smorreveld tot speeltuin op initiatief van twee moeders uit de buurt in samenwerking met de gemeente en Avedan;
- Herinrichting van het perceel grond in de Melkweg (Nieuwstraatkwartier) tot speeltuin ook in samenwerking met bewoners, gemeente, Avedan en politie;
- De Linde- en Peppelstraat (Nieuwstraatkwartier) zijn opgefleurd met nieuwe plantenrekjes op initiatief van een bewoonster in samenwerking met de gemeente en Avedan;
- Inrichting van plantenbakken in de Nieuwstraat (Nieuwstraatkwartier) op initiatief van huurders in samenwerking met gemeente en Avedan.

¹ De Wijk huurderscommissie is in oktober 2019 opgeheven.

Beste Buur Bokaal

Bij een Beste Buur Bokaal gaat het om 'een stille kracht' die vaak voor iedereen klaar staat en daar geen ophef over maakt. 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 dragen 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.

Junior energiecoach in Nieuwstraatkwartier

Inwoners van het Nieuwstraatkwartier in Almelo konden meedoen aan het project Junior Energiecoach. Kinderen konden aan de slag met puzzels en opdrachten om van alles te weten te komen over energie besparen in huis.

Het project is een initiatief van programma Nieuwstraatkwartier en het is mogelijk gemaakt door Cogas, gemeente Almelo, woningcorporaties Sint Joseph en Beter Wonen, Waterschap Vechtstromen en Avedan.

2.3.2 Betrekken van stakeholders

Beter Wonen heeft haar nieuwe 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. Huurders (vertegenwoordigd door Stichting Huurdersplatform Beter Wonen) en partijen waarmee Beter Wonen samenwerkt zijn actief betrokken bij de totstandkoming van de ondernemingsstrategie. Samen met STJA is een stadsdialoog gehouden en er is een belanghebbendenbijeenkomst geweest met wijkfunctionarissen.

Met de opgehaalde informatie bij de diverse stakeholders zijn de medewerkers van Beter Wonen aan de slag gegaan. Via een organisatiedialoog is hun kennis en ervaring betrokken bij de totstandkoming van de ondernemingsstrategie. Een denktank van medewerkers is bij alle gespreksrondes aanwezig geweest en de medewerkers in de denktank hebben aan het gehele proces een actieve bijdrage geleverd.

We voerden regelmatig ambtelijk en bestuurlijk overleg met de gemeente Almelo, met de collega corporatie en de huurdersorganisaties, over het jaarlijkse Bod en de prestatieafspraken voor 2020.

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 overleg plaats over voorgenomen projecten en de uitvoering van beleid en activiteiten in de stad op het niveau van wijken en buurten. Zo is in 2019 de PvdA-fractie op bezoek geweest bij Beter Wonen en Sint Joseph.

We komen samen met maatschappelijke partijen en organisaties in wijken en buurten en spreken over wijkvisies, duurzaamheid, wonen & zorg, ontwikkeling 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.

2.3.3 Communicatie met bewoners en stakeholders

Veel communicatie met bewoners en stakeholders is op individueel, complex- of wijkniveau. Op individueel niveau wanneer bewoners vragen hebben, of problemen hebben van sociale of financiële aard, over hun woning. Op complexniveau wanneer het gaat om zaken die een complex raken, zoals onderhoud of ontwikkelingen. Dan berichten we die bewoners tegelijkertijd. We spreken ook met de bewonerscommissie, indien aanwezig. Op buurt- en wijkniveau vindt communicatie tussen Beter Wonen en bewoners plaats tijdens verschillende wijkevenementen, overleggen en projecten. Daarnaast hebben wij regelmatig contact met onze vrijwilligers.

Nieuwsbrieven en advertentie

Regelmatig sturen we huurders een e-brief met actuele informatie over onze inzet en resultaten en nieuws over ons werkgebied in Almelo. Deze informatie delen we ook op onze website en gedeeltelijk via ons LinkedIn- en Twitteraccount.

Voor projecten in de wijk of buurt (zoals voortgang nieuwbouw, uitvoering verduurzaming) realiseren we regelmatig gerichte nieuwsbrieven met actuele informatie.

In een grote advertentie in het huis aan huisblad deelden we, samen met collega corporatie St. Joseph, de activiteiten waaraan we werkten in 2019 en wat we nog gaan doen in 2019 en de komende jaren. We leggen daarmee actief verantwoording af over ons werk aan inwoners in de stad. Deze informatie staat ook op onze website.

Maatschappelijk betrokken ondernemen (MBO)

Medewerkers krijgen ieder jaar gelegenheid zich actief in te zetten bij diverse maatschappelijke activiteiten. MBO heeft voor Beter Wonen een tweeledig doel. Ten eerste zijn we maatschappelijke actief voor de samenleving in Almelo en leren we persoonlijk meer de behoeften en omgevingssituatie kennen van een aantal kwetsbare doelgroepen. Ook stimuleert de verdere samenwerking met partners en het vergroot het inlevingsvermogen van onze medewerkers ten behoeve van onze klanten. Bijkomend effect is dat medewerkers trots zijn op hun geleverde bijdrage voor klanten en maatschappelijke partners in wijk en buurt.

In 2019 hebben 25 medewerkers zich ingezet voor 9 activiteiten. Wij werkten mee aan de Slingerbeurs, het project 'jong de wijk in', Meet & Eat met AZC-bewoners georganiseerd door stichting Present Almelo, rolstoelwandelen CarintReggeland, Schilderwerk deuren Leger des Heils, afzuigkap plaatsen Scouting Het Twentse Ros, Bruikleen busjes voor Twentse Rijwiel4daagse, installeren 2ehands koffiezetapparaat en kraan Stichting De Hagedoorn, deelname aan Almelo Academy.

Vrijwilligers

We waarderen de inzet van vrijwilligers voor onze complexen en de input die vrijwilligers ons geven en waarmee wij ons beleid kunnen aanscherpen. In de kersteditie van onze e-brief danken wij alle vrijwilligers nadrukkelijk voor hun inzet. Daarnaast houden wij jaarlijks een vrijwilligersbijeenkomst. In 2019 was dit een gezellige en informatieve avond in het Zone College, waar workshops gevolgd konden worden met een groen karakter. Tijdens dergelijke bijeenkomsten worden de bestaande banden aangetrokken en ontstaan nieuwe verbindingen. Het is voor ons een bewust moment om onze vrijwilligers te bedanken voor hun betrokken inzet.

2.4 Verhuur van ons bezit

2.4.1 Woningtoewijzing

Vanaf 1 februari 2015 biedt Beter Wonen samen met collega-corporatie STJA haar vrijkomende woningen aan via het 'aanbodmodel'. De ingeschreven woningzoekende reageert zelf op het beschikbare woningaanbod van Beter Wonen en/of STJA 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.

Op basis van de EU-norm toewijzingen sociale verhueringen moesten we in 2019 ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 720,42) toewijzen aan personen en gezinnen met een inkomen tot € 38.035. Wij hebben 10% ruimte om toe te wijzen aan middeninkomens van € 38.035 tot € 42.436 (prijspeil 2019). Daarnaast is er 10% ruimte om toe te wijzen aan speciale groepen woningzoekenden met een inkomen boven de € 42.436. Het aantal nieuwe verhueringen onder de liberalisatiegrens ($\leq$ €720,42) en binnen inkomensgrens bedroeg 349. Het aantal nieuwe verhueringen boven de liberalisatiegrens bedroeg dit jaar 21. 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 hebben op huurtoeslag, een woning toegewezen moeten krijgen tot de geldende aftoppingsgrens (in 2019 € 607,46 voor 1-2 persoonshuishoudens en € 651,03 voor meerpersoonshuishoudens). Dit noemen wij de passendheidstoets. Beter Wonen heeft over 2019 in totaal 100% van de te verhuren woningen passend toegewezen. We voldoen hiermee aan de wettelijke eisen.

Aantal ingeschreven woningzoekenden bij Woonburo Almelo

We zien een lichte daling in het aantal ingeschreven woningzoekenden bij Woonburo Almelo ten opzichte van 2018. Een directe verklaring voor deze daling is er niet. We blijven deze ontwikkeling wel monitoren. We houden het bestand actueel door de ingeschreven woningzoekenden jaarlijks te benaderen voor her inschrijving.

Gemiddelde inschrijfduur woningzoekenden bij Woonburo Almelo

De gemiddelde inschrijfduur tot aan verhuring is in 2019 is toegenomen ten opzichte van 2018. Er sprake is van een oplopende druk op de woningmarkt in Almelo (zie ook rapportage woonburo 2019). Dit beeld is in Almelo niet uniek, landelijk is deze trend zichtbaar. Minder verhuringen in combinatie met een lichte stijging in het aantal woningzoekenden leidt tot een daling van de slaagkansen. Woningzoekenden reageren vaker op een woningadvertentie en ook de tijd die iemand ingeschreven heeft gestaan, voordat deze een woning kan huren, is toegenomen met een halfjaar. We zien ook in 2019 dat met name oudere huurders langer ingeschreven staan, mogelijk uit voorzorg.

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 stijging in de aanbiedingscoëfficiënt. Hiervoor is geen direct aanwijsbare reden.

Huurprijscategorie	2019	2018	2017	2016
t/m 1e aftoppingsgrens (< € 607,46)	4,16	3,83	3,07	2,89
tussen 1e en 2e aftoppingsgrens (tussen € 607,46 - € 651,03)	2,78	2,13	2,31	1,85
tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (tussen € 651,03 - € 720,42)	2,80	3,26	2,33	1,39
boven liberalisatiegrens (> € 720,42)	1,67	1,69	0,90	1,21
Eindtotaal	3,74	3,45	2,75	2,51

Tabel 2.4.1: 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 2019 gedaald ten opzichte van 2018. In het goedkoopste segment (huurprijs <€ 424,44) en het segment tussen € 424,44 en € 607,46 zien we een daling van het aantal 'nieuwe verhuringen'. In het hogere segment (tussen € 651,03 - € 720,42) zien we dat het aantal verhuringen ten opzichte van 2018 redelijk gelijk blijft. Het aantal 'nieuwe verhuringen' van woningen boven de liberalisatiegrens is daarentegen gedaald.

Nieuwe verhuringen naar Huurprijs categorie (prijspeil 2019)	2019	2018	2017	2016
< € 424,44	76	102	111	120
Tussen € 424,44 - € 607,46	244	384	352	326
Tussen € 607,46 - € 651,03	72	55	30	59
Tussen € 651,03 - € 720,42	55	54	91	56
> € 720,42	21	59	56	55
Totaal	468	654	640	616

Tabel 2.4.2: Nieuwe verhuringen

In 2019 bedroeg het aantal nieuwe verhuringen onder de liberalisatiegrens 447. 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 huurtabellen en huurtoeslaggrenzen per 1 januari 2019. Deze tabel 'nieuwe verhuringen per categorie' is exclusief verhuringen in de vrije sector >720,42.

Cat.	Leeftijd	Inkomen in €	Huurklasse in €				Totaal
			≤ 424,44	> 424,44 ≤ 607,46	> 607,46 ≤ 651,03	> 651,03 ≤ 720,42	
1-persoons- huishoudens	< 65 jr	≤ 22.700	59	106	0	1	166
		> 22.700	2	14	0	19	35
	≥ 65 jr	≤ 22.675	5	36	0	0	41
		> 22.675	0	11	0	3	14
	Totaal		66	167	0	23	256

Cat.	Leeftijd	Inkomen in €	Huurklasse in €				Totaal
			≤ 424,44	> 424,44 ≤ 607,46	> 607,46 ≤ 651,03	> 651,03 ≤ 720,42	
2-persoons- huishoudens	< 65 jr	≤ 30.825	10	47	0	0	57
		> 30.825	0	4	0	15	19
	≥ 65 jr	≤ 30.800	0	10	0	0	10
		≥ 30.800	0	10	0	10	20
	Totaal		10	71	0	25	106

Cat.	Leeftijd	Inkomen in €	Huurklasse in €				Totaal
			≤ 424,44	> 424,44 ≤ 607,46	> 607,46 ≤ 651,03	> 651,03 ≤ 720,42	
3-persoons- huishoudens	< 65 jr	≤ 30.825	0	0	68	0	68
		> 30.825	0	0	4	11	15
	≥ 65 jr	≤ 30.800	0	0	0	0	0
		≥ 30.800	0	0	0	0	0
	Totaal		0	0	72	11	83

Totalen per categorie huurgrens			76	238	72	59	445
--	--	--	----	-----	----	----	-----

Tabel 2.4.3: Nieuwe verhuringen per categorie

Aantal beëindigde verhuringen

In totaal zijn er 514 verhuringen beëindigd in 2019. Dit is een daling ten opzichte van 2018. Het aantal nieuwe verhuringen (468) ligt lager dan het aantal beëindigde verhuringen (514).

Het aantal beëindigde verhuringen met bestemming verkoop is gedaald.

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

Tabel 2.4.4: Aantal beëindigde verhuringen

Contante betalingen

Fraudegevoeligheid bij contante betalingen en de veiligheid van medewerkers, hebben ertoe bijgedragen dat Beter Wonen gestopt is met het aannemen van contante betalingen per 1 oktober 2019. In specifieke situaties, bijvoorbeeld van klanten die op geen enkele andere manier kunnen betalen en door een contante betaling een ontruiming kunnen voorkomen, wordt maatwerk toegepast en kan, bij uitzondering, contant geld worden aangenomen. In het uitzonderlijke geval dat er toch een contante betaling wordt gedaan, lopen klant en Beter Wonen een checklist na met zeven punten waaraan voldaan moet zijn, alvorens de contante betaling geaccepteerd wordt.

2.4.3 Specifieke doelgroepen

Beter Wonen wil mensen helpen bij hun woonvraag als ze daar zelf niet in kunnen voorzien. Ook voor zogenaamde specifieke doelgroepen bieden wij passende huisvesting. Landelijke, regionale en lokale ontwikkelingen en kaders inzake deze specifieke doelgroepen zijn van invloed op de woonvraag in Almelo; zowel kwantitatief maar vooral kwalitatief. 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).

In 2019 is gestart met een regionaal antwoord op de uitstroom Maatschappelijke Opvang. 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 een huisvesting aan mensen die in het verleden te maken hebben gehad met woninguitzetting.

Nieuwe verhuringen urgentie

In 2019 zijn er 3 huishoudens op basis van een sociale urgentie gehuisvest. Het aantal huishoudens dat via een medische urgentieverklaring een woning kreeg loopt via de gemeente.

Nieuwe verhuringen niet – regulier

In 2019 is 7.16% van de toewijzingen op basis van directe bemiddeling/niet-regulier (op basis van landelijke, regionale of lokale afspraken). Dit is conform afspraken (de norm is maximaal 10%) en exclusief intermediaire verhuur.

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 Almeloise woningcorporaties is belegd in de prestatieafspraken.

Beter Wonen heeft in 2019 7 statushouders huishoudens en daarmee 22 statushouders, 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 6 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 samen aan een goed woon- en zorgklimaat voor deze mensen. Om dit te realiseren werken we vaak met een maatwerkaanpak. Een drie-partijen overeenkomst en/of een huurcontract 'onder voorwaarden' is vaak onderdeel van deze aanpak.

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, om de betreffende persoon op die manier in staat te stellen zelfstandig te kunnen wonen. Dit vinden we voor alle partijen belangrijk; de huurder krijgt adequate ondersteuning (zorg of hulp) en overlast en onnodige risico's worden voorkomen voor 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 in 2019 geborgd in een regionaal werkproces 'uitstroom Beschermd wonen'. Via de centrale toegang 'beschermd wonen' (Cimot) zijn 4 personen gehuisvest in een zelfstandige woonruimte van Beter Wonen.

Voor uitstroom Maatschappelijke Opvang is in 2019 gestart om met partners (o.a. Humanitas Onder Dak, Leger des Heils, gemeente Almelo, regiogemeenten, Almelse corporaties en corporaties WoON) 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 lager vergeleken met 2018 en iets lager dan in 2017. Voornaamste reden van verlaging zit in het adequaat oppakken van geconstateerde knelpunten binnen het mutatieproces, van voorinspectie tot uiteindelijke verhuring door team verhuur. In 2019 is gestart met het genereren van een leegstandsrapportage. Deze rapportage leidt tot een beter beeld op de voornaamste oorzaken van eventuele leegstand.

	2019	2018	2017
Woningen DAEB	0,6%	0,9%	0,7%
Woningen niet-DAEB	0,2%	0,3%	0,3%
Exploitatieleegstand totaal woningen	0,8%	1,2%	1,0%
BOG	0,5%	0,6%	0,5%
Overige	0,1%	0,1%	0,1%
Exploitatieleegstand totaal bezit	1,3%	1,9%	1,6%
Verkoopleegstand woningen	0,1%	0,1%	0,1%
Sloopleegstand woningen	0,2%	0,0%	0,0%
Totaal leegstand	1,6%	2,0%	1,7%

Tabel 2.4.5: Huurderving als percentage van de totale huursom

Vorderingen

Het uitstaande bedrag aan vorderingen op huurders is in 2019 met circa 10% gestegen. Dit wordt veroorzaakt door een toename van de vorderingen op vertrokken huurders. Het bedrag is met name gestegen door een toename van de kosten van mutatieonderhoud. Dat is het onderhoud dat wordt uitgevoerd als er een huurderswissel plaatsvindt.

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.

Ontruimingen

Ontruimingen Reden	2019	2018	2017	2016
Huurachterstand	10	13	11	11
Hennep	1	3	1	1
Overlast	7	1	4	0
Totaal ontruimingen	18	17	16	12

Tabel 2.4.6: Ontruimingen

Het totaal aantal ontruimingen van onze woningen in 2019 bedroeg 18. Van deze ontruimingen hebben er tien plaatsgevonden i.v.m. een huurachterstand, zeven ontruimingen i.v.m. met overlast en een ontruiming in verband met hennep.

Hennepsteelt

In 2019 hebben we 1 woning moeten ontruimen op basis van hennepsteelt. Het betrof een woning bewoond door een gezin. In onderstaande tabel zien we een overzicht van de ontwikkeling van aangetroffen hennepplantages binnen het bezit van Beter Wonen over de afgelopen jaren.

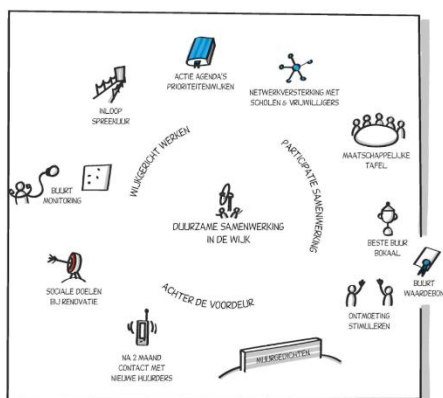
Jaar	Aantal beëindigde verhuringen a.g.v. hennep (vrijwillig opgezegd of woning ontruimd)
2014	8
2015	7
2016	11
2017	1
2018	4
2019	1

Tabel 2.4.7: Hennepsteelt

Doordat er strakker op hennepcultuur wordt toegezien is er dalende trend zichtbaar. Tegelijkertijd zien we in het algemeen ondermijning toenemen. Dit heeft ertoe geleid dat hierop strakker wordt toegezien.

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 zorgen 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 publiek 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) indien er sprake is van illegale hennep in de woning.

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 buren 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 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. In 2019 is een start gemaakt met de ontwikkeling van de Woonvisie. Hierbij zijn Beter Wonen en STJA als stakeholders nauw betrokken. Tevens is onze huurdersorganisatie betrokken bij de ontwikkeling van de woonvisie. Verwachting is dat de nieuwe Woonvisie medio 2020 klaar is.

De prestatieafspraken van 2019 zijn verlengd voor 2020. We zetten nu in op het leveren van een inhoudelijke bijdrage in de Woonvisie van de gemeente en het komen tot meerjarige prestatieafspraken.

De Gemeente Almelo is naast de Woonvisie bezig met het formuleren van een warmtevisie en omgevingsvisie. Bij de bijeenkomsten en overleggen over deze onderwerpen is Beter Wonen steeds 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.

Gezien de verwachte ontwikkelingen op de woningmarkt, zal er op termijn een verschuiving plaatsvinden in onze portefeuille. De hoeveelheid sociale huurwoningen zal naar verwachting op langere termijn afnemen, terwijl de vraag naar duurdere huurwoningen zal toenemen. Voor heel Almelo geldt, dat de verwachting is dat het aantal huishoudens na 2030 zal krimpen

Kijken we naar de huidige woningmarkt in Almelo dan zien we dat ons bezit goed verhuurt. Er sprake is van een oplopende druk op de woningmarkt in Almelo. Minder verhuringen in combinatie met een lichte stijging in het aantal woningzoekenden, leidt tot een daling van de slaagkansen. Tegelijkertijd zien we steeds nieuwe, particuliere partijen, die zich op de huurmarkt voor dit segment begeven. We zien dat onze duurdere huurwoningen meer gewild zijn dan een aantal jaren geleden. De verhuur van het bedrijfsnonroerend goed vraagt wel blijvend aandacht.

Het coalitieakkoord lijkt een goede basis te bieden om onze activiteiten als corporatie voort te zetten. 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 voor ons als partners in de stad. We kunnen als corporaties een duidelijke bijdrage leveren aan de stad met de gemeente 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. In 2019 is gestart met de ontwikkeling van een integrale aanpak sociale duurzaamheid. Samen met huurders en partners wil Beter Wonen werken aan vitale huurders en vitale wijken.

In deze paragraaf 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 2019:

Centrum	- De stadstuin is op 5 juli officieel geopend, tevens was dit het sluitstuk van de totale oplevering van Haven Zuid en omgeving. De totstandkoming van de stadstuin was de uitkomst van een mooie samenwerking met inwoners, gemeente, Urban Interest en de Provincie Overijssel. De entreepoort werd ontworpen door kunstenares Lennie van Vugt, samen met omwonenden. - Met de klankbordgroepen van bewoners in Oxford, Manchester en de Bavinkstraat wordt regelmatig overleg gevoerd om signalen van huurders over het wonen en leven in de Grotestraat Zuid te ontvangen. - Beter Wonen is gestart met de planvorming voor nieuwbouw aan de Bavinkstraat, Bornerbroeksestraat en Oude Veemarkt. Hierover zijn omwonenden eind 2018 geïnformeerd. In 2019 is het plan voor de Bavinkstraat verder uitgewerkt en is de sloop van het verouderde pand op deze locatie in gang gezet.
Windmolenbroek	Stichting Noaberhoes Windmolenbroek heeft in 2019 het Noaberhoes in de Windmolenbroek gerealiseerd, naast winkelcentrum De Gors. Zij huren het pand van Beter Wonen.
Aalderinkshoek	Beter Wonen voerde overleggen met het Wijkhuurdersplatform Aalderinkshoek over de ontwikkelingen en behoeften in de wijk. Deze gesprekken verkleinen de afstand tussen de corporatie en de bewoners van de wijk.
Kerkelanden	- Met de Gemeente, ROC en een projectontwikkelaar zijn verkenningen uitgevoerd over herontwikkeling van een gebied aan en nabij de Thorbeckelaan. Dit heeft begin 2020 geresulteerd in een samenwerkingsovereenkomst. De plannen worden verder uitgewerkt in 2020. - Beter Wonen neemt deel in het project De Buurvrouw.
De Riet	De Stichting Buurtpreventie heeft als uitvalsbasis het Dienstencentrum aan de Plompstraat. Daar is onvoldoende opslagruimte aanwezig voor de werkjassen, portofoons etc. die de vrijwilligers gebruiken bij hun rondes. Samen met de voorzitter van de stichting is gezocht naar een opslagruimte in

	de buurt van hun uitvalsbasis. Bij de Riethorst was een voormalige containerruimte beschikbaar. Deze is in gebruik gegeven aan de buurtpreventie en Beter Wonen heeft ook gezorgd voor kasten voor de opslag van materiaal. • In samenwerking met gemeente, Avedan en basisschool De Kubus heeft Beter Wonen een aanvraag voor een Tiny Forest ingediend bij het Instituut voor Natuureducatie (IVN). Doel hiervan was om het belang van groen in de wijk meer onder de aandacht te krijgen en om meer verbinding te realiseren tussen de basisschool en de inwoners van de wijk. Helaas is de aanvraag afgewezen en de Tiny Forest toegekend aan een andere wijk in Almelo • N.a.v. een tweetal woningbranden in de Riet, waarbij één dodelijk slachtoffer viel te betreuren, is in samenwerking met de Brandweer Twente een voorlichtingsavond georganiseerd. Hierbij is uitleg gegeven over het ontstaan van de branden en de inzet van de brandweer. Tevens is voorlichting gegeven over het voorkomen van en vluchten bij brand. Deze avond was bedoeld voor omwonenden, zowel huurders als eigenaren. De aanwezigen hebben na afloop rookmelders ontvangen van Beter Wonen. • Op verzoek van de wijkcommissie Zuid Oost heeft er een schouw plaatsgevonden van een aantal achterpaden waar sprake is van versnipperd bezit en het beheer ligt bij een externe partij. De buurtcommissie heeft aangegeven dat het grof afval het vluchten kunnen bemoeilijken. Beter Wonen heeft opdracht gegeven om het afval op te halen. • Kinderen van Integraal Kindcentrum De Riet hebben in het kader van het thema wonen een bezoek gebracht aan een verduurzaamde woning in de Klimopstraat. Dit was de modelwoning die ook gebruikt is om aan de bewoners te laten zien wat het eindresultaat is van de werkzaamheden. De kinderen hebben tevens in een bouwkraan mogen zitten die gebruikt werd door de aannemer. • Wijkhuurderscommissie Poort van de Riet heeft voldoende bestuursleden gevonden en hebben in 2019 een nieuwe start gemaakt. • In overleg met de klankbordgroep van het Riethuys is het schoonmaakprogramma gewijzigd. Het programma sluit meer aan op de behoefte van de bewoners zonder de servicekosten hiervoor te verhogen.
Schelfhorst	• Een afvaardiging van de bewonerscommissie De Terp had deelgenomen aan de vrijwilligersdag van Beter Wonen. Tijdens deze dag is onder andere aandacht besteed aan het vergroenen van de leefomgeving en belang van biodiversiteit. De bewonerscommissie wilde de informatie ook graag delen met de rest van de bewoners. Beter Wonen heeft de commissie in contact gebracht met Stichting Groei & Bloei. Vrijwilligers hebben tijdens een bewonersavond een lezing over dit onderwerp verzorgd. • Met bewonerscommissie Parkstede en Buitenhof hebben we periodiek overleg gevoerd over de zaken vanwege hun wooncomplex en woonomgeving.
Hofkamp	• In de gezamenlijke ruimten van de Castelloflat is een aantal technische aanpassingen gedaan zodat de ruimten meer faciliteiten bieden voor de verschillende activiteiten voor de bewoners.

Nieuwstraatkwartier	• De 43 eengezinswoningen in de Nachtegaalstraat (complex 1201) zijn verduurzaamd. • Voor complex 10.01 Witvoeten-Gravenstraat (54 eengezinswoningen) is eerst een plan ontwikkeld voor vernieuwbouw, welke in de zomer is omgebogen naar sloop/nieuwbouw. In september zijn de bewoners hierover geïnformeerd. Op 1 december is het Sociaal Plan ingegaan. Naar verwachting zijn medio 2021 alle bewoners uitgehuisd, en worden medio 2022 51 nieuwe woningen opgeleverd. Drieëndertig van de vierenvijftig huishoudens heeft aangegeven terug te willen komen in de nieuwbouw en krijgen van Beter Wonen een wisselwoning. De andere huishoudens verhuizen met urgentie. Bij deze ontwikkeling wordt overleg gevoerd met een projectcommissie bestaande uit bewoners. • In samenwerking met de provincie, Avedan en Zone-college is een voorbeeld voortuin ingericht in de Merelstraat. Op deze manier willen we bewoners stimuleren hun voortuin ook te vergroenen. • 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. O.a. zijn er 50 juniorenergiecoaches opgeleid en is er een duurzaamheidsfestival in voorbereiding die plaats gaat vinden op 16 mei 2020. • Met inzet van een buurtwaardebon is een braakliggend terrein in de Melkweg ingericht als speelgelegenheid voor kinderen in de buurt. Met inzet van een buurtwaardebon zijn bloembakken in de nieuw ingerichte Nieuwstraat gevuld en zijn woningen in de Peppel- en Lindestraat opgefleurd met plantenrekjes.
Ossenkoppelerhoek	• De verduurzaming van de portieketagewoningen aan de Schoolstraat is voorbereid en deels in uitvoering gebracht. In het eerste kwartaal 2020 volgt de verwachte oplevering. Hierbij wordt samengewerkt met een klankbordgroep van bewoners. Waarbij niet alleen de verduurzaming, maar ook de schoonmaak van de portieken en het tuinonderhoud onderwerp van gesprek is geweest. T.a.v. de schoonmaak is een voorstel voor uitbreiding van het schoonmaakprogramma aan alle bewoners voorgelegd (inclusief verhoging van de servicekosten). Hiervoor was onvoldoende draagvlak. In 2020, na de verduurzaming, wordt met de bewoners een plan in uitvoering gebracht t.a.v. de herinrichting van het groen rondom het complex. • Voor complex 25.14 G. Terborchstraat (12 woningen) is een plan ontwikkeld voor vernieuwbouw. In april is gestart met het uithuizen van de bewoners. In december had iedereen met urgentie en verhuiskostenvergoeding een nieuwe woning gevonden. De leegstaande woningen worden tijdelijk beheerd door Ad-Hoc. De definitieve planvorming voor de woningen wordt gecombineerd met de plannen van de Witvoeten- en Gravenstraat. Besluitvorming hierover volgt naar verwachting begin 2020. • 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 gemeente, politie, Avedan en Beter Wonen zijn een inloop gestart in het Vincent van Gogh winkelcentrum. De inloop vindt elke eerste woensdag van de maand plaats. Op deze manier raken we laagdrempelig in gesprek met bewoners van de Ossenkoppelerhoek. Met inzet van een buurtwaardebon is het braakliggende Smorreveld in Beeklust ingericht als speeltuin.
Aadorp	Samen met de gemeente, Zorgaccent, SHBW en politie hebben we in januari kennisgemaakt met de bewoners in Aadorp. Ondanks dat het flink koud was, was er een flinke opkomst bij onze bus die we op twee plekken hadden neergezet. De beloofde herhaling in de zomer, waarbij we graag een ijsje met de bewoners wilden eten was minder goed bezocht.

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 o.a. vergrijzing, vereenzaming en de verdere scheiding van wonen en zorg.

Onze belangrijkste keuzes op het gebied van wonen en zorg:

- 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 naast huisvesting ook 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:

Aveleijn	Aveleijn biedt een breed scala aan zorg, ondersteuning en ontwikkeling. Dit gebeurt vooral op de gebieden wonen en dagbesteding. Eind 2019 zijn in totaal 165 woningen aan Aveleijn verhuurd.
Jarabee	Jarabee biedt opvang, behandeling, begeleiding aan normaal begaafde jeugdigen tot de leeftijd van 23 jaar. Met hen zijn convenantafspraken gemaakt voor een periode van 2 jaar, ingaande 1 januari 2017. Hierin is opgenomen dat voor een minimumaantal van 3 woningen voor deze specifieke doelgroep, mits deze doelgroep door Jarabee begeleid wordt, huisvesting geboden wordt door Beter Wonen. Hier is gedurende 2019 geen gebruik van gemaakt door Jarabee.
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. We verhuren aan hen 3 woningen eind 2019.
RIBW Groep Overijssel	De RIBW is de Regionale Instelling voor Beschermd Wonen. Eind 2019 zijn in totaal 27 woningen verhuurd aan de RIBW Groep Overijssel en 9 woningen aan stichting RIBW Twente.
Humanitas Onder Dak Twente (HOD)	Humanitas Onder Dak is onder andere de begeleidende organisatie voor het project Housing First. Beter Wonen verhuurt 2 woningen aan Humanitas Onder Dak.
Leger des Heils	Wij verhuren eind 2019 1 woning aan het Leger des Heils. Zij huisvesten bewoners die met begeleiding hun leven weer op de rit willen krijgen.
Tactus Verslavingszorg	Tactus Verslavingszorg is specialist op het terrein van de verslavingszorg. Eind 2019 is één woning aan Tactus verhuurd.

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. In totaal verhuren wij 28 woningen aan TZC.
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.
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.
Stichting Woonbegeleiding Jong Volwassenen	Wij verhuren eind 2019 3 woningen aan deze stichting. De contracten van de bewoners staat niet langer op de naam van de Stichting, maar op naam van de bewoners zelf (reguliere verhuur).
Stichting Wopit	De stichting Wopit heeft als doel het bevorderen van woonmogelijkheden voor mensen met een psychiatrische kwetsbaarheid. Zij stimuleren mensen om zo zelfstandig mogelijk te wonen. Eind 2019 zijn in de Windmolenbroek 24 van maximaal 25 appartementen (+ 1 ontmoetingsruimte van Wopit zelf) door Beter Wonen rechtstreeks verhuurd aan bewoners die worden begeleid door Wopit.
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. Aan het eind van 2019 verhuren wij geen woning rechtstreeks aan deze stichting.
Stichting Trivium MeulenbeltZorg (TMZ)	TMZ huurt eind 2019 2 woningen van ons. Zij bieden, thuiszorg, dagbesteding, revalidatie- en verpleeghuiszorg. Met hen verkennen we de mogelijkheid om in wijken meer te realiseren aan zorgfuncties en woonzorgeenheden.
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 aangegeven behoefte te hebben aan zelfstandige wooneenheden met een overzichtelijke plattegrond, zoals de vier studio's die zij huren in het Woonkwadrant. Eind 2019 worden er 6 woningen verhuurd.
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. Eind 2019 wordt één woning aan de Stichting verhuurd.
Stichting Residentie Buitenzorg	Beter Wonen verhuurt 38 woningen aan Stichting Residentie Buitenzorg.

Tabel 3.3.1: Zorgpartijen waar Beter Wonen mee samenwerkt

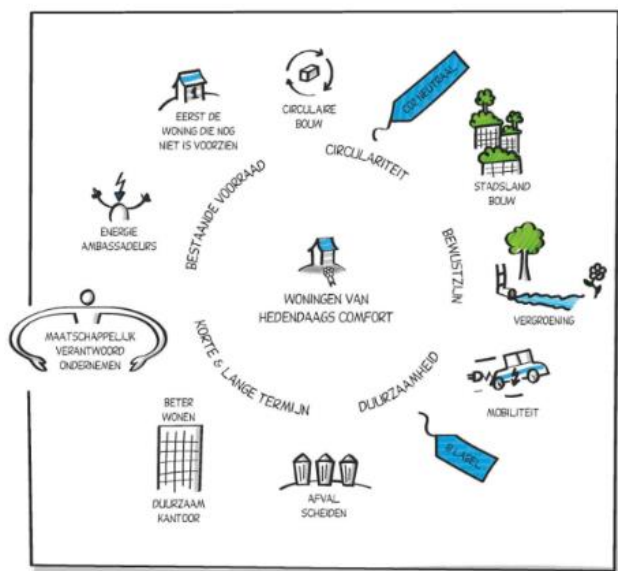
Buurtbemiddeling

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. Dit werkt het beste bij niet al te ernstige problemen en in een vroeg stadium. Het aantal meldingen in 2019 was 150. De prognose was 120 tot 160 meldingen. Het slagingspercentage in 2019 is 70% gebleken. Dit komt overeen met het slagingspercentage in vergelijkbare gemeenten.

Bewoners hebben op advies van Beter Wonen 25 keer buurtbemiddeling ingeschakeld. Beter Wonen heeft zelf 18 keer (in 2018 3 keer) melding gedaan bij buurtbemiddeling.

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 waaronder energetische verduurzaming en renovatie. Deze combinatie van verbeteringen aan en modernisering van bestaand bezit noemen wij "vernieuwbouw". De vernieuwbouwprojecten zijn gericht op het realiseren van een langere technische en functionele levensduur van het bezit en waarbij isolerende maatregelen aan de orde zijn maar ook CO2 reducerende maatregelen alsmede vernieuwing van (elektrische) installaties en asbestsanering. Deze benadering, waarbij een langere inzet van bestaand bezit aan de orde is, draagt nadrukkelijk 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. Dat zullen we voor de komende jaren doorzetten 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.

Vernieuwbouwcomplexen in de Merelstraat, Nachtegaalstraat, Nieuwstraatkwartier en de Thorbeckelaan (1^e deel) zijn in 2019 opgeleverd. Op andere complexen waaronder de Schoolstraat, Resedastraat en Klimopstraat zijn we nog actief. Vernieuwbouw van de Witvoetenstraat en de Terborchstraat blijkt na grondig onderzoek niet haalbaar, hier wordt nu sloop-nieuwbouw scenario voorbereid.

Beter Wonen investeert de komende 10 jaar circa € 92 miljoen in verbetering en verduurzaming van haar portefeuille, waarvan ruim € 31 miljoen tussen 2020 en 2022. Daarnaast zijn we voornemens tot en met 2023 € 43 miljoen te investeren in (deels vervangende) nieuwbouw. Waar sprake is van uitbreiding, is dit van tijdelijke aard, dan wel gericht op het invullen van een specifieke vraag (wijk of doelgroep).

4.1 Onderhoud

Soort onderhoud	Onderhoud per soort (bedragen x € 1.000)			
	2019	2018	2017	2016
Reparatieonderhoud	2.116	2.119	1.593	1.504
Mutatieonderhoud	778	1.300	1.109	752
Schilderwerk	1.158	1.153	493	464
Planmatig onderhoud	5.072	3.318	7.029	3.444
CV-onderhoud	257	260	221	276
Contracten	960	811	796	773
Totaal	10.341	8.961	11.241	7.213

Tabel 4.1.1: Kosten onderhoud

Algemeen

Op totaalniveau zijn de uitgaven aan onderhoud toegenomen met € 1,4 mln. ten opzichte van 2018. Deze toename wordt met name veroorzaakt door een toename van het planmatig onderhoud (€ 1,8 mln.). Deze fluctueert jaarlijks en is mede afhankelijk van de geplande MJOB-onderhoudsactiviteiten voor het betreffende jaar. Onderdeel van deze toename betreft de uitvoering van het groot onderhoud aan specifieke mutatiewoningen en vervanging van MV-/CV-installaties ad € 1,1 mln. Bij mutatieonderhoud valt de positieve ontwikkeling op ten opzichte van voorgaande jaren. In 2019 zijn er minder mutaties geweest en is een aantal mutaties, zoals hiervoor vermeld, vanwege noodzakelijk groot onderhoud uitgevoerd onder planmatig onderhoud. Hierdoor zijn er al minder kosten. Daarnaast zijn we bezig met het verduurzamen. De kosten van mutaties tijdens de verduurzaming zitten niet in mutatieonderhoud, maar worden vanuit verduurzaming opgepakt. Daarnaast zijn de gemiddelde kosten per mutatie lager uitgekomen dan begroot (en ook t.o.v. 2018).

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 2019 stond in het teken van de start van het mutatieonderhoudsproject (POM). Er is een multidisciplinaire projectgroep gevormd die, naar aanleiding van inventarisatie en analyses van 2018, het mutatieproces optimaliseert. Dit is het gehele proces van huuropzegging tot en met intrek van de nieuwe huurders in een woning.

In het project wordt een aantal aannemers/installateurs geselecteerd waarmee een duurzame samenwerking wordt aangegaan. Ook het interne proces van Beter Wonen wordt geoptimaliseerd en efficiënter gemaakt bijvoorbeeld door middel van het implementeren van een Inspectie App. Dit project wordt naar alle waarschijnlijkheid voor de zomervakantie van 2020 afgerond.

Reparatieonderhoud

Uit analyses van 2018 en 2019 blijkt dat de kosten voor reparatieonderhoud stijgende waren. De analyses tonen dat de kosten bij reparatieonderhoud zijn gestegen door toegenomen kosten asbestsanering/verbeteringen en door toename van ons bezit (aankoop Aadorp eind 2017). Daarnaast zien we binnen ons bestaande bezit, bij de oudere bouwjaren, op diverse elementsoorten en verspreid door de complexen heen, een stijging in de reparatiekosten.

Wel blijkt dat het boeken van kosten naar werksoort niet optimaal verloopt. 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. Na de implementatie van het nieuwe mutatieonderhoudsproces in 2020 zien wij het reparatieproces als een logisch vervolg voor optimalisatie.

Planmatig onderhoud

In 2019 hebben, net zoals in 2018, relatief veel schilderwerkzaamheden plaatsgevonden. Deze schilderwerkzaamheden zijn uitgevoerd conform de opgenomen schildercycli in onze meerjarenplanning.

In het jaar zijn naast het geplande onderhoud ook diverse projecten uitgevoerd die niet vooraf waren begroot. Het betreft onder andere onderhoud aan specifieke mutatiewoningen. Ook zijn in de complexen 5101 Korte Prinsenstraat en 7501 Brouwerijstraat het rookgasafvoersysteem (CLV-systeem) vervangen. In complex 3201 Castelloflat is als gevolg van diverse warmwaterlekkages het warmwatersysteem vervangen door individuele elektrische boilers. Tot slot zijn ook stookruimten van diverse complexen aangepakt en uitgevoerd conform de wettelijke SCIOS-richtlijnen. In totaal is hiermee een bedrag van ongeveer € 1,0 mln. gemoeid.

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,-)		
	2019	2018	2017
Rekening huurder	201	251	208
Onderhoudsabonnement	322	310	315
Totaal	523	561	523

Tabel 4.2.1: Onderhoud ten laste van huurders

In 2019 zien we een lichte daling van onderhoud ten laste van huurders.

De kosten die onder onderhoudsabonnement worden verantwoord, zijn dit jaar iets gestegen. In totaal komen de opbrengsten onderhoudsabonnement in 2019 uit op € 322K. Dit is op dit moment niet dekkend ten opzichte van de uitgaven € 358K.

4.3 Individuele woningverbetering

Beter Wonen wil huurders de ruimte geven voor individuele woonverbeteringen tegen een kostendekkende huurverhoging. Deze woningverbetering moeten we wel koppelen 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 prijscategorie blijft.

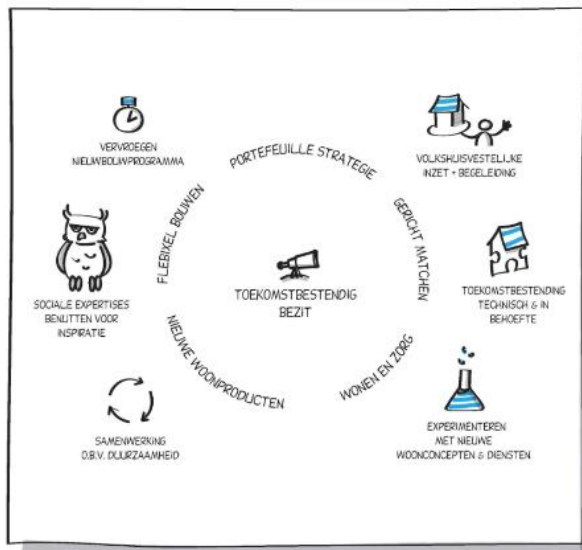
Jaar	Totaal investering in €	Aantal verbeteringen	Kosten per verbetering in €
2019	74.165	27	2.747
2018	117.328	43	2.729
2017	119.052	33	3.608

Tabel 4.3.1: Individuele woningverbetering tegen huurverhoging

We zien dat er in 2019 minder verzoeken inzake individuele woningverbeteringen zijn binnenkomen en gehonoreerd dan in 2018. De gemiddelde kosten per verbetering zijn ten opzichte van 2018

gelijk gebleven. Het totaalbedrag inzake 'investeringen individuele woningverbetering' blijft hierdoor nagenoeg ook gelijk.

5 Toekomstbestendig bezit



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

5.1 Onze vastgoedstrategie

In 2019 wisselden we met STJA onze vastgoedstrategie uit en legden onze woningportefeuilles naast elkaar. Dit draagt bij aan het aanscherpen van onze visies op de woningmarkt en het verstevigen van de beleidsmatige onderbouwing van onze (des-)investeringsvoorstellen voor de vastgoedvoorraad, stadsbreed.

Naast onze verduurzamingsopgave zien we voor wat betreft nieuwbouw met name kansen in de binnenstad. We zien een behoefte aan appartementen met voorzieningen in de nabijheid voor senioren. Verder zien we een vraag naar complexgewijze huur door zorgorganisaties. Daarnaast willen we in 2021 circa 54 woningen aan de Witvoetenstraat/Gravenstraat gaan slopen en 51 nieuwbouwwoningen voor terug bouwen. Dit is in 2019 met de betreffende huurders gecommuniceerd.

Vanaf 2030 kiezen we ervoor om onze voorraad vanwege de verlengde (technische) levensduur van ons bestaand bezit een verversingsfactor van 1% per jaar te hanteren. Indien haalbaar starten we eerder met deze verversing. Verder staan wij open voor uitbreiding door overname van bestaande verhuurde eenheden, waar dit bijdraagt aan onze strategie.

We hebben nieuwbouw in de DAEB-tak opgenomen voor in totaal 227 woningen in de periode 2020-2023. Voor de middellange termijn hebben we geen nieuwbouwwoningen begroot. We vinden het belangrijk om de markt goed te volgen en te beoordelen in hoeverre toevoeging door nieuwbouw elders tot leegstand leidt.

Voor wat betreft onze woningvoorraad voeren we daardoor een strategie die zich kenmerkt door geringe verkoop, doorgaande exploitatie van ons bezit en een beperkte verversing/nieuwbouw. Wel hebben we in 2019 een groot deel van ons niet DAEB-bezit buiten Almelo verkocht.

5.2 Verkoop

Beter Wonen verkocht 138 verhuureenheden aan AXA Investment Managers. Het gaat om de gebouwen Thrinon in Hengelo, Vijverzicht en De Oosterhof in Wierden. Onze focus bij het verhuren van woningen ligt vooral op Almelo en de wijken en buurten in de stad. We richten ons daarbij op de woningen in het DAEB-segment (sociale huurwoningen).

Het verkopen van een complex van woningen (inclusief bedrijfsruimten) is een zeer ingrijpend proces. Vandaar dat de voorbereidingen uiterst zorgvuldig zijn geweest. Wij legden het

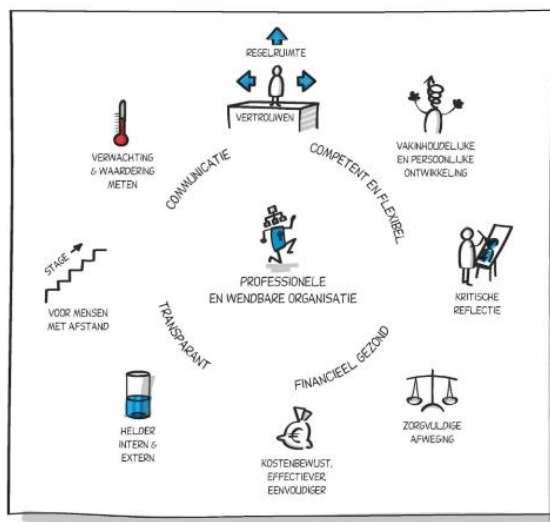
Huurdersplatform van Beter Wonen (SHBW) en de gemeenten Wierden en Hengelo ons voorstel voor. Zij stemden in met de verkoop. Vervolgens informeerden wij de huurders van de betrokken gebouwen over de voorgenomen verkoop en boden gelegenheid voor het stellen van vragen. Tevens zijn onze externe toezichthouders gevraagd om hun zienswijze.

De opbrengst van de verkoop € 31,75 miljoen euro zet Beter Wonen in voor het aflossen van leningen en voor de verduurzaming van onze bestaande woningvoorraad in Almelo.

5.3 Investerings

Op de hoek Bavinkstraat-Grotestraat ontwikkelt en bouwt Beter Wonen 10 grondgebonden woningen. Deze leveren we gasloos als DAEB-activiteit op. De omgevingsvergunning is aangevraagd. De verwachting is dat deze woningen medio 2020 worden opgeleverd.

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. En tegelijkertijd vraagt het van de organisatie om medewerkers hierin te faciliteren. Wij zorgen ervoor dat onze collega's in een veilige, vertrouwde en informele (of open) 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 dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan governancezaken, personeelszaken en financiële zaken en de RvC doet verslag van haar ontwikkelingen en activiteiten in 2019.

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 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

Conform 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 5.

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 ongeregelde zaken. 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 bestuurder, met als doel een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen om de doelstellingen te bereiken op het gebied van:

- Een efficiënt 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, 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 of defence' model 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 (COVID-19) en de impact op Beter Wonen

Ten tijde van het schrijven van ons jaarverslag 2019 is ook 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.

Vanaf maandag 16 maart zijn al onze locaties gesloten en is digitaal werken de standaard geworden. Voor onze medewerkers die vaak direct in contact staan met onze huurders is er het meest veranderd. 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. Zo worden niet noodzakelijke reparatieverzoeken tot nadere orde opgeschort. Uitsluitend bij spoedgevallen of noodsituaties (kortsluiting, gaslek, lekkage, lift, verwarming of warmwatervoorziening stuk), worden reparaties uitgevoerd.

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 maatregelen die noodzakelijk zijn de verspreiding van het coronavirus (waar mogelijk) te beperken.

De economische effecten van het coronavirus zullen waarschijnlijk van invloed zijn op 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.

Ons investeringsprogramma waarbij we ook sterk afhankelijk zijn van anderen zoals aannemers, gemeenten en in het geval van renovatie ook 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. Daarnaast is er ook voor ons sprake van

omstandigheden die negatieve invloed zullen hebben op de realisatie van onze doelstellingen. 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 omvangrijk 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 continue 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 het 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 2019 onze aandacht. We stelden een risicokaart 2018/2019 op waarbij we de belangrijkste risico's identificeerden. Eind 2019 is een risicokaart 2019/2020 opgesteld.

Hieronder wordt meer inzicht gegeven in de risicokaart 2018/2019.

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. • Middels beleidsscanning actief weten wat buiten speelt of gaat spelen.

Onvoldoende daadkracht	Het probleemoplossend proces lijkt niet altijd goed doorlopen te worden. Daardoor duren trajecten langer dan nodig en zetten we niet tijdig de gewenste stappen om onze doelen te realiseren.	• Cultuurverandering op onderdelen nodig. Concreet benoemen en aandacht voor communicatie naar organisatie/stakeholders. • De focus op wat buiten speelt (verduurzaming/woningmarkt-ontwikkelingen) verbeteren. • Concrete kortetermijndoelstellingen afspreken.
------------------------	---	--

Operationele risico's

Risico	Omschrijving risico	Beheersingsmaatregelen
Onvoldoende toekomst-bestendige organisatie	Het risico bestaat, net als bij andere woningcorporaties, dat er niet voldoende veranderkracht en wendbaarheid aanwezig is om tijdig met de vele veranderingen in de sector mee te gaan. Het kan zijn dat de organisatie onvoldoende aantrekkelijk is voor goed personeel, maar het kan ook zijn dat de capaciteiten van personeel (leidinggevenden en niet leidinggevenden niet matchen met de vraag.	• Aantrekkelijkheid van Beter Wonen als (moderne) werkgever vergroten. • Opvolging geven aan bevindingen adviseur P&O. • Strategische HRM-planning. • Wendbaarheid vergroten (o.a. door empowerment te vergroten). • Goede selectie en introductie van nieuwe medewerkers. • Voldoende aandacht voor ontwikkeling en ontplooiing medewerkers. • Verwachtingen naar bijdrage van zittende medewerkers helder maken. Daarop sturen/ontwikkelen. • Projecten agile aanpakken waar mogelijk.
Verouderde informatiesystemen	Indien Beter Wonen verouderde informatiesystemen gebruikt komt ze steeds verder af te staan van de meest recente ontwikkelingen en laat ze mogelijk kansen liggen.	• Uitvoeren ICT-beleidsplan 2018-2023. • Basis nog beter op orde krijgen t.a.v. informatiesystemen (hard en zacht). • Nog meer aandacht ICT in MT (tijd en commitment). • Waar mogelijk projecten agile aanpakken.

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.	• Meer functiescheiding op plaatsen waar nodig. • Application controls inbouwen waar mogelijk. • Kennis en kunde t.a.v. beheer informatiesystemen op orde krijgen alsmede commitment management borgen.

Compliance risico's

Risico	Omschrijving risico	Beheersingsmaatregelen
Fiscale wetgeving	De fiscale wetgeving heeft een grote invloed op het huishoudboekje	• Interne kennis t.a.v. VpB, btw en loonheffing verder verbeteren.

	van Beter Wonen en deze wetgeving wijzigt regelmatig waardoor de kans op fouten en een (forse) boete stijgt.	• Processen t.a.v. juistheid en volledigheid btw en loonheffing verder verbeteren. • Input leveren strategische tax planning. • Strategische tax planning herijken.
AVG	Indien Beter Wonen de AVG-regelgeving onjuist toepast kan ze imagoschade ondervinden en een boete opgelegd krijgen.	• AVG-introductie nieuwe medewerkers. • Controle op harde kant AVG-implementatie. • Sturen op awareness privacy. • Controle op awareness. • Ontwikkelingen AVG volgen en waar nodig aanpassingen doorvoeren.

Aanbesteding is niet in de risicokaart opgenomen, omdat Beter Wonen daarop voldoende controles uitvoert. Beter Wonen heeft een inkoop- aanbestedingsbeleid. Naast een medewerker van vastgoedbeheer, 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.

Verder hanteren we onder andere de volgende maatregelen:

- Referenties bij andere partijen (in geval van een voor Beter Wonen nieuwe partij);
- Standaard toevoegen van minimaal 1 (voor Beter Wonen) nieuwe partij aan de aanbesteding.

Activiteiten in 2019

In 2019 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 2019 waren:

- Het actualiseren van de risicokaart 2019/2020. 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;
- Vanuit de adviseur P&O is in 2019 een waarderend onderzoek uitgevoerd dat zich richt op het veranderkundig vermogen van Beter Wonen. Uit dit onderzoek zijn een aantal aanbevelingen naar voren gekomen die de komende periode verder worden uitgewerkt;
- Bevordering van het bewustzijn ten aanzien van naleving van wet- en regelgeving (bijv. 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 2019 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, treasury, AVG en organisatieontwikkeling. De bevindingen zijn gedeeld met het MT en de auditcommissie van de RvC.

Het toezicht bestond onder andere uit de door de WSW uitgevoerde integrale risicobeoordeling op business en financial risks. Van de AW ontvingen we in 2018 de integrale oordeelsbrief 2017/2018. Hieruit volgden aandachtspunten welke door ons werden opgevolgd. Naar verwachting zal de AW in 2020 naar aanleiding van hun toezicht weer een verantwoordingsbrief verstrekken en publiceren. In 2019 ontvingen we van de AW hun oordeel op de staatssteun, passendheid en huursombenadering 2018. Hierbij hebben zij geen onjuistheden 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. De controller toetst deze wijzigingen in het kader van het risicomanagement proces en rapporteert ter zake aan de directeur-bestuurder. 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;
- meerjarenplan.

Op basis van de ondernemingsstrategie en de jaardoelen/kaderbrief wordt een organisatiebegroting en een financiële meerjarenprognose (10 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, huurdering, 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. Het accent is meer komen te liggen op 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 controle processen 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 aan 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 zorgen ervoor dat sommige risico's buiten haar invloedssfeer liggen, zoals bijvoorbeeld 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 ultimo 2019 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	2019		2018		2017	
	aantal	fte	aantal	fte	aantal	fte
Aantal medewerkers in vaste dienst	69	60,6	65	57,4	69	61,4
Aantal medewerkers in tijdelijke dienst (excl. oproepkrachten)	12	10,0	16	14,2	9	7,8
Aantal medewerkers via derden	13	4,75	5	3,9	10	5,9
Totaal aantal medewerkers	94	75,35	86	75,5	88	75,1

Tabel 6.2.1: Ontwikkeling aantal medewerkers (fte's) per ultimo kalenderjaar

In 2019 hebben 14 medewerkers Beter Wonen verlaten, waaronder 1 medewerker die met pensioen is gegaan. In 2019 zijn 16 medewerkers gestart bij Beter Wonen op basis van een tijdelijk dienstverband. In totaal 0,89 FTE was in 2019 gedurende het hele jaar gedetacheerd aan andere organisaties (WoON Twente en collega-corporaties). Daarnaast verleende een medewerker t/m juni ondersteuning aan de Huurders Advies Raad van STJA.

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 2019 had Beter Wonen in totaal 1 stagiair(e)s binnen de afdeling Woondiensten en 1 binnen de afdeling Bedrijfsvoering & Vastgoedbeheer.

Interne 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.

Gezondheid en Welzijn

Beter Wonen wil een goed werkgever zijn en zorg dragen 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. In 2019 is een Risico-inventarisatie & Evaluatie (RI&E) uitgevoerd, waarbij de risico's welke het werk en de werkomgeving voor medewerkers en bezoekers met zich mee brengen, in beeld zijn gebracht. Binnen het onderzoek zijn een aantal aandachtspunten gesignaleerd. Op basis van veiligheids- en gezondheidscriteria zijn deze aandachtspunten geëvalueerd en zijn de prioriteiten bepaald. Daarbij is er een plan van aanpak opgesteld.

De RI&E is besproken met de VGWM (Veiligheid, Gezondheid, Welzijn en Milieu)-commissie en de directeur-bestuurder en aan de verbeterpunten wordt uitvoer gegeven. Aan de verbeterpunten met prioriteit hoog is direct uitvoer gegeven.

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, Arbodienst en P&O, met een nadruk op preventie en korte lijnen. Daarbij is een hoofdrol weggelegd voor medewerker en leidinggevende.

Er is een externe vertrouwenspersoon waar medewerkers terecht kunnen indien er sprake is van ongewenst gedrag. Hier is in 2019 één melding binnengekomen betreffende ongewenst gedrag binnen de organisatie.

Verzuim

Verzuim 1^e t/m 4^e kwartaal 2019				
	Kort (t/m 5 dagen)	Middellang (6 t/m 30 dagen)	Lang (meer dan 30 dagen)	Totaal
Aantal (nieuwe) meldingen	67	16	3	86
Aantal medewerkers ziek	50	13	6	69
Aantal uren	1.338	997	4.080	6.416
Ziektepercentage	0,97	0,73	2,97	4,67

Tabel 6.2: Ziekteverzuimpercentage

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

Verzuimpercentage

Ten opzichte van 2018 is het verzuim in 2019 met 0,42 procent gestegen (van 4,25 naar 4,67%). Dit wordt vooral veroorzaakt door een toename van het lange verzuim.

Het korte verzuim bleef gelijk; 0,97%. Het aantal nieuwe korte ziekmeldingen daalde van 73 naar 67. Het gaat om 50 medewerkers tegenover 39 in 2018.

Het percentage middellang ziekteverzuim daalde van 1,18 in 2018 naar 0,73. Het aantal nieuwe meldingen ging van 23 naar 16. Hier gaat het om 13 medewerkers tegenover 19 in 2018.

Lang verzuim; dat steeg van 2,10% naar 2,97%. Er waren 3 nieuwe meldingen in 2019 terwijl dit er 4 waren in 2018. Het betrof 6 personen tegenover 3 het jaar daarvoor.

Meldingsfrequentie

Is het aantal meldingen hoger dan het totaal aantal medewerkers, dan wil dit zeggen dat de meldingsfrequentie groter is dan 1 (iemand is dus meer dan één keer ziek per jaar geweest). Een meldingsfrequentie die hoger is dan 1, is voor organisaties aan te merken als een verbeter signaal. De meldingsfrequentie in 2019 was 0,8.

Ongewenst gedrag

In 2019 zijn er vijf meldingen geweest van ongewenst gedrag van huurders naar onze medewerkers. Deze zijn geregistreerd en conform de afgesproken procedure afgehandeld. Tevens is 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 VGWM-commissie en onze medewerkers zijn we voortdurend 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.

Alle medewerkers hebben een training gevolgd waarin de geactualiseerde regeling, meldingsformulier en de sanctietabel zijn toegelicht.

Introductieprogramma

Beter Wonen onderkent het belang van een goede introductie en heeft daarom in 2019 in samenwerking met de Ondernemingsraad (OR) en het managementteam een nieuw introductiebeleid ontwikkeld.

Dit heeft geresulteerd in een introductieprogramma dat bestaat uit:

1. Schriftelijke informatieverstrekking;
2. Persoonlijke kennismaking in eerste werkweken met de afdelingen;
3. Voorlichting en training in eerste halfjaar na in diensttreding.

Een greep uit het introductieprogramma is:

- Informatiebrochure 'welkom nieuwe collega';
- Introductiebijeenkomst;
- 'Rondje Almelo', waarbij nieuwe medewerkers door collega's het woningbezit leren kennen;
- Aanbod basistrainingen, zoals oriëntatie volkshuisvesting, dilemmatraining en AVG-training;
- Kennismakingsgesprek met de directeur-bestuurder.

Opleiding en training

Beter Wonen hecht belang aan het investeren in opleidingen en trainingen voor medewerkers. Door te investeren in ons menselijk kapitaal, 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.

Een greep uit onze collectieve opleidingsactiviteiten in 2019:

- AVG e-learning voor nieuwe medewerkers;
- Training regeling ongewenst gedrag;
- Training aansprekend communiceren;

- Dilemmatraining voor nieuwe medewerkers;
- Herhalingscursus reanimatie;

Conform de CAO heeft iedere medewerker recht op een persoonlijk ontwikkelbudget. Medewerkers hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het budget in te zetten voor opleidingen en loopbaanontwikkeling. Tijdens functionerings- en beoordelingsgesprekken stimuleren we de persoonlijke ontwikkeling, ook als die niet direct een relatie heeft met de eigen functie. Hier kan dan het persoonlijke ontwikkelbudget voor worden aangewend.

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 2019 hebben 3 medewerkers deelgenomen aan het generatiepact.

Ondernemingsraad

Beter Wonen kent, conform de Wet op de Ondernemingsraden, een Ondernemingsraad (OR). Na vertrek van een aantal OR-leden door afloop van de zittingstermijn of uitdiensttreding bestaat sinds begin 2019 de ondernemingsraad weer uit 5 leden.

Periodiek zijn er overlegvergaderingen met de directeur-bestuurder van Beter Wonen, in aanwezigheid van de adviseur P&O. Naast de Ondernemingsraad is er een commissie Veiligheid, Gezondheid, Welzijn en Milieu (VGWM). Ook met deze commissie vindt regulier overleg plaats. Verder heeft de OR jaarlijks overleg met de Raad van Commissarissen (RvC).

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 2019 heeft de OR 7 keer formeel met de directeur-bestuurder (en adviseur P&O) vergaderd. Bij het formele overleg komen de 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;
- Ondernemingsstrategie 2019-2023;
- Resultaten achterbanraadpleging personeel (afgenomen in sept. 2018);
- Diverse memo's en rapportages intern en extern;
- Regeling ongewenst gedrag;
- Opleidingsbeleidsplan 'een leven lang leren';
- Introductiebeleid;
- Ontwikkeling team Bedrijfsbeheer;
- (her)invoering fietsplan.

Na het bestuderen van de aangeleverde stukken heeft de OR voor de volgende stukken een instemming of advies gegeven aan de directeur-bestuurder:

- Instemmingsverzoek opleidingsbeleidsplan;
- Adviesaanvraag ontwikkeling team Bedrijfsbeheer.

De OR is daarnaast betrokken geweest bij de werving & selectieprocedure van de nieuwe directeur-bestuurder.

6.3 Bericht van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) keek begin 2020 terug op een geslaagde wervingsprocedure van de nieuwe bestuurder. Alle relevante stakeholders waren bij de werving betrokken. Per 1 november 2019 is Marjan Nekkers in dienst getreden. Op gepaste wijze is afscheid genomen van de vorige bestuurder, Peter van der Hout, die drie termijnen aan Beter Wonen verbonden is geweest. In september 2019 was een afscheidsreceptie voor hem georganiseerd. Hij heeft bij zijn vertrek de Almelo-speld ontvangen, uitgereikt door burgemeester Gerritsen. De RvC is erg blij met de komst van Marjan Nekkers als directeur-bestuurder om samen met de organisatie richting te geven aan de verdere ontwikkeling van Beter Wonen.

In 2019 stond voor de Raad van Commissarissen opnieuw het toezicht op de realisatie van de doelstellingen van Beter Wonen en de algemene gang van zaken centraal. In dit hoofdstuk doen wij kort verslag van, en leggen we verantwoording af over de wijze waarop wij als Raad van Commissarissen in 2019 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 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 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 Governance Code Woningbouwcorporaties. Eén en ander is uitgewerkt in het Reglement Raad van Commissarissen. Dit reglement is te vinden op de website van Beter Wonen.

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.

Governance Code

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

Visie op bestuur en toezicht

Conform artikel 1 van de Governance Code hebben directeur-bestuurder en RvC gezamenlijk een visie op besturen en toezicht houden geformuleerd. Het uitgewerkte 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 kaderen 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 haar 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, onder de randvoorwaarde van financiële continuïteit. Zij 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 toezichtskader. Dit toezichtskader is voor een belangrijk deel extern bepaald, zoals de Woningwet, de wet Bestuur en Toezicht, de Aedescode en de Governance Code Woningcorporaties. Daarnaast is er een intern toezichtskader, bestaande uit onder meer de statuten, het reglement RvC en reglementen van de commissies van de RvC. Het toezichtskader geeft de regels en richtlijnen voor het toezicht.

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 investeringsstatuut, als toetsingskader om het beleid en de voortgang te toetsen.

Dit veelomvattende toetsingskader is door de RvC in 2019 gebruikt bij het nemen van besluiten, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van vastgestelde doelen.

De RvC vormt zijn oordeel op basis van viermaandrapportages, overige rapportages en 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. Leidraad in zijn toezicht is

de maatschappelijke opgave en de mate waarin Beter Wonen daarin een bijdrage levert, binnen de kaders van wet- en regelgeving en financiële continuïteit.

6.3.3 Samenstelling RvC

Op 31 december 2019 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 ²
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
Vacature	lid			

Tabel 6.3.1: Samenstelling en rooster van aftreden RvC per 31 december 2019

Volgens de statuten mogen een voorzitter en een vice-voorzitter niet gelijktijdig aftreden. Nu is dit volgens het huidige rooster van aftreden wel het geval. Dit is een aandachtspunt dat in 2020 wordt opgepakt.

Door het terugtreden van mevrouw Elgersma als voorzitter van de RvC per 1 november 2019 is op dit moment geen sprake van een evenwichtige verdeling van de zetels in de raad tussen mannen (4) en vrouwen (0). Bij de werving van een nieuw lid in december 2019 is met de verhouding tussen mannen en vrouwen wel nadrukkelijk rekening gehouden. De RvC zal ook bij toekomstige nieuwe benoemingen telkens de evenwichtige verdeling van de zetels in ogenschouw nemen bij de werving en selectie.

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

Naam	Beroep	Relevante nevenfuncties per 31 december 2019	Expertise/portefeuille
Dhr. J.W. Boomkamp	Bestuurder, toezichthouder, adviseur	- 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) - Lid Raad van Onpartijdigheid Hobeon (accreditatie voor uiteenlopende werkelden) - Lid bestuur 1Twente - Lid bestuur Consensus Vocalis (koor Oost Nederland)	externe betrekkingen, samenwerking, ICT

² Dit betreft einde tweede termijn conform afgesproken rooster van aftreden, vastgesteld oktober 2019. Dit rooster van aftreden kan nog tussentijds gewijzigd worden indien de omstandigheden hiertoe aanleiding geven.

Naam	Beroep	Relevante nevenfuncties per 31 december 2019	Expertise/ portefeuille
		• Lid Raad van Toezicht ROC Aventus • Voorzitter Stichtingsbestuur FC Twente '65	
Dhr. H. Hammink	Ondernemer	• Voorzitter ROC B2B; • Comité van aanbeveling stichting De Slinger Almelo; • Voorzitter Coöperatie Campus Westermaat Hengelo (ov); • Lid RvT Stichting Friso • Lid RvT Stichting Activiteitencentrum Vroomshoop maatschappij en wonen	maatschappij en wonen
Dhr. T.J.N.M. de Bruijn	Lector hogeschool Saxion, directeur IAA Architecten	• Lid bestuur Green Business Club Twente.	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

Tabel 6.3.2: Achtergrond van de leden van de RvC (per 31 december 2019)

Wijziging samenstelling RvC in 2019

De samenstelling van de RvC is in 2019 gewijzigd. Tot 1 november 2019 was mevrouw E.E. Elgersma voorzitter. Per 1 november 2019 ging zij aan de slag als directeur-bestuurder bij een woningcorporatie in Friesland. Omdat het combineren van beide functies niet toegestaan is heeft zij haar voorzitterschap neergelegd. De RvC heeft in haar vergadering van 23 oktober 2019 de heer H. Hammink benoemd als voorzitter van de RvC van Beter Wonen per 1 november 2019. De heer Hammink is reeds 6 jaar lid van de RvC en blijft huurderscommissaris. De SHBW is hierover geïnformeerd.

Procedure werving en selectie nieuw RvC lid

Vanwege het vertrek van de voorzitter mevrouw Elgersma is de RvC in 2019 gestart met de werving en selectie van een nieuw lid van de RvC. De RvC is bij deze werving en selectieprocedure ondersteund door een intermediair. De RvC heeft bij de profielschets specifiek aandacht gevraagd voor een kandidaat met een financiële deskundigheid en ervaring met of kennis van ICT-ontwikkelingen, mede gezien het feit dat eind 2020 de zittingstermijn van de heer Versteeg afloopt. Gezien de samenstelling van de RvC werd nadrukkelijk de voorkeur gegeven aan een vrouw. De vacature is op de website van Beter Wonen gepubliceerd en openbaar gesteld via een advertentie, internet en social media. De voltallige RvC is betrokken bij de sollicitatiegesprekken. De directeur-bestuurder heeft een adviserende rol. Eind 2019 is een kandidaat voorgedragen voor benoeming. De kandidaat heeft in januari kennismakingsgesprekken gehad met een afvaardiging van de OR en de SHBW. De OR heeft op basis van artikel 11.4 CAO Woondiensten een positief advies uitgebracht over de benoeming van de kandidaat. Ook de SHBW heeft een positieve ontmoeting gehad met de kandidaat en ziet haar met plezier plaatsnemen in de RvC. Op 20 januari 2020 is een melding ingediend bij de AW voor een zienswijze op de voorgenomen benoeming.

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 W. Versteeg (voorzitter) en de heer H. Hammink deel uit. De Auditcommissie is in 2019 6 keer bijeen geweest. Aan de orde kwamen het accountantsverslag en het jaarverslag/de jaarrekening 2018, de viermaandrapportages, de uitgevoerde interne controles 2019 en het controleplan, de begroting 2020 en de financiële meerjarenplanning, het treasuryjaarplan en de opvolging van de managementletter. Tevens zijn de ATAD, de beleidswaarde, AVG, de indicatieve bestedingsruimte 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. De Auditcommissie bepaalt wie van deze functionarissen bij de vergadering aanwezig zijn. Zij kan ook zonder de directeur-bestuurder vergaderen. Voorafgaand aan de vergaderingen overlegt de Auditcommissie altijd separaat met de controller, zonder bestuurder.

Van de Remuneratiecommissie maakten tot 1 november 2019 de heer W. Boomkamp (voorzitter) en mevrouw E. Elgersma (lid) deel uit. Per 1 november 2019 is de heer Hammink toegetreden tot de remuneratiecommissie, vanwege het vertrek van mevrouw Elgersma.

De Remuneratiecommissie is in 2019 meerdere keren bij elkaar geweest. Zo is de beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder uitgevoerd door de Remuneratiecommissie, deze heeft in februari 2019 plaatsgevonden. En verder heeft de Remuneratiecommissie de selectie en benoeming van de directeur-bestuurder en het nieuwe lid 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 2019

Vergaderingen

In 2019 heeft de RvC acht 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 over bovengenoemde onderwerpen. 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 SHBW en de Ondernemingsraad in klein comité;
- een ontmoeting met een delegatie van de RvC, bestuur en MT/staf van STJA inzake de situatie rond bijzonder beheer en verscherpt toezicht van STJA;
- een ontmoeting met de RvC van STJA in het licht van de ondernemingsplannen van beide corporaties;
- een gezamenlijke ontmoeting met het college van B&W van de gemeente Almelo en de RvC van STJA;
- een bezoek aan de verduurzamingsprojecten aan de Kroosstraat en de Klimopstraat en de binnenstad (Haven-Zuid). Hierbij is de heer Moelard namens het bestuur van de SHBW aanwezig;
- een bijeenkomst met het managementteam en de adviseur P&O uit de organisatie over het project mutatieonderhoud en organisatieontwikkeling;
- een zelfevaluatiebijeenkomst onder externe begeleiding in december 2019.

6.3.5 Behaalde PE-punten per RvC-lid in 2019

Commissaris	PE-punten
W. Boomkamp	16
H. Hammink	5
W. Versteeg	54
T. de Bruijn	6

Tabel 6.3.3: behaalde PE-punten per commissaris

Alle commissarissen voldoen hiermee aan de vereiste 5 PE-punten voor 2019. PE-activiteiten betroffen onder andere studiebijeenkomsten op het gebied van duurzaamheid, huurdersparticipatie en toekomstgericht toezichthouden. De commissarissen hebben hun PE-activiteiten geregistreerd bij de VTW, de Vereniging van Toezichthouders in de corporatiesector.

Zoals ieder jaar is ook in 2019 deelgenomen aan RvC-netwerkbijeenkomsten van de vereniging WoON en overige activiteiten die door Beter Wonen zijn georganiseerd. In 2019 is geen van de leden van de RvC frequent afwezig geweest.

6.3.6 Contacten met stakeholders

De RvC richt zich in de contacten met stakeholders nadrukkelijk op de huurders-vertegenwoordiging van Beter Wonen, georganiseerd in de SHBW. Formeel is de SHBW een adviesorgaan van de directeur-bestuurder van Beter Wonen. Vanuit de RvC waren de heer T. de Bruijn en de heer H. Hammink contactpersoon voor de SHBW in 2019, zij zijn beide 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 wordt naar verwachting in 2020 operationeel.

Het jaarlijkse overleg is niet het enige contact tussen de SHBW en de Raad. De SHBW was bijvoorbeeld ook vertegenwoordigd bij de het jaarlijkse bezoek aan de wijken. Ook is de SHBW betrokken bij de werving van de nieuwe directeur-bestuurder en het nieuwe lid van de RvC.

Nauw contact wordt ook onderhouden met de Ondernemingsraad van Beter Wonen. De heer Boomkamp was contactpersoon voor de OR in 2019. De heer Boomkamp heeft een overleg gevoerd met de OR. De OR heeft een actieve rol gespeeld bij de werving van de nieuwe directeur-bestuurder en het nieuwe lid van de RVC. In beide gevallen hebben ze positief geadviseerd over de voorgenomen benoeming.

Met het voltallige College van B&W van Almelo heeft de RvC, samen met de RvC van woningcorporatie St. Joseph en de bestuurders van beide corporaties, het afgelopen jaar overleg gevoerd over de woningmarkt in Almelo, de ambities daarin naar de toekomst toe, en de rol van de corporaties daarbij. Daarbij is ook overlegd over enkele specifieke locaties in de stad.

De RvC's van de beide corporaties hebben tevens gezamenlijk overleg gevoerd, in aanwezigheid van de beide bestuurders. Onderwerp van gesprek waren met name de beide ondernemingsstrategieën die net waren opgeleverd.

In 2019 zijn commissarissen aanwezig geweest bij de officiële opening van de stadstuin bij het Woonkwadrant, de medewerkersbijeenkomst over verduurzamingsprojecten, de afscheidsbijeenkomst van de directeur-bestuurder P. van der Hout en de kerstbijeenkomst voor medewerkers van Beter Wonen. Ook 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.

De drie rollen van de RvC

De RvC vervult drie rollen, binnen de verantwoordelijkheden die door het wettelijk kader, de statuten van de corporatie en de Governance Code 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.

In de volgende paragrafen lichten we toe hoe we deze drie rollen in 2019 hebben ingevuld.

6.3.7 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Ondernemingsstrategie

In 2019 is de nieuwe ondernemingsstrategie 'Trots wonen in Almelo' vastgesteld.

Bij de totstandkoming van de ondernemingsstrategie is zowel van buiten als van binnen de organisatie input opgehaald. Huurders (vertegenwoordigd door Stichting Huurdersplatform Beter Wonen), medewerkers en partijen waarmee Beter Wonen samenwerkt zijn actief betrokken bij de totstandkoming van de ondernemingsstrategie. Ook de RvC heeft hieraan meegewerkt, in een open brainstormsessie en meerdere besprekingen over conceptversies. In haar vergadering van 16 mei 2019 heeft de RvC de uiteindelijke ondernemingsstrategie vastgesteld.

De nieuwe ondernemingsstrategie heeft in 2019 al geleid tot een aangepaste portefeuillestrategie. Door het bespreken van periodieke rapportages krijgt de RvC goed zicht op de realisatie van de ondernemingsdoelstellingen en de projecten.

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 besproken in de RvC. 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 2019 aanwezig bij een extra vergadering medio juni, 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 2019

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

- Vaststelling honorering leden Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder;
- Akkoord vervolg voorbereiding vastgoedprojecten in ontwikkeling Bavinkstraat, Oude Veemarkt, Bornerbroeksestraat, Acaciaschool en Brunnera;
- Goedkeuring jaarstukken 2018;
- Goedkeuring Ondernemingsstrategie 2019-2023;
- Goedkeuring complexgewijze verkoop van niet-DAEB-woningen in Wierden en Hengelo;
- Goedkeuring bod aan de gemeente Almelo;
- Vaststelling profielschets directeur-bestuurder;
- Voorgenomen besluit tot benoeming van mevrouw Nekkers als statutair bestuurder van Beter Wonen en haar verbindingen per 1 november 2019;

- Vaststelling addendum arbeidsovereenkomst waarnemend statutair bestuurder;
- Besluit tot benoeming van mevrouw Nekkers als statutair bestuurder van Beter Wonen en haar verbindingen per 1 november 2019 voor een periode van 4 jaar, en vaststelling van de aan dit besluit gehechte arbeidsovereenkomst met daarin vastgelegde arbeidsvoorwaarden;
- Goedkeuring Begroting/Jaarplan 2020 en Financiële Meerjarenplanningen;
- Goedkeuring Breakplan;
- Goedkeuring Treasurystatuut;
- Goedkeuring Treasury jaarplan 2020;
- Goedkeuring Portefeuillestrategie 2020-2030;
- Goedkeuring Fiscaal statuut;
- Goedkeuring Reglement financieel beleid en beheer;
- Goedkeuring investering Graven- en Witvoetenstraat, met de afspraak dat de voorgenomen besluiten in november aan de nieuwe directeur-bestuurder zullen worden voorgelegd en dan pas bij haar akkoord definitieve besluiten worden;
- Goedkeuring samenwerkingsovereenkomst Thorbeckelaan;
- Benoeming de heer Hammink als RvC voorzitter;
- Vaststelling profiel lid RvC;
- Voorstel zelfevaluatie onder externe begeleiding;
- Mandatering aan directeur-bestuurder voor het ondertekenen van de gezamenlijke verklaring over de prestatieafspraken 2020;
- Goedkeuring plan van aanpak breakclausules d.d. 04-12-2019. Aansluitend goedkeuring van het transactievoorstel 2019-8.

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

- Verduurzaming van het bezit;
- Organisatieontwikkeling;
- Managementletter accountant, plan van aanpak naar aanleiding van managementletter;
- Contacten met de AW en het WSW.

6.3.8 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 2019 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 wendbare organisatie, waar medewerkers met plezier werken en verantwoordelijkheden laag belegd zijn. Over de weg hiernaartoe is in juni uitgebreid gesproken met de bestuurder, het MT en de P&O adviseur. Tijdens meerdere vergaderingen is vervolgens de voortgang aan de orde geweest. De RvC zal dit ook in 2020 blijven monitoren.

6.3.9 Verslag vanuit de werkgeversrol inclusief WNT

Verslag tot 1 september 2019

Het presteren van de directeur-bestuurder in 2018 is in februari 2019 door de remuneratiecommissie met hem 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, de invulling van de permanente educatie. Per 1 september 2019 heeft de heer Van der Hout een nieuwe functie aanvaard.

Voor wat betreft de honorering van de vorige directeur-bestuurder, de heer van der Hout, is de WNT en bijbehorende overgangsregeling. De omvang van de honorering is eveneens opgenomen in de jaarrekening van Beter Wonen. Door de RvC is tot 1 september 2019 de volgende beloning toegekend aan de directeur-bestuurder. Hiermee past de beloning binnen het overgangsrecht van de WNT.

Honorering P.R.A. van der Hout conform WNT	2019	2018
Belastbaar loon	92.977	134.450
Belastbare onkostenvergoeding	0	112
Voorzieningen op termijn	14.766	21.410
Totaal	107.743	155.972

Tabel 6.3.4: Honorering P.R.A. van der Hout

Voor verdere toelichting zie onze jaarrekening, pagina 116.

Er is geen sprake van een lease-autoregeling met de directeur-bestuurder. Deze maakt gebruik van eigen vervoer.

De directeur-bestuurder P. van der Hout heeft in 2019 70 PE-punten behaald en voldoet daarmee ruimschoots aan de PE-verplichting. Ook zijn de declaraties van de directeur-bestuurder beoordeeld op passendheid en doelmatigheid. Daarbij zijn geen bijzonderheden aangetroffen.

De nevenfuncties van de heer van der Hout zijn:

- Bestuurslid van Stichting Urgente Noden Twente;
- Lid van comité van aanbevelingen van Voedselbank Almelo;
- Ambassadeur van Stichting Present.

Verslag tussen 1 september 2019 en 1 november 2019

De heer Van der Hout heeft per 1 september a.s. een nieuwe functie aanvaard. De verwachting op dat moment was dat de nieuwe bestuurder uiterlijk per 1 november a.s. zou beginnen bij Beter Wonen.

De Raad van Commissarissen heeft op 9 juli 2019 besloten mevrouw De Rijter, manager Strategie en Beleid, aan te stellen als waarnemend statutair bestuurder voor de Almelose Woningstichting Beter Wonen en alle verbindingen met de stichting, voor de periode vanaf 01-09-2019 tot uiterlijk 01-11-2019. Dit ter tijdelijke overbrugging totdat een nieuwe bestuurder is benoemd.

Mevrouw De Rijter heeft als waarnemend statutair bestuurder, in nauwe samenwerking met het managementteam, zorggedragen voor de continuïteit van de organisatie, in overeenstemming met de regels die omtrent waarneming gesteld zijn door de Autoriteit Woningcorporaties.

Honorering J.J.S. de Rijter-Küpers conform WNT	2019	2018
Belastbaar loon	16.166	Nvt
Belastbare onkostenvergoeding	0	Nvt
Voorzieningen op termijn	3.034	Nvt
Totaal	19.200	Nvt

Tabel 6.3.5: Honorering J.J.S. de Rijter-Küpers

De nevenfunctie van de waarnemend bestuurder is:

- Bestuurslid Stichting Beheer Bernardus

Verslag per 1 november 2019

Werving en selectie nieuwe directeur-bestuurder

De werving- en selectieprocedure voor een nieuwe directeur-bestuurder is uitbesteed aan Talent Performance. De vacature is bekend gemaakt via de website van Talent Performance, de website van Beter Wonen, LinkedIn en in het Financieel Dagblad. Er is door Beter Wonen een vacaturefilm gemaakt waarin medewerkers aan het woord komen over hun organisatie en aangeven wat voor directeur-bestuurder er gezocht wordt. Ook deze film is gedeeld via LinkedIn. De selectie heeft plaatsgevonden op de volgende onderscheidende elementen:

- ervaring als bestuurder;
- leiderschapsstijl;
- oog voor de maatschappelijke opdracht die de woningcorporatie heeft;
- het vermogen om binnen politiek-bestuurlijke context te werken;
- financieel-economisch goed onderlegd;
- ruime ervaring met bedrijfsvoering;
- communicatieve vaardigheden en benaderbaarheid in- en extern voor alle partijen.

De sollicitatiegesprekken zijn gevoerd met een delegatie vanuit de RvC, een delegatie vanuit de OR en een delegatie vanuit het MT. Hierbij hadden de leden van het MT en de OR een adviserende rol. Bij alle sollicitatiegesprekken met de selectiecommissie was Talent Performance aanwezig.

Op basis van voorgaande traject heeft de selectiecommissie mevrouw Nekkers voorgedragen aan de voltallige Raad van Commissarissen. De Raad heeft op 19 juni 2019 in haar vergadering besloten tot de voorgenomen benoeming van Marjan Nekkers. Dit vooruitlopend op positief advies van de OR en de SHBW.

Op 21 juni 2019 heeft een kennismaking plaatsgevonden met de voltallige ondernemingsraad en met het dagelijks bestuur van de huurdersorganisatie SHBW. Zowel de Ondernemingsraad als de SHBW hebben een positief advies gegeven over het voorgenomen besluit om Marjan Nekkers te benoemen als directeur-bestuurder van Beter Wonen.

Op 23 augustus is een positieve zienswijze ontvangen van de minister. Op 18 september is mevrouw Nekkers door de RvC benoemd als statutair bestuurder van Beter Wonen en haar verbindingen per 1 november 2019 voor een periode van 4 jaar, aldus tot 1 november 2023.

De nieuwe directeur-bestuurder voldoet aan de profiel en de eisen die gesteld worden aan de bestuurder conform de bijlagen bij het BITV. Zij houdt de deskundigheid op peil door het volgen van opleidingen.

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.

Honorering M. Nekkers conform WNT	2019	2018
Belastbaar loon	20.574	Nvt.
Belastbare onkostenvergoeding	0	Nvt.
Voorzieningen op termijn	3.596	Nvt.
Totaal	24.170	

Tabel 6.3.6: Honorering M. Nekkers

Er is geen sprake van een lease-autoregeling met de directeur-bestuurder. Deze maakt gebruik van eigen vervoer.

De directeur-bestuurder mevrouw M. Nekkers heeft, na haar start op 1 november 2019, in 2019 7 PE-punten behaald.

De relevante nevenfunctie van de directeur-bestuurder is:

- Lid Raad van Toezicht, Stichting Alifa.

6.3.10 Functioneren Raad van Commissarissen

De Statuten van de Almelose Woningstichting Beter Wonen, het Reglement van de Raad van Commissarissen (2016) 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 Governance Code Woningcorporaties. In 2019 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 haar eigen functioneren in december 2019 geëvalueerd in een zelfevaluatie-sessie. De zelfevaluatie vindt jaarlijks plaats, eens per twee jaar met externe begeleiding. Dit jaar was dit met externe begeleiding door mevrouw Roefs van het Centrum CT. Er is gesproken over de individuele persoonlijkheidsprofielen in relatie tot elkaar, de informatie-uitwisseling in de RvC, de beoordeling van de bestuurder, de samenstelling van de RvC en het gewenste profiel van het nieuwe RvC-lid. 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 2019 licht verhoogd. De (bruto)vergoedingen bedroegen in 2019 € 12.400,- (leden) en € 18.600,- (voorzitter). Ze zijn daarmee binnen de normen van de beroepsregel VTW en de WNT.

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 2019. 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 geven aan maatschappelijke opgaven, om 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 2019 (bedragen x € 1.000)

Regelgeving

De wereld van woningcorporaties is de afgelopen jaren sterk veranderd. Er is veel politieke en maatschappelijk discussie geweest over het werkdomein van woningcorporaties, de overheveling van (zorg-) taken naar de gemeenten en de introductie van de participatiesamenleving. Als sector is er daarnaast serieus rekening te houden met toenemende lasten en heffingen (o.a. ATAD en een blijvend toenemende verhuurderheffing) en een OOB-status die per 1 januari 2020 in gaat. Een aantal regelingen volgt uit doorvertaling van Europese regelgeving naar de Nederlandse. De effecten hiervan dragen bij aan een verminderd investeringsvolume voor de sector. Echter, maatschappelijk wordt van onze sector verwacht dat zij vooroploopt als het gaat om duurzaamheidsinvesteringen.

Voor Beter Wonen is een duidelijke trend waarneembaar waarbij rekening gehouden dient te worden met toenemende lasten en heffingen (o.a. ATAD, VPB, verhuurderheffing en saneringsheffing). Het gaat nadrukkelijk om grotere bedragen welke van invloed zijn op de investeringsvolume en wat nadrukkelijk gaat knellen bij de verwachte duurzaamheidsinvesteringen.

Woningmarkt in Almelo

Almelo typeert zich als een ontspannen woningmarkt. We zien voldoende aanbod sociale woningbouw voor de bestaande vraag. Er is wel sprake van een oplopende druk op de woningmarkt in Almelo, dat zien we ook terug in de cijfers van ons Woonburo. Volgens woningmarktonderzoeken stijgt de vraag naar sociale huurwoningen in Almelo de komende jaren nog wat, waarna deze naar verwachting met 10% afneemt tussen 2020 en 2030. De vraag naar duurdere huurwoningen neemt daarentegen toe.

In 2019 hebben wij geen bezit toegevoegd aan onze eigen portefeuille. De koopmarkt heeft een zeer beperkte invloed op de bedrijfsvoering van Beter Wonen, wij verkopen slechts incidenteel woningen. Wel hebben wij in 2019 wederom stevig ingezet op verduurzaming, in totaliteit hebben wij € 20,1 mln. uitgegeven aan het verduurzamen van ons bezit. Om deze verduurzamingsopgave te financieren hebben wij een deel van ons bezit buiten Almelo verkocht in oktober 2019. Met deze transactie waren 172 verhuurbare eenheden gemoeid. Hiervan zijn 138 woningen in ons niet-DAEB-bezit, 26 parkeerplaatsen en 8 bedrijfspanden verkocht voor in totaal € 31,8 mln. Hiermee neemt het aandeel van ons niet-DAEB-bezit af. Van het niet-DAEB-bezit vraagt de verhuur van het bedrijfsonroerend goed blijvend aandacht. Naast de verkoop van de niet-DAEB-complexen in Hengelo en Wierden hebben we 13 woningen, 12 DAEB en 1 niet-DAEB verkocht. Verder is 1 DAEB-woning gesloopt eind 2019.

6.4.2 Financiële positie

In onze ondernemingsstrategie 2019-2023 en de daaruit voortvloeiende portefeuillestrategie en activiteiten zien we een steeds groter belang of onze plannen financieerbaar zijn op de lange termijn. Door Beter Wonen zijn in 2019 de financiële kaders op organisatieniveau geactualiseerd. 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 bewust 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.

Nr.	Kengetal	Externe norm	Streefnorm	2019	2018	2017	2016	2015
1	ICR	≥ 1,4	≥ 1,85	2,15	2,04	2,24	1,77	2,32
2	Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde (< 2017 bedrijfswaarde)	≥ 20%	≥ 25%	34%	42%	39%	45%	43%
3	Loan to value Beleidswaarde (< 2017 bedrijfswaarde)	< 75%	< 70%	67%	58%	62%	57%	57%
4	Dekkingsratio Marktwaarde (< 2017 WOZ waarde)	< 70%	< 60%	46%	47%	49%	38%	39%

Tabel 6.4.1: Kengetallen

Beter Wonen voldoet in 2019 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 2019 door de RvC goedgekeurde begroting 2020 en financiële meerjarenplanning 2021-2029 ontwikkelen de financiële ratio's zich de komende 5 jaren als volgt:

Nr.	Kengetal	Externe norm	Streefnorm	2020	2021	2022	2023	2024
1	ICR	≥ 1,4	≥ 1,85	2,05	2,18	2,55	2,24	1,95
2	Solvabiliteit obv beleidswaarde	≥ 20%	≥ 25%	39,8	37,8	37,5	36,0	36,6
3	LTV obv beleidswaarde	< 75%	< 70%	60,8	63,6	64,0	64,4	63,8
4	Dekkingsratio obv marktwaarde	< 70%	< 60%	38,4	39,9	39,4	39,0	38,3

Tabel 6.4.2: Kengetallen meerjarenplanning Tabel 6.4.2.

Het bovenstaande "dashboard" laat zien dat aan alle extern gestelde financiële ratio's, alsmede onze interne streefnormen van AW/WSW (ICR, solvabiliteit, loan-to-value en dekkingsratio) 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 de kredietfaciliteiten van onze huisbankier en dat verwacht wordt dat de AW geen aanleiding zal hebben tot het plegen van financiële interventies bij Beter Wonen. Hiermee wordt de toegang tot kapitaalmarkt veiliggesteld.

6.4.3 Jaarresultaat (bedragen x € 1.000)

Het gerealiseerde jaarresultaat over 2019 bedraagt +/+ € 16.211 (2018: +/+ € 86.091).

	Bedrijfsvoering	Verkoop bezit	Waardering	Totaal
Bedrijfsvoering	44.276			44.276
Verkoop bezit		62		62
Waardeveranderingen bezit			44.276	44.276
Opbrengsten	44.276	62	44.276	88.615
Bedrijfsvoering	34.276			34.276
Waardeveranderingen			35.119	35.119
onrendabele top				
Vennootschapsbelasting			3.008	3.008
Kosten	34.276	0	38.127	72.403
Resultaat 2019	10.000	62	6.149	16.211
Resultaat 2018	10.115	333	75.644	86.091

Tabel 6.4.3: Jaarresultaat uitgesplitst naar categorieën

Het resultaat uit bedrijfsvoering bedraagt € 10,0 mln. en ligt in lijn met voorgaand jaar.

Het resultaat uit verkoop is € 0,1 mln. Beter Wonen heeft in 2019 13 woningen verkocht (2018: 7 woningen en 1 garage). Verder heeft in oktober 2019 de overdracht van de complexverkoop Hengelo en Wierden (complexen Thrinon, Vijverzicht en Oosterhof) plaatsgevonden.

In 2019 is sprake van een positieve waardeontwikkeling op het vastgoed van € 44,3 mln. ten opzichte van 2018. Dit komt neer op een toename van 6,8% en sluit aan bij de waardestijging die wij terugzien in prijsontwikkeling van woningen in Almelo volgens het NVM. Verder is in 2019 € 35,1 mln. aan waardeveranderingen gerealiseerd betreffende de onrendabele toppen van goedgekeurde projecten. Hierbij worden de investeringsuitgaven niet volledig gedekt door de contante waarde van de toekomstige kasstromen. Deze liggen in 2019 op een beduidend hoger niveau dan in 2018 door meer uitgevoerde en geplande verduurzamings- en nieuwbouwprojecten ultimo 2019.

Fiscaliteit heeft in 2019 wederom een grote impact op het resultaat (€ 3,0 mln.) van Beter Wonen. In 2019 is overeenstemming tussen de accountantskantoren bereikt over de bepaling van de waardering van de belastinglatenties. Voor Beter Wonen betekent dit dat een aantal latenties ultimo 2019 niet meer zijn opgenomen, dit betreffen latenties welke vastgoed gerelateerd zijn. Door deze wijziging is sprake van een stelselwijziging. Bij een stelselwijziging wordt de stelselwijziging retrospectief verwerkt. Dit gebeurt door het eigen vermogen aan het einde van het boekjaar voorafgaand aan het boekjaar waar in de stelselwijziging plaatsvindt, te herrekenen op basis van het nieuwe stelsel. Het verschil met het oorspronkelijk gerapporteerde vermogen wordt als rechtstreekse vermogensmutatie verwerkt. Bovendien worden de vergelijkende cijfers over het voorgaande boekjaar aangepast aan het nieuwe stelsel. Dit is verder toegelicht in de jaarrekening onder de algemene grondslagen.

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 2019 onderverdeeld naar bronnen en reserves is als volgt:

	Herwaarderings reserve	Overige reserves	Resultaat boekjaar	Totaal
Saldo begin boekjaar	€ 233.608	€ 102.150	€ 86.054	€ 421.812
Realisatie door verkoop	-670	670		0
Mutatie resultaat vorig boekjaar	18.152	67.902	-86.054	-
Resultaat boekjaar	-	-	16.211	16.211
Saldo einde boekjaar	€ 251.091	€ 170.721	€ 16.211	€ 438.024

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 2019 respectievelijk 2018.

	2019	2018
Saldo begin boekjaar	€ 421.812	€ 329.790
6.1 Herwaarderingsreserve	€ 251.091	€ 233.608
6.2 Overige reserves	- 170.721	- 102.150
6.3 Resultaat boekjaar	- 16.211	- 86.054
Saldo einde boekjaar	€ 438.024	€ 421.812

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 bezig alsmede de waardeveranderingen als gevolg van onrendabele toppen.

Waardeverandering MVA in exploitatie (+/+ € 44.276)

De waardering van het bezit vindt plaats op basis van het voorgeschreven Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019. Het merendeel van het bezit is gewaardeerd volgens het basismodel. Vanwege de voorschriften in de nieuwe Woningwet is het maatschappelijk onroerend goed en het bedrijfsnonroerend goed gewaardeerd volgens het full variant-model.

	DAEB vastgoed in exploitatie	%	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	%	totaal	%
Saldo begin boekjaar	€ 587.938		€ 64.546		€ 652.484	
Mutaties:						
Voorraadmutaties	- 1.033	-0,2%	- 31.816	-49,3%	- 32.849	-5,0%
Investeringsen	- 74	0,0%	-	0,0%	74	0,0%
Waardeverandering bestaande uit:	42.991	7,3%	1.286	2,0%	44.276	6,8%
- Mutatie objectgegevens	- 14.082	2,4%	- 516	0,8%	- 14.597	2,2%
- Handboek 2019:						
- Methodische wijzigingen handboek en software	- 28.995	4,9%	- 162	0,3%	- 29.157	4,5%
- Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	- 20.768	-3,5%	- 505	-0,8%	- 21.274	-3,3%
- Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	- 20.682	3,5%	- 1.113	1,7%	- 21.795	3,3%
	28.909	4,9%	770	1,2%	29.679	4,5%
Saldo mutaties	€ 42.032	7,1%	€ -30.531	-47,3%	€ 11.502	1,8%
Saldo einde boekjaar	€ 629.970	7,1%	€ 34.015	-47,3%	€ 663.985	1,8%

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 2019 uit op € 629.970 (2018: € 587.938). De stijging van de marktwaarde van € 42.032 (7,1%) bestaat uit een voorraadmutatie, met name verkoop, van -/- € 1.033 (-0,2%) terwijl de marktwaarde (de waardeverandering) +/+ € 42.991 (7,3%) bedraagt als gevolg van het handboek 2019 +/+ € 28.909 (4,9%) en mutatie objectgegevens € +/+ 14.082 (2,4%). 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 € 34.015 ultimo 2019 (2018: € 64.546).

De daling van de marktwaarde van -/- € 30.531 (-47,3%) wordt voor een groot deel veroorzaakt door de voorraadmutatie, met name de complexverkoop Hengelo en Wierden in 2019 van € 31.571. Hiermee rekening houdend is de marktwaarde gestegen met +/+ € 1.286 (2,0%). Uitgedrukt in een percentage is er sprake van een stijging van circa 3,9% ten opzichte van 2018 exclusief het verkochte bezit. Deze stijging van +/+ € 1.286 wordt veroorzaakt door het handboek 2019 +/+ € 770 (1,2%) en mutatie objectgegevens € +/+ 516 (0,8%).

Ongerealiseerde herwaarderingen

Per 31 december 2019 is in totaal € 251,1 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2018: € 233,6 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.

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 beheerslasten 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:	2019
Disconteringsvoet	6,73%
Streefhuur per maand	€ 577,18
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.087,02
Lasten beheer per jaar	€ 962,57

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 € 275 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	<i>X € 1.000</i>	
<i>Marktwaarde verhuurde staat</i>		€ 663.985
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	- € 54.275	
Betaalbaarheid (huren)	- € 105.879	
Kwaliteit (onderhoud)	- € 96.961	
Beheer (beheerkosten)	- € 39.754	
Totale afslag		- € 296.868
<i>Beleidswaarde</i>		€ 367.117

Dit impliceert dat circa 68% 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	€ 28,4 mln. lager
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	€ 22,3 mln. hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	EUR 100 hoger	€ 15,2 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 2019 middels een brief over het verslagjaar 2018 aangegeven dat Beter Wonen voldoet aan de bepalingen van de huursombenadering, de norm inzake passendheid, de toewijzingseisen van de staatssteunregeling en aan de Wet Normering Topinkomens. Verder heeft de AW geoordeeld dat bij Beter Wonen geen sprake is geweest van overcompensatie.

Oordeel WSW over borgbaarheid en borgingsplafond

Het WSW heeft in 2019 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 2019 tot en met 2021 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 2020-2029 wordt voldaan aan alle gestelde financiële normen van het WSW. Hiermee heeft Beter Wonen de verwachting dat het borgingsplafond voor de jaren 2019-2021, 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)	2019	2018
Stand per 1 januari	€ 250.866	€ 251.152
Aflossingen	€ -32.199	€ -21.786
Nieuwe leningen	€ 28.900	€ 21.500
Stand per 31 december	€ 247.567	€ 250.866

Tabel 6.4.7: Verloop leningenportefeuille

De nieuwe leningen die in 2019 zijn aangetrokken, betreffen voor € 20 mln. herfinanciering van twee leningen. Daarnaast heeft een financiering van € 8,9 mln. plaatsgevonden als gevolg van uitgaven welke waren begroot voor 2018 maar in 2019 zijn gerealiseerd.

Naast de herfinancieringen is er onder de aflossingen tevens een bedrag van € 11,3 mln. opgenomen, welke voortvloeit uit de verkoop van de complexen in Hengelo en Wierden.

Naast deze volumetransacties ("funding") zijn in 2019 rentetarieven van meerdere leningen herzien vanwege het aflopen van de rentevaste periode. Het gemiddelde rentepercentage over 2019 bedraagt 2,95% (2018: 3,3%).

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 2019 als volgt:

Bedragen (x € 1.000)	2019	2018
Stand per 1 januari	€ -4.962	€ 21.785
Stand per 31 december	€ 32.093	€ 16.823
Mutatie in het boekjaar	€ 37.055	€ -4.962

Tabel 6.4.8: Ontwikkeling liquide middelen

Gedurende 2019 was de operationele kasstroom licht hoger dan begroot en de investeringskasstroom was fors hoger dan begroot. Het verschil bij de investeringskasstroom wordt met name veroorzaakt door een verschuiving van de verduurzamingsprojecten van 2019 naar 2020. Deze verschuiving is het gevolg van de later dan geplande verkoop van de complexen in Hengelo en Wierden, waardoor de netto verkoopopbrengst later beschikbaar was. Per saldo is de netto kasstroom na investeringen circa € 15,8 mln. hoger uitgekomen dan begroot, waardoor het saldo liquide middelen aanzienlijk is toegenomen.

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

Ontwikkeling ten aanzien van treasurybeleid

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. Daarnaast 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.

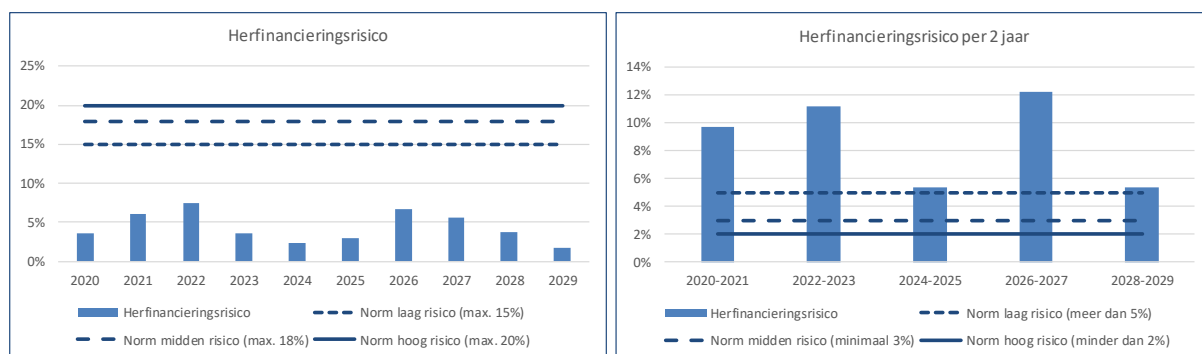


Uit bovenstaande grafieken blijkt dat we de komende jaren voldoen aan de voornoemde criteria bij de risicoclassificatie 'midden'. Beter Wonen blijft de normen periodiek monitoren.

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'.

Regelgeving met betrekking tot derivaten en beleggen

De Beleidsregels derivaten bleven van kracht tot het tijdstip waarop Beter Wonen een door de AW goedgekeurd reglement inzake het financieel beleid en beheer had. In 2016 heeft Beter Wonen haar reglement financieel beleid en beheer opgesteld overeenkomstig gestelde eisen in het BTIV en de ministeriële regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Het reglement heeft onder meer betrekking op de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie en jaarlijkse monitoring en betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer. In december 2016 heeft de AW het reglement van Beter Wonen goedgekeurd. Dit houdt in dat de bepalingen rond derivaten, voornamelijk opgenomen in de artikelen 106 tot en met 108 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, nu leidend zijn. Ingangsdatum van het goedgekeurde reglement is 1 januari 2017. Beter Wonen heeft reeds sinds de beleidsregels Derivaten en de beleidsregels Verantwoord beleggen geen nieuwe derivatencontracten meer afgesloten.

In 2019 heeft een actualisatie van het reglement financieel beleid en beheer plaatsgevonden en is goedkeuring aan AW gevraagd. De goedkeuring was ten tijde van het opstellen van de jaarrekening nog niet verkregen.

Interne organisatie en beheersing

Om de treasuryfunctie in de organisatie goed te kunnen vervullen, is een passend instrumentarium noodzakelijk. Dit instrumentarium is vervat in het zogenaamde Corporate Finance model van Beter Wonen. Het corporate finance model kent vijf niveaus: (1) het corporate beleid/de statuten en Reglementen van de Raad van Commissarissen, (2) het Reglement financieel beleid en beheer, (3) treasury- en beleggingsstatuut, (4) treasuryjaarplan en (5) de treasuryuitvoering. Vanuit een top-down benadering neemt het operationele karakter per niveau toe en (daarmee) neemt het strategische karakter per niveau af. Het corporate beleid, de statuten, de Reglementen van de Raad van Commissarissen, het Reglement financieel beleid en beheer, het treasury- en beleggingsstatuut en het treasuryjaarplan en de eventuele wijzigingen daarop worden goedgekeurd door de Raad van Commissarissen van Beter Wonen en daarna vastgesteld door de directeur-bestuurder.

Het treasury- en beleggingsstatuut geeft het formele kader van alle activiteiten op het gebied van treasury binnen en ten behoeve van Beter Wonen weer. Het treasury- en beleggingsstatuut heeft door haar aard en inhoud een langjarige werking. Het geldende treasury- en beleggingsstatuut wordt in ieder geval iedere drie jaar geëvalueerd en, afhankelijk van de bevindingen, aangepast. Daarnaast is de Raad van Commissarissen in de gelegenheid om de accountant een toets op naleving van treasury uit te laten voeren.

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 treasuryaangelegenheden, waarin te nemen besluiten worden behandeld en waarin advies wordt uitgebracht aan de directeur-bestuurder. De Treasurycommissie heeft vier vergaderingen gehad inzake het boekjaar 2019.

Toezichtbelemmerende clauses

Op basis van de definitie van een toezichtbelemmerende clause, nadere uitleg en juridische toetsing is Beter Wonen van mening dat in de door ons afgesloten derivaten-contracten geen sprake is van soortgelijke clauses en dat afbouw overeenkomstig de beleidsregels (maar volgens het Reglement financieel beleid en beheer) derhalve niet aan de orde is. Deze lijn is afgestemd met

betrokken partijen, waaronder de AW en collega-corporaties. Deze uitkomsten zijn schriftelijk gerapporteerd aan de AW welke belast is met het toezicht van de regeling.

Liquiditeitsbuffer derivaten

Woningcorporaties dienen overeenkomstig de beleidsregels verplicht een liquiditeitsbuffer aan te houden die groot genoeg is om de liquiditeitsrisico's van de derivatenportefeuille op te kunnen vangen. De liquiditeitsbuffer moet groot genoeg zijn voor het kunnen opvangen van:

- De margin calls ('periodieke verrekening van marktwaardes') op CSA-contracten (of vergelijkbaar) inclusief opgelopen rente bij een fictieve rentedaling van 2%-punt;
- De (volledige) negatieve marktwaarde bij een fictieve rentedaling van 2%-punt van de contracten met een breakclause die binnen 12 maanden vervalt.

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 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.

Voor de uitvoering van de opgestelde breakplannen worden overleggen gevoerd met de banken met als doel de breakmomenten van swaps zodanig aan te passen dat Beter Wonen ook op de lange termijn aan de liquiditeitseisen van het WSW en AW kan voldoen. Sinds 2014 zijn negen overeenkomsten gewijzigd, waardoor de breakmomenten zijn verschoven naar de toekomst. Daarbij wordt rekening gehouden met een dussdanige spreiding van de breakmomenten dat de benodigde liquiditeitsbuffer (uit eigen middelen) te financieren is. Met het wijzigen van de overeenkomsten is de verplichting tot een liquiditeitsbuffer om een fictieve rentedaling van 2%-punt op te vangen derhalve verder in de tijd opgeschoven. Het eerstvolgende breakmoment dat na balansdatum is in april 2020. Het daaropvolgende breakmoment vindt plaats in april 2021.

Ten behoeve van de break clausules van de derivatenportefeuille en conform de regelgeving, zoals vastgelegd in het BTiV, dient Beter Wonen te beschikken over een liquiditeitsbuffer die voldoende groot is om de liquiditeitsrisico's van de derivatenportefeuille op te kunnen vangen. Vanaf 2015 heeft daarover afstemming met het WSW plaatsgevonden en sinds eind 2017 beschikt Beter Wonen over een dergelijke liquiditeitsbuffer.

Sinds juni 2017 bieden het WSW en de AW herstructureringsmogelijkheden die nu ook voor Beter Wonen toepasbaar zijn. Naast het verschuiven van breaks hebben we nu ook de mogelijkheid om, onder voorwaarden, derivaten af te kopen of ze door te laten zakken in een lening. In juni 2019 is een eerste derivaat (nominale waarde € 10 mln.) doorgezakt in een vastrentende lening. 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.

In december 2019 is een geactualiseerd plan van aanpak breakclausules opgesteld, welke op 12 december 2019 door de Raad van Commissarissen is besproken en goedgekeurd. De gewijzigde derivatenovereenkomsten passen binnen de vigerende wet- en regelgeving. Deze worden ook altijd ter beoordeling voorgelegd aan de AW en WSW. Nadat beide instanties hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen effectuering van deze wijzigingen worden de gewijzigde swapovereenkomsten afgesloten. Het WSW heeft Beter Wonen medio maart 2020 geïnformeerd dat het verzoek van Beter Wonen om een derivaat door te zakken is afgewezen. De afwijzing is het gevolg van het feit dat het WSW de werking van de richtlijn derivaten tijdelijk heeft opgeschort. Deze wijziging geldt voor alle corporaties en dus niet specifiek voor Beter Wonen. Bij de evaluatie kijkt het WSW naar de impact van de herstructurering van derivaten voor het WSW. Het WSW heeft aangegeven uiterlijk eind juni 2020 duidelijkheid te kunnen geven over de opschorting van de richtlijn derivaten. Beter Wonen gaat de komende periode onderzoeken wat de consequenties en mogelijkheden zijn naar aanleiding van het gewijzigde beleid van het WSW.

6.4.8 Fiscaal beleid

In de periode 2006-2009, 2013 en 2014 was er sprake van een verlies van € 40,4 mln. Voor 2019 bedraagt het verwachte fiscale resultaat € 6,6 mln. (winst). De verliezen zijn 9 jaar verrekenbaar met fiscale winsten. Ultimo 2019 is nog € 9,4 mln. te verrekenen. Het restant aan verrekenbaar verlies wordt volgens onze fiscale planning nog geheel verrekend met toekomstige winsten. Beter Wonen heeft tot op heden geen verliesverdamping gehad en monitort de ontwikkeling hierin om verliesverdamping in de toekomst te voorkomen.

Jaar	Fiscaal resultaat		Inzet Compensabel verlies						Restant compensabel verlies
	Verlies	Winst	2012	2015	2016	2017	2018	2019	
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	11.208.943	6.672.000	8.553.773
2014	776.214								776.214
2015		3.438.255							0
2016		7.649.649							0
2017		946.779							0
2018 (concept)		11.208.943							0
2019 (fiscale positie)		6.672.000							0
	40.370.918	31.040.931	1.125.305	3.438.255	7.649.649	946.779	11.208.943	6.672.000	9.329.987

Tabel 6.4.9. Inzet verrekenbaar verlies

Kengetallen

Kengetallen afgelopen vijf jaar per ultimo boekjaar	2019	2018	2017	2016	2015
Gegevens onroerend goed					
Aantal verhuureenheden in exploitatie					
- woningen/woongebouwen (excl. woonwagens)	6.241	6.391	6.346	6.182	6.262
- woonwagens	1	1	1	1	1
Totaal woningen (incl. woonwagens)	6.242	6.392	6.347	6.183	6.263
- garages en parkeerplaatsen	757	784	785	785	790
- bedrijfsruimten	59	69	70	68	63
- overige verhuureenheden	51	54	60	62	76
Totaal VHE's	7.109	7.299	7.262	7.098	7.192
Mutaties in het onroerend goed					
Woningen en woongebouwen					
- aantal opgeleverd	0	46	69	30	104
- aantal aangekocht	0	0	107	0	0
- aantal verkocht	-151	-7	-11	-18	-26
- aantal gesloopt	-1	0	0	-88	-138
- overige mutaties	2	0	-1	-4	-3
Garages, bedrijfsruimten en overige verhuureenheden					
- aantal opgeleverd	0	0	0	0	4
- aantal aangekocht	0	0	0	0	0
- sloop	0	-1	0	0	-26
- verkocht	-34	-1	0	-1	-1
- overige mutaties	-6	0	0	-13	2
Totaal	-190	37	164	-94	-84
Aantal woningen naar huurprijsklasse (incl. in beheer)					
- laag (< € 424,44 in 2019) *1)	889	943	947	975	985
- overig	5.353	5.449	5.400	5.208	5.278
Financiële continuïteit					
- ICR	2,15	2,04	2,24	1,77	2,32
- Solvabiliteit (obv beleidswaarde, < 2017 obv bedrijfswaarde)	34%	42%	39%	45%	43%
- Loan to value (obv beleidswaarde, < 2017 obv bedrijfswaarde)	67%	58%	62%	57%	57%
- Dekkingsratio (obv marktwaarde, < 2017 obv WOZ-waarde)	46%	47%	49%	38%	39%
Kwaliteit					
- kosten onderhoud per woning (excl verbeteringen)	1.791	1.490	1.853	1.266	931
- kosten onderhoud eigen dienst per woning	127	129	142	118	118
Prijs-kwaliteit verhouding					
- gemiddeld aantal punten WWS	143	143	142	142	142
- gemiddelde nettohuurprijs (huurwoningen)	547	542	528	523	516
Het verhuren van woningen					
- mutatiegraad	8,7	9,3	9,3	9,4	10,2
- huurachterstand in % jaarhuur	2,7	2,3	2,6	2,4	2,4
- huurderving in % jaarhuur (huren)	1,6	2,0	1,7	2,1	2,3

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

JAARREKENING 2019

Balans per 31 december 2019

voor resultaatbestemming

Activa	Ref.	31-12-2019 €	31-12-2018 €
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1.		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	629.970.349	587.938.139
niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	34.014.959	64.545.511
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	2.921.385	3.766.688
Materiële vaste activa	2.		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	2.835.282	2.908.749
Financiële vaste activa	3.		
Latente belastingvorderingen	3.1	423.072	2.858.715
Overige effecten (novaties derivaten)	3.2	9.952.826	0
Subtotaal		680.117.873	662.017.802
Vlottende activa			
Voorraden	4.		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	2.705.531	2.705.531
Overige voorraden	4.2	200.204	195.995
Vorderingen	5.		
Huurdebiteuren	5.1	376.153	406.558
Latente belastingvorderingen	5.2	2.032.141	2.641.841
Overige vorderingen	5.3	504.531	426.305
Liquide middelen	6.		
		32.093.428	16.823.011
Subtotaal		37.911.988	23.199.241
Totaal		718.029.861	685.217.043

Passiva	Ref.	31-12-2019 €	31-12-2018 €
Eigen Vermogen	7.		
Herwaarderingsreserve	7.1	251.090.737	233.608.370
Overige reserves	7.2	170.721.491	102.150.258
Resultaat na belastingen van het boekjaar	7.3	16.211.354	86.053.600
Subtotaal		438.023.582	421.812.228
Voorzieningen	8.		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	8.1	16.151.197	4.529.569
Latente belastingverplichtingen	8.2	53.802	91.061
Overige voorzieningen	8.3	0	148.300
Subtotaal		16.204.999	4.768.930
Langlopende schulden	9.		
Schulden aan overheid	9.1	7.177.583	7.643.044
Schulden aan kredietinstellingen	9.2	229.444.653	231.903.830
Overige schulden	9.3	9.977.346	23.159
Subtotaal		246.599.582	239.570.033
Kortlopende schulden	10.		
Schulden aan overheid	10.1	498.011	484.506
Schulden aan kredietinstellingen	10.2	12.587.987	13.175.876
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.3	941.641	1.546.001
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	10.4	1.695.377	2.337.390
Overige schulden	10.5	670.612	836.549
Overlopende passiva	10.6	808.068	685.527
Subtotaal		17.201.696	19.065.849
Totaal		718.029.861	685.217.043

Functionele winst- en verliesrekening boekjaar 2019

	Ref.	2019 €	2018 €
Huuropbrengsten	11	41.992.445	41.074.110
Opbrengsten servicecontracten	12.1	1.289.095	1.339.818
Lasten servicecontracten	12.2	1.109.712	1.117.324
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	3.797.877	3.732.217
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	13.160.088	11.718.667
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	5.724.394	5.371.009
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		19.489.469	20.474.711
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.1	33.195.000	1.630.500
Toegerekende organisatiekosten	16.2	396.578	126.251
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	16.3	32.848.541	1.252.058
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	-50.119	252.191
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	17.1	35.119.251	9.111.391
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	-44.276.034	-87.068.332
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17	-9.156.783	-77.956.941
Overige organisatiekosten	21	1.181.528	1.493.169
Kosten omtrent leefbaarheid	22	693.228	734.365
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	159.305
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		26.549	4.956
Rentelasten en soortgelijke kosten		7.528.488	8.215.626
Totaal van financiële baten en lasten	23	7.501.939	8.051.365
Totaal van resultaat voor belastingen		19.219.438	88.404.944
Belastingen	24	3.008.084	2.351.344
Totaal van resultaat na belastingen		16.211.354	86.053.600

Kasstroomoverzicht 2019

	2019 €	2018 €
1. (A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
1.1 Huurontvangsten	41.752.517	40.902.774
1.2 Vergoedingen	1.257.470	1.290.679
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	724.495	641.991
1.5 Ontvangen interest	26.658	14.750
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	43.761.140	42.850.194
Uitgaven:		
1.7 Betalingen aan werknemers	5.029.262	4.991.860
1.8 Onderhoudsuitgaven	11.330.057	9.500.713
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	7.561.485	7.054.284
1.10 Betaalde interest	7.616.945	8.696.956
1.11 a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	31.841	410.882
1.11 b Verhuurderheffing	3.278.177	3.105.454
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	96.575	51.199
1.13 Vennootschapsbelasting	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	34.944.342	33.811.348
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.816.798	9.038.846
2. (B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
2.1 Verkoopontvangsten bestaande huur	33.492.000	383.500
2.2 Verkoopontvangsten grond	-199.500	1.149.500
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	33.292.500	1.533.000
MVA uitgaande kasstroom		
2.3 Nieuwbouw huur	2.168.298	8.170.412
2.4 Verbeteruitgaven	20.682.598	6.736.218
2.5 Aankoop	0	-
2.6 Sloopuitgaven	1.225	45.903
2.7 Investerings overig	688.766	291.170
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	23.540.887	15.243.703
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	9.751.613	-13.710.703

3. (C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand:		
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	18.900.000	21.500.000
3.1.3 Nieuwe ongeborgde leningen	0	-
Uitgaand:		
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	10.908.973	21.374.567
3.2.3 Aflossing ongeborgde leningen	11.290.290	410.516
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.299.263	-285.083
4.1 Toename (afname) van geldmiddelen	15.269.148	-4.956.940
4.2 Wijziging kortgeld	1.269	-4.936
Geldmiddelen aan het begin van de periode	16.823.011	21.784.887
Geldmiddelen aan het einde van de periode	32.093.428	16.823.011

Toelichting behorende tot de jaarrekening 2019

Algemene toelichting

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. 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 2019, en 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 treasurystatuut.

Valutarisico

Beter Wonen doet conform het treasurystatuut 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. Voorts zijn de vergelijkende cijfers aangepast door de stelselwijziging in 2019 zie paragraaf omtrent de stelselwijziging.

Stelselwijziging

In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door Aedes welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij in 2019 de verwerking van tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie hierop aangepast. Dit ziet toe op de volgende belastinglatenties:

- Het fiscaal afschrijvingspotentieel dat commercieel niet van toepassing is;
- De opwaardering van de WOZ-waarde van het fiscaal afgewaardeerde bezit tot lagere WOZ-waarde;
- Het vastgoed bestemd voor verkoop.

Doordat bij Beter Wonen sprake is van het zeer waarschijnlijk doorschuiven van de tijdelijke verschillen naar het opvolgende actief, hebben wij de berekening van de belastinglatenties hierop aangepast. Het effect van de gewijzigde waardering hebben we als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en het resultaat. Hierbij hebben we de vergelijkende cijfers 2018 in de jaarrekening 2019 aangepast. Dit houdt in dat we deze hebben herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag al van toepassing was in voorgaande boekjaren.

De invloed van de stelselwijziging is verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2018 en is € 6 miljoen positief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2018 hebben we in de individuele posten van de winst- en verliesrekening verwerkt door aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2018 en is in totaal € 38.235 negatief. In totaal is het cumulatief effect per 1 januari 2019 € 5,9 miljoen. Dit effect en ook het resultaatteffect 2018, uitgesplitst naar de individuele posten, is als volgt:

Impact op vermogen en resultaat

Het cumulatieve effect van de stelselwijziging op het beginvermogen in 2019 bedraagt € 5,9 mln. en het effect op het resultaat 2018 bedraagt € 38.235 en is op de volgende pagina weergegeven. Per onderdeel van de stelselwijziging, zoals genoemd in het hiervoor opgenomen overzicht, dient de aard nader toegelicht te worden. Daarnaast moeten het oude stelsel en het nieuwe stelsel toegelicht worden en de betekenis van de stelselwijziging voor het vermogen en resultaat van het boekjaar per onderdeel.

Impact op individuele posten

De stelselwijziging heeft impact op de volgende individuele posten in de balans en winst- en verliesrekening:

- Latente belastingvordering (zowel lang- als kortlopend);
- Eigen vermogen en herwaarderingsreserve;
- Voorziening latente belastingverplichting;
- Vennootschapsbelasting.

Impact op volgende jaren

De impact op volgende jaren van de stelselwijziging is nu nog niet in te schatten. Dit is afhankelijk van de ontwikkeling van toekomstige resultaten.

Balans per 1-1-2018	Jaarrekening 2018	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
Activa:	€	€	€
Financiële vaste activa: Latente belastingvorderingen	6.645.528	5.546.908	1.098.620
Vorderingen: Latente belastingvorderingen	2.670.455	2.362.120	308.335
Totaal			1.406.955

Balans per 1-1-2018	Jaarrekening 2018	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
Passiva:	€	€	€
Overige reserves (incl. resultaat boekjaar)	163.680.880	169.649.770	-5.968.890
Voorziening: Latente belastingverplichtingen	7.524.034	148.189	7.375.845
Totaal			1.406.955

Balans per 31-12-2018	Jaarrekening 2018	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
Activa:	€	€	€
Financiële vaste activa: Latente belastingvorderingen	3.915.870	2.858.715	1.057.155
Vorderingen: Latente belastingvorderingen	2.912.122	2.641.841	270.281
Totaal			1.327.436

Balans per 31-12-2018	Jaarrekening 2018	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
Passiva:	€	€	€
Overige reserves (incl. resultaat boekjaar)	182.273.203	188.203.858	-5.930.655
Voorziening: Latente belastingverplichtingen	7.349.152	91.061	7.258.091
Totaal			1.327.436

Resultatenrekening over 2018	Jaarrekening 2018	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
	€	€	€
Vennootschapsbelasting	-2.313.109	-2.351.344	38.235
Effect stelselwijziging op het resultaat 2018			38.235

Schattingswijziging

Vastgoedbeleggingen

Vanaf 2016 wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat, zie 1.1 en 1.2 onder de grondslagen. Bij de totstandkoming van de marktwaarde in verhuurde staat is een van de parameters de mutatiegraad en de gebruikersoppervlakte.

Mutatiegraad

De mutatiegraad is gelijk aan de gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar (2015–2019). Het betreft het aantal vrijgekomen woningen door reguliere opzeggingen binnen het waarderingscomplex. In het handboek marktwaardering is voorgeschreven dat bij sloop, verkoop of samenvoeging geen sprake is van reguliere omstandigheden. In 2019 is hier rekening mee gehouden hetgeen leidt tot een lagere mutatiegraad bij een aantal complexen.

De schattingswijziging heeft een negatief effect op het resultaat en vermogen van circa € 2,1 mln.

Gebruikersoppervlakte

In 2019 heeft Beter Wonen voor al haar woningen de gebruiksoppervlakte (GBO) op basis van de NEN2580 bepaald. In voorgaande jaren zijn de m2 vanuit de BAG gehanteerd, met ingang van 2019 wordt in de marktwaarde in verhuurde staat gerekend met de m2 conform de NEN2580 systematiek. De schattingswijziging heeft een positief effect op het resultaat en vermogen van circa € 0,1 mln.

Wijziging functionele indeling

Voor het jaar 2019 is de nieuwe "Handleiding toepassen functionele indeling W&V 2019" voor het verslagjaar 2019 gepubliceerd door SBR wonen. Als gevolg hiervan heeft Beter Wonen de saneringsheffing en bijdrage AW verantwoord onder de overige organisatiekosten. De vergelijkende cijfers zijn hierop aangepast, waarbij het totaalresultaat van Beter Wonen niet veranderd. De overige organisatiekosten zijn € 411.000 hoger, waarbij de lasten verhuur- en beheeractiviteiten € 376.000 lager uitvallen en de overige directe operationele lasten exploitatie bezit € 35.000 lager uitvallen.

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 paragraaf 1.3 respectievelijk 24.

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 2019 bedraagt deze grens € 720,42 (2018: € 710,68). 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 (de zogeheten 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.

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 uitpondscenario 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 beheerslasten 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 & 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.

Afschrijvingsmethode en termijnen		
Omschrijving	termijn	methode
Kantoorpand	50 jaar	lineair
Inventaris	5/10/20 jaar	lineair
Automatiseringssysteem	3 jaar	lineair
Vervoermiddelen	5 jaar	lineair

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 (2019: 2,95%, 2018: 3,30%) onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief conform RJ 272.405 (2020: 25% en 2021 e.v. 21,7%). 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 (2019: 2,95%; 2018: 3,30%) onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief conform RJ 272.405 (2020: 25% en 2021 e.v. 21,7%).

Door een stelselwijziging in de vaststelling van belastinglatenties worden er enkel nog latenties voor (eventuele) compensabele verliezen, voor leningen en materiële activa ten dienste van de exploitatie ter waardering opgenomen. Ultimo 2019 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 kredietinstellingen

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 2019 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 € 20,1 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, rekeninghoudend 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 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat 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 2019 en het fiscale resultaat 2019 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 2019

Activa	Ref.	31-12-2019				31-12-2018			
		DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
Vaste activa									
Vastgoedbeleggingen	1.								
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	629.970.349			629.970.349	587.938.139			587.938.139
niet DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2		34.014.959		34.014.959		64.545.511		64.545.511
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	2.921.384			2.921.384	3.766.688			3.766.688
Materiële vaste activa	2.								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	2.835.282			2.835.282	2.908.749			2.908.749
Financiële vaste activa	3.								
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	36.672.936		-36.672.936	-	46.483.246		-46.483.246	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.2				-	9.528.601		-9.528.601	-
Latente belastingvorderingen	3.3	401.918	21.154		423.072	2.630.018	228.697		2.858.715
Overige effecten (novaties derivaten)	3.4	9.952.826			9.952.826				
Subtotaal		682.754.695	34.036.113	-36.672.936	680.117.872	653.255.441	64.774.208	-56.011.847	662.017.802
Vlottende activa									
Voorraden	4.								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1		2.705.532		2.705.532		2.705.531		2.705.531
Overige voorraden	4.2	190.194	10.010		200.204	180.315	15.680		195.995
Vorderingen	5.								
Huurdebiteuren	5.1	364.868	11.285		376.153	374.898	31.660		406.558
Latente belastingvorderingen	5.2	1.930.534	101.607		2.032.141	2.430.494	211.347		2.641.841
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.3								
Overige vorderingen	5.4	479.304	25.227		504.531	392.195	34.110		426.305
Overlopende activa	5.5								
Liquide middelen	6.								
		32.093.428			32.093.428	16.823.011			16.823.011
Subtotaal		35.058.328	2.853.661	0	37.911.989	20.200.913	2.998.328		23.199.241
Totaal		717.813.023	36.889.774	-36.672.936	718.029.861	673.456.354	67.772.536	-56.011.847	685.217.043

DAEB/niet-DAEB gescheiden balans 2019

Passiva	Ref.	31-12-2019				31-12-2018			
		DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
Eigen Vermogen	7.								
Herwaarderingsreserve	7.1	241.595.380	9.495.357		251.090.737	220.906.835	12.701.535		233.608.370
Overige reserves	7.2	182.550.420	24.844.007	-36.672.936	170.721.491	120.093.106	28.540.398	-46.483.246	102.150.258
Resultaat boekjaar	7.3	13.877.782	2.333.572		16.211.354	80.812.287	5.241.313		86.053.600
Subtotaal		438.023.582	36.672.936	-36.672.936	438.023.582	421.812.228	46.483.246	-46.483.246	421.812.228
Voorzieningen	8.								
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	8.1	16.151.197			16.151.197	4.529.569			4.529.569
Voorziening latente belastingverplichtingen	8.2	51.112	2.690		53.802	83.776	7.286		91.062
Overige voorzieningen	8.3				0	148.300			148.300
Subtotaal		16.202.309	2.690	0	16.204.999	4.761.645	7.286		4.768.931
Langlopende schulden	9.								
Schulden aan overheid	9.1	7.177.583			7.177.583	7.643.044			7.643.044
Schulden aan kredietinstellingen	9.2	229.444.653			229.444.653	221.024.096	10.879.734		231.903.830
Schulden aan groepsmaatschappijen	9.3				0		9.528.601	-9.528.601	0
Overige schulden	9.4	9.952.826	24.519		9.977.345		23.159		23.159
Subtotaal		246.575.062	24.519	0	246.599.581	228.667.140	20.431.494	-9.528.601	239.570.033
Kortlopende schulden	10.								
Schulden aan overheid	10.1	498.011			498.011	484.506			484.506
Schulden aan kredietinstellingen	10.2	12.587.987			12.587.987	12.765.320	410.556		13.175.876
Schulden aan leveranciers	10.3	894.559	47.082		941.641	1.422.321	123.680		1.546.001
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.4	1.610.608	84.769		1.695.377	2.150.399	186.991		2.337.390
Overige schulden	10.5	637.081	33.531		670.612	769.625	66.924		836.549
Overlopende passiva	10.6	783.826	24.242		808.068	623.172	62.355		685.527
Subtotaal		17.012.072	189.624	0	17.201.696	18.215.343	850.506		19.065.849
Totaal		717.813.023	36.889.774	-36.672.936	718.029.861	673.456.354	67.772.536	-56.011.847	685.217.043

DAEB/niet-DAEB gescheiden functionele winst- en verliesrekening 2019

	Ref.	2019				2018			
		DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
Huuropbrengsten	11	39.001.785	2.990.660		41.992.445	37.821.100	3.253.010		41.074.110
Opbrengsten servicecontracten	12.1	1.208.293	80.802		1.289.095	1.234.762	105.057		1.339.819
Lasten servicecontracten	12.2	-1.048.895	-60.817		-1.109.712	-1.030.615	-86.708		-1.117.323
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-3.461.791	-336.086		-3.797.877	-3.342.753	-424.325		-3.767.078
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-12.333.331	-826.756		-13.160.087	-10.866.497	-852.172		-11.718.669
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-5.531.936	-192.460		-5.724.396	-5.534.150	-212.881		-5.747.031
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		17.834.125	1.655.343	0	19.489.468	18.281.847	1.781.981	0	20.063.828
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.1	1.196.000	32.076.220	-77.220	33.195.000	670.500	960.000		1.630.500
Toegekende organisatiekosten	16.2	-139.337	-257.241		-396.578	-116.449	-9.802		-126.251
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	16.3	-1.032.431	-31.893.329	77.220	-32.848.540	-460.224	-791.834		-1.252.058
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	24.232	-74.350	0	-50.118	93.827	158.364	0	252.191
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	17.1	-35.120.051	800		-35.119.251	-7.912.012	-1.199.379		-9.111.391
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	42.913.257	1.362.777		44.276.034	81.770.590	5.297.742		87.068.332
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17	7.793.206	1.363.577	0	9.156.783	73.858.578	4.098.363	0	77.956.941
Overige organisatiekosten	21	-1.084.334	-97.194		-1.181.528	-995.703	-86.584	0	-1.082.287
Kosten omtrent leefbaarheid	22	-693.228			-693.228	-734.365		0	-734.365
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	159.305			159.305
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		211.697	2.160	-187.309	26.549	293.348	83	-288.475	4.956
Rentelasten en soortgelijke kosten		-7.350.239	-365.559	187.309	-7.528.490	-7.981.314	-522.786	288.475	-8.215.625
Saldo financiële baten en lasten	23	-7.138.542	-363.399	0	-7.501.941	-7.528.661	-522.703	0	-8.051.364
Totaal van resultaat voor belastingen		16.735.461	2.483.977	0	19.219.438	82.975.523	5.429.421	0	88.404.944
Belastingen	24	-2.857.679	-150.405		-3.008.084	-2.163.236	-188.108		-2.351.344
Resultaat uit deelnemingen		2.333.572		-2.333.572	0	5.241.313		-5.241.313	0
Totaal van resultaat na belastingen		16.211.354	2.333.572	-2.333.572	16.211.354	86.053.600	5.241.313	-5.241.313	86.053.600

DAEB/niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht 2019

	2019				2018			
	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
1. Operationele activiteiten								
Ontvangsten:								
1.1 Huurontvangsten	38.747.052	3.005.465		41.752.517	37.654.580	3.248.194		40.902.774
1.2 Vergoedingen	1.165.109	92.361		1.257.470	1.189.477	101.202		1.290.679
1.3 Overige bedrijfsontvangsten	688.270	36.225		724.495	590.942	51.049		641.991
1.4 Ontvangen interest	213.190	777	-187.309	26.658	302.045	1.180	-288.475	14.750
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	40.813.621	3.134.828	-187.309	43.761.140	39.737.044	3.401.625	-288.475	42.850.194
Uitgaven:								
1.5 Betalingen aan werknemers	4.777.799	251.463		5.029.262	4.592.511	399.349		4.991.860
1.6 Onderhoudsuitgaven	10.763.554	566.503		11.330.057	8.957.216	543.497		9.500.713
1.7 Overige bedrijfsuitgaven	7.183.411	378.074		7.561.485	6.490.005	564.279		7.054.284
1.8 Betaalde interest	7.437.515	366.739	-187.309	7.616.945	8.462.791	522.640	-288.475	8.696.956
1.9 Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	30.092	1.749		31.841	387.854	23.028		410.882
1.10 Verhuurderheffing	3.269.655	8.522		3.278.177	3.096.674	8.780		3.105.454
1.11 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	96.575			96.575	51.199			51.199
1.12 Vennootschapsbelasting				0				0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	33.558.601	1.573.050	-187.309	34.944.342	32.038.250	2.061.573	-288.475	33.811.348
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	7.255.020	1.561.778	0	8.816.798	7.698.794	1.340.052	0	9.038.846
2. (Des)investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom								
2.1 Verkoopontvangsten bestaande huur	1.493.000	32.076.220	-77.220	33.492.000	373.500	10.000		383.500
2.2 Verkoopontvangsten grond		-199.500		-199.500		1.149.500		1.149.500
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	1.493.000	31.876.720	-77.220	33.292.500	373.500	1.159.500	0	1.533.000

	2019				2018			
	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
MVA uitgaande kasstroom								
2.3 Nieuwbouw huur	2.168.298			2.168.298	8.170.626	-214		8.170.412
2.4 Verbeteruitgaven	20.682.598			20.682.598	6.736.218			6.736.218
2.5 Aankoop	77.220		-77.220	0				0
2.6 Sloopuitgaven	1.225			1.225		45.903		45.903
2.7 Investerings overig	431.450	257.316		688.766	267.117	24.053		291.170
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	23.360.791	257.316	-77.220	23.540.887	15.173.961	69.742	0	15.243.703
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-21.867.791	31.619.404	0	9.751.613	-14.800.461	1.089.758	0	-13.710.703
FVA								
Ontvangsten:								
Aflossing interne lening	9.528.601		-9.528.601	0	2.010.399		-2.010.399	0
Dividend uitkering van niet-Daeb aan Daeb	12.363.560		-12.363.560	0				
Uitgaven:								
Aflossing interne lening		9.528.601	-9.528.601	0		2.010.399	-2.010.399	0
Dividend uitkering van niet-Daeb aan Daeb		12.363.560	-12.363.560	0				
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	21.892.161	-21.892.161	0	0	2.010.399	-2.010.399	0	0
3. Financieringsactiviteiten								
Ingaand:								
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	18.900.000			18.900.000	21.500.000			21.500.000
3.1.3 Nieuwe ongeborgde leningen								
Uitgaand:								
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	10.908.973			10.908.973	21.374.567			21.374.567
3.2.3 Aflossing ongeborgde leningen		11.290.290		11.290.290		410.516		410.516
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	7.991.027	-11.290.290	0	-3.299.263	125.433	-410.516	0	-285.083
Toename/Afname van geldmiddelen	15.270.417	-1.269	0	15.269.148	-4.965.835	8.895	0	-4.956.940
Wijziging kortgeld		1.269		1.269	3.959	-8.895		-4.936
Geldmiddelen aan het begin van de periode	16.823.011			16.823.011	21.784.887			21.784.887
Geldmiddelen aan het eind van de periode	32.093.428	0	0	32.093.428	16.823.011	0	0	16.823.011
Toename/Afname van geldmiddelen	-15.270.417	0	0	-15.270.417	4.961.876	0	0	4.961.876

Toelichting op de balans per 31 december 2019

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	€ 587.938.139	€ 64.545.511	€ 652.483.650
Mutaties:			
- investeringen oplevering nieuwbouw (vanuit MVA in ontwikkeling)	- 0	- -	0
- investeringen	- 74.165	- -	74.165
- effect sloop	- -	- 0	0
- effect verkopen	- -1.032.432	- -31.816.109	-32.848.541
- effect aankopen	- 0	- 0	0
- effect aan/verkoop deab - niet-daeb	- 77.220	- -77.220	0
- aanpassen marktwaarde	- 42.913.257	- 1.362.777	44.276.034
Saldo mutaties	€ 42.032.210	€ -30.530.552	€ 11.501.658
Saldo einde boekjaar	€ 629.970.349	€ 34.014.959	€ 663.985.308

Per 31 december 2019 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingsen € 251.090.737. 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 waarden 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 0,26% (2018: 0,44%);
- De vastgoedsector specifieke opslag 5,7% (2018: 5,52%); en
- De opslag voor het object- en marktrisico (afhankelijk van het object waarbij het Handboek modelmatig waarden 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 - €144/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	5,5% - 8,5%
Onderhoud	Normbedrag per m2 BVO	Vastgoed Exploitatiewijzer in basis aangevuld met eigen inschatting taxateur tijdens inspectie	Basis waarbij is afgeweken € - 915 - € +389/complex
Exit Yield	Automatische berekening	Op basis van huidige disconteringsvoet, opslag veroudering locatie en opslag veroudering object	5,0% - 9,0%

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 marktwaarde 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 3 buiten Almelo, namelijk Hengelo, Haaksbergen en Wierden)	Eengezinswoning	< 1920
	Meergezinswoning	≥ 1920 & < 1940
	Studenteneenheid	≥ 1940 & < 1960
	Zorgeenheid (extramuraal)	≥ 1960 & < 1975
	Bedrijfsonroerendgoed	≥ 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					
	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Loonstijging	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (Overijssel)	6,00%	4,00%	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	€	447			
MGW	€	439			
Studenteneenheid	€	413			
Zorgeenheid (extramuraal)	€	405			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten Gemeentelijke OZB					
	Gemeentelijke tarieven 2019 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1-1-2018				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. gemeentelijke OZB)	0,09% van de WOZ waarde				

Verhuurderheffing	2020-2021	2022	2023	2024-2036	2037 e.v.
Tarief WOZ	0,562%	0,563%	0,537%	0,538%	0,537%
Huurstijging		2020	2021	2022	2023 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden		1,00%	1,20%	1,30%	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 2015-2019 bij doorexploiteren	gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar (2015 – 2019) met een minimum van 2%				
Mutatiekans bij uitpanden	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		1,4% van de leegwaarde			

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	
Instandhoudingsonderhoud	€ 5,6 per m2 bvo BOG € 6,8 per m2 bvo MOG
Mutatieonderhoud	€ 9,40 per m2 bvo BOG € 9,40 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).	0,13% van de WOZ waarde
Risicovrije rentevoet	0,26%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,70%

Parameters parkeergelegenheden	
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 52 per jaar
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 173 per jaar
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 27 per jaar
Beheerkosten – garagebox	€ 38 per jaar
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met peildatum 1 januari 2017.	0,24% van de WOZ waarde
Risicovrije rentevoet	0,26%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,68%

Inschakeling taxateur

Per ultimo 2019 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 2019 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:	2019
Disconteringsvoet	6,73%
Streefhuur per maand	€ 577,18
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.087,02
Lasten beheer per jaar	€ 962,57

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	<i>X € 1.000</i>	
<i>Marktwaarde verhuurde staat</i>		€ 663.985
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	- € 54.275	
Betaalbaarheid (huren)	- € 105.879	
Kwaliteit (onderhoud)	- € 96.961	
Beheer (beheerkosten)	- € 39.754	
Totale afslag		- € 296.868
<i>Beleidswaarde</i>		€ 367.117

Ongerealiseerde herwaarderingen

Per 31 december 2019 is in totaal € 251,1 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2018: € 233,6 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.

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2019	2018
Saldo begin boekjaar	€ 3.766.688	€ 932.079
Mutaties:		
- investeringen	- 22.652.318	- 15.684.849
- overboeking restwaarde van DAEB vastgoed in exploitatie	- -	- -
- overboeking restwaarde van niet-DAEB vastgoed in exploitatie	- -	- -
- onttrekking voorziening onrendabele investeringen	- -23.497.621	- -6.502.855
- overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	- -	- -6.296.555
- overboeking naar voorraad grond bestemd voor verkoop	- -	- -50.830
Saldo mutaties	€ -845.303	€ 2.834.609
Saldo einde boekjaar	€ 2.921.385	€ 3.766.688

	2019	2018
- Verbeteringen	€ 21.323.805	€ 7.243.065
- Nieuwbouwprojecten	- 1.149.686	- 8.091.371
- Sloop	- 36.799	- 47.514
- Toegerekende uren	- 142.029	- 143.594
- Toegerekende rente (rentepercentage 3,8%; 2017: 3,7%)	- 0	- 159.305
	€ 22.652.318	€ 15.684.849

2. Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	kantoorpand	inventaris	vervoer-middelen	totaal
Saldo per 1 januari 2019:				
- aanschafwaarde	€ 5.867.747	€ 4.413.857	€ 329.088	€ 10.610.692
- cumulatieve afschrijvingen	- -3.377.587	- -3.995.268	- -329.088	- -7.701.943
Boekwaarde per 1-1-2019	€ 2.490.160	€ 418.589	€ -	€ 2.908.749
Mutaties:				
- investeringen	€ -	€ 306.349	€ -	€ 306.349
- desinvesteringen	- -	- -	- -	- -
- cumulatieve afschrijvingen desinvesteringen	- -	- -	- -	- -
- afschrijvingen	- -177.571	- -202.245	- -	- -379.816
Saldo	€ -177.571	€ 104.104	€ -	€ -73.467
Saldo per 31 december 2019:				
- aanschafwaarde	€ 5.867.747	€ 4.720.206	€ 329.088	€ 10.917.041
- cumulatieve afschrijvingen	- -3.555.158	- -4.197.513	- -329.088	- -8.081.759
Boekwaarde per 31-12-2019	€ 2.312.589	€ 522.693	€ -	€ 2.835.282

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

Afschrijvingsmethode en termijnen		
Omschrijving	termijn	methode
Kantoorpand	50 jaar	lineair
Inventaris	5/10/20 jaar	lineair
Automatiseringssysteem	3 jaar	lineair
Vervoermiddelen	5 jaar	lineair

Verzekering

Het kantoorpand en een deel van de inventaris is per 31 december 2019 voor € 6,3 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

	2019	2018
Saldo begin boekjaar	€ 2.858.715	€ 6.645.528
Invloed stelselwijziging	-	-1.098.620
Herrekenende latente belastingvordering begin boekjaar	€ 2.858.715	€ 5.546.908
Mutaties:		
- onttrekking ten laste cq dotatie ten gunste van resultaat	- 2.435.643	- 2.688.193
- overboeking naar kortlopende vorderingen	-	-
Saldo einde boekjaar	€ 423.072	€ 2.858.715

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 (verliescompensatie 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 € 2.032.141 (2018: € 2.641.841) 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 € 144.931 (2018: € 491.498) na 5 jaar gerealiseerd.

De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 6.953.789 (2018: € 7.255.825).

3.2 Overige effecten (novaties derivaten)

	2019	2018
Saldo begin boekjaar	€ 0	€ 0
Mutaties:		
- dotaties	- 10.084.000	- 0
- afschrijving	- 131.174	-
Saldo einde boekjaar	€ 9.952.826	€ 0

In 2019 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

	2019	2018
4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	€ 2.705.531	€ 2.705.531
4.2 Overige voorraden		
- Voorraad onderhoudsmaterialen	- 197.054	- 193.456
- Voorraad kantinebenodigdheden	- 3.150	- 2.539
Totaal	€ 2.905.735	€ 2.901.526

Vastgoed bestemd voor verkoop

	2019	2018
Saldo begin boekjaar	€ 2.705.531	€ 4.394.832
Mutaties:		
- overboeking van vastgoed in ontwikkeling	-	- 50.830
- investeringen	-	-
- desinvesteringen	-	- -785.000
- bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa	-	- -955.131
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 0,71 (2018: 0,71).

5. Vorderingen

5.1 Huurdebiteuren

	bedrag	
Ouderdom huurachterstand	31-12-2019	31-12-2018
Tot 1 maand	€ 70.321	€ 42.162
1 tot 2 maanden	- 32.251	- 49.729
2 tot 3 maanden	- 11.888	- 17.660
> 3 maanden	- 169.660	- 189.396
Totaal huidige huurders	€ 284.120	€ 298.947
Vertrokken huurders	- 852.407	- 768.414
Totaal huurdebiteuren	€ 1.136.527	€ 1.067.361
Af: voorziening dubieuze debiteuren	- 760.374	- 660.803
Totaal	€ 376.153	€ 406.558

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 2,7% van de bruto jaarhuur (2018: 2,6%).
Exclusief de vertrokken huurders is dit 0,7% (2018: 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.

	2019	2018
Saldo begin boekjaar	€ 660.803	€ 751.902
- Toevoeging ten laste van het resultaat	- 347.438	- 269.953
- Onttrekkingen	- -247.867	- -361.052
Saldo einde boekjaar	€ 760.374	€ 660.803

5.2 Latente belastingvorderingen

	2019	2018
Saldo begin boekjaar	€ 2.641.841	€ 2.670.455
Invloed stelselwijziging	-	- -308.335
Herrekenende latende belastingvordering begin boekjaar	€ 2.641.841	€ 2.362.120
Mutaties:		
- onttrekking ten laste cq dotatie ten gunste van resultaat	- -609.700	- 279.721
- overboeking van langlopende latente belasting verplichting	-	-
Saldo einde boekjaar	€ 2.032.141	€ 2.641.841

5.3 Overige vorderingen

	2019	2018
Vorderingen op niet huurders	€ 31.075	€ 43.749
Nog te ontvangen rente banken	- 561	- 640
Te vorderen van uitkeringen brandschades	- 181.084	- 77.813
Te vorderen afrekeningen beheerscomplexen	-	-
Te vorderen verkoopopbrengsten	-	- 289.740
Diversen	- 291.811	- 14.363
Totaal	€ 504.531	€ 426.305

6. Liquide middelen

6.1 Liquide middelen

	2019	2018
Direct opvraagbaar:		
- rekeningen courant	€ 16.939.146	€ 668.057
- spaarrekening	- 15.151.086	- 16.150.446
- overige bankrekeningen	- 3.196	- 1.315
- kas	- 0	- 3.193
Totaal liquide middelen	€ 32.093.428	€ 16.823.011

De omvang van het saldo van de liquide middelen ligt ruim € 15 miljoen hoger dan vorig jaar.
De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Beter Wonen.

7. Eigen vermogen

7.1 Eigen vermogen

	2019	2018
Saldo begin boekjaar	€ 421.812.228	€ 329.789.738
Invloed stelselwijziging	- 0	- 5.968.890
Herrekende eigen vermogen begin boekjaar	€ 421.812.228	€ 335.758.628
7.1 Herwaarderingsreserve	€ 251.090.737	€ 233.608.370
7.2 Overige reserves	- 170.721.491	- 102.150.258
7.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar	- 16.211.354	- 86.053.600
Saldo einde boekjaar	€ 438.023.582	€ 421.812.228

Herwaarderingsreserve	2019	2018
Saldo begin boekjaar	€ 233.608.370	€ 166.108.858
Realisatie door verkoop	- -669.725	- -218.221
Mutatie herwaarderingsreserve	- 18.152.092	- 67.717.733
Saldo einde boekjaar	€ 251.090.737	€ 233.608.370

Overige reserves	2019	2018
Saldo begin boekjaar	€ 102.150.258	€ 168.068.008
Invloed stelselwijziging	-	- 5.968.890
Herrekende overige reserves begin boekjaar	€ 102.150.258	€ 174.036.898
Winstverdeling vorig boekjaar	- 86.053.600	- -4.387.128
Toename/afname ten laste van de herwaarderingsreserve	- -17.482.367	- -67.499.512
Saldo einde boekjaar	€ 170.721.491	€ 102.150.258

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 € 16,2 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen.

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen (ver-)nieuwbouw

	2019	2018
Saldo begin boekjaar	€ 4.529.569	€ 3.009.387
- Dotatie aan de voorziening	- 35.119.249	- 8.023.037
- Onttrekking aan de voorziening	- -23.497.621	- -6.502.855
Saldo eind boekjaar	€ 16.151.197	€ 4.529.569

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

8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

	2019	2018
Saldo begin boekjaar	€ 91.061	€ 7.524.034
Invloed stelselwijziging	-	- -7.375.845
Herrekende latende belastingvordering begin boekjaar	€ 91.061	€ 148.189
Mutaties:		
- dotaties	- -37.259	- -57.128
- onttrekkingen	-	-
Saldo einde boekjaar	€ 53.802	€ 91.061

In 2019 is overeenstemming tussen de accountantskantoren bereikt over de waardering van de belastinglatenties, waarmee sprake is van een stelselwijziging. Enkel de latenties voor (eventuele) compensabele verliezen, leningen en materiële activa ten dienste van de exploitatie worden ter waardering opgenomen. Deze komen tot uitdrukking onder de kort- en langlopende activa. De vrijval van de voorziening is conform de nieuwe richtlijn rechtstreeks in het vermogen ultimo 2018 geboekt.

8.3 Overige voorzieningen

	2019	2018
Saldo begin boekjaar	€ 148.300	€ 739.947
Mutaties:		
- dotaties	- 0	- 148.300
- onttrekkingen	- -148.300	- -739.947
Saldo einde boekjaar	€ 0	€ 148.300

De voorziening had betrekking op uit te voeren onderhoudswerkzaamheden met betrekking tot vochtproblematiek in het complex Mennistenhoek/Bendien. In 2016 is onderzoek gedaan naar de oorzaken van de vochtproblemen om tot een structurele oplossing te kunnen komen. In 2017 zijn steekproeven uitgevoerd met de in te zetten maatregelen en is het effect daarvan gemeten. Naar aanleiding van deze steekproeven en het resultaat is de voorziening bijgesteld. In 2019 is het project afgerond en is de volledige voorziening afgewikkeld.

9. Langlopende schulden

9.1 Schulden aan overheid

	2019	2018
Saldo begin boekjaar	€ 8.094.154	€ 8.531.366
Mutaties:		
- aflossingen	- -451.110	- -437.212
Subtotaal einde boekjaar	€ 7.643.044	€ 8.094.154
Aflossingsverplichting < 1 jaar	- -465.461	- -451.110
Saldo einde boekjaar	€ 7.177.583	€ 7.643.044

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

9.2 Schulden aan kredietinstellingen

	2019	2018
Saldo begin boekjaar	€ 242.772.249	€ 242.620.160
Mutaties:		
- nieuwe leningen	- 28.900.000	- 21.500.000
- aflossingen	- -31.748.153	- -21.347.911
Subtotaal einde boekjaar	€ 239.924.096	€ 242.772.249
Aflossingsverplichting < 1 jaar	- -10.479.443	- -10.868.419
Saldo einde boekjaar	€ 229.444.653	€ 231.903.830

Totaal	€ 236.622.236	€ 239.546.874
---------------	----------------------	----------------------

Marktwaaarde	€ 312.735.354	€ 297.660.003
---------------------	----------------------	----------------------

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet (inclusief rentederivaten) van de uitstaande leningen van de overheid en kredietinstellingen bedraagt circa 2,95% (2018: 3,3%). De leningen van overheid en kredietinstellingen worden lineair, ineens (fixe) of op basis van annuïteiten afgelost.

Het aflossingsbestanddeel in de komende 5 jaren bedraagt € 42.381.991 (2018: € 47.618.275).

Een bedrag van € 208,6 miljoen (2018: € 203,2 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.

Beter Wonen heeft in Q4 2019 een plan van aanpak geschreven om derivaat 11 (april 2020, cf het beleidskader van het WSW/AW (van kracht per 1 juli 2017) te laten doorzakken. Beter Wonen heeft het voorstel ter goedkeuring voorgelegd aan het WSW. Dit voorstel is in verband met het opschorten van de richtlijn derivaten d.d. 6-7-2017 afgewezen. Beter Wonen heeft een gemotiveerd verzoek bij het WSW ingediend om deze beslissing te herzien en het voorstel alsnog bij de borgingscommissie aan te bieden. In geval van een akkoord kan het derivaat worden verwerkt in een geborgde vastrentende lening. Indien het voorstel wordt afgewezen wordt naar de resterende alternatieven gekeken. Het AW is gevraagd te toetsen of de transactie past binnen de

externe kaders (Woningwet/BTiV). De doorzaktransacties passen binnen de beleidslijn van het Plan van Aanpak Break Clausules.

De rente van de variabel rentende leningen (zogenoeten roll-over-leningen) zijn gebaseerd op 3- of 6-maands Euribor. De rente van de roll-over-leningen kent een spread van 2,5 tot en met 23 basispunten boven Euribor.

Het renterisico van de roll-over-leningen is afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps). Ultimo 2017 zijn in afstemming met het WSW ook eigen middelen leningen aangetrokken. Dit betreffen ook roll-over leningen, maar die zijn niet gekoppeld aan rente-instrumenten. De rente van deze roll-over-leningen kent een spread van -5 tot en met +13 basispunten boven Euribor.

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 overgekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 12 en 33 basispunten.

De samenstelling van de leningenportefeuille ultimo 2019 van Beter Wonen is als volgt:

	Leningen overheid en krediet- instellingen
Fixe / annuïtair / lineair	42%
Basisrentelening	8%
Variabele hoofdsom	6%
Variabele hoofdsom - swap	44%
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 2019 24,53 jaar (2018: 24,90 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 2019 € 312,7 miljoen (2018: € 297,7 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief interestderivaten) gebruikmakend van de forwardcurve. De boekwaarde bedraagt ultimo 2019 € 247,6 miljoen (2018: € 250,9 miljoen).

Tegenpartijrisico

De samenstelling van de leningenportefeuille naar geldgever is als volgt:

	Leningen overheid en krediet- instellingen
Nederlands Waterschapsbank N.V.	39%
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	58%
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 2019 is voor een bedrag van € 306 miljoen aan WSW-borging verkregen.

9.3 Overige schulden

Waarborgsommen

	2019	2018
Saldo begin boekjaar	€ 23.159	€ 25.249
Mutaties:		
- mutaties waarborgsommen		
. uitbetaalde waarborgsommen	- 1.452	- 7.175
. ontvangen waarborgsommen	- 2.723	- 5.101
- mutaties rente waarborgsommen		
. uitbetaalde rente	-	-
. bijgeschreven rente	- 90	- 16
Saldo einde boekjaar	€ 24.520	€ 23.159
Nader te specificeren in:		
- waarborgsommen	€ 23.800	€ 22.529
- rente waarborgsommen	- 720	- 630
Totaal	€ 24.520	€ 23.159

Novaties derivaten

	2019	2018
Saldo begin boekjaar	€ 0	€ 0
Mutaties:		
- dotaties	- 10.084.000	- 0
- afschrijving	- -131.174	- 0
Saldo einde boekjaar	€ 9.952.826	€ 0

10. Kortlopende schulden

10.1 Schulden aan overheid

	2019	2018
- aflossingsverplichting < 1 jaar	€ 465.461	€ 451.110
- niet vervallen rente	- 32.550	- 33.396
Totaal	€ 498.011	€ 484.506

10.2 Schulden aan kredietinstellingen

	2019	2018
- aflossingsverplichting < 1 jaar	€ 10.479.443	€ 10.868.419
- niet vervallen rente	- 2.108.544	- 2.307.457
Totaal	€ 12.587.987	€ 13.175.876

10.3 Schulden aan leveranciers

	2019	2018
Schulden aan leveranciers	€ 941.641	€ 1.546.001
Totaal	€ 941.641	€ 1.546.001

10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2019	2018
Nog te betalen loonheffing	€ -1.497	€ 126.602
Nog te betalen BTW	- 1.696.874	- 2.210.788
Totaal	€ 1.695.377	€ 2.337.390

De post 'Nog te betalen BTW' betreft voornamelijk verlegde BTW van het 4e kwartaal van 2019.

10.5 Overige schulden

	2019	2018
Afrekening servicekosten	€ -1.789	€ 56.796
Nog te verrekenen met bewoners commissies	- 19.617	- 32.598
Nog te betalen accountantskosten	- 51.225	- 45.916
Nog te betalen personeelskosten	- 104.242	- 113.659
Nog te betalen brandschades	-	0
Overig	- 497.317	- 587.580
Totaal	€ 670.612	€ 836.549

10.6 Overlopende passiva

	2019	2018
Vooruitontvangen huren	€ 808.068	€ 685.527
Totaal	€ 808.068	€ 685.527

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 2019 berekend op € 489.000 (2018: € 458.000). Deze constructie wordt niet meer aangeboden.

Aangegane verplichtingen inzake onroerende goederen

De aangegane verplichtingen bedragen ultimo 2019 € 8,9 miljoen (ultimo 2018 € 5,6 miljoen).

Specificatie aangegane verplichtingen Complex	aangegane verplichting	waarvan geactiveerd tot en met einde boekjaar	restant aangegane verplichting
<i>Nieuwbouwprojecten</i>			
Projecten in onderzoeksfase	5.659.114	3.040.316	2.618.798
Haven Zuid	7.332.706	7.238.866	93.840
<i>Overige lopende/afgeronde projecten</i>			
Vernieuwbouw Klimopstraat	9.442.379	6.677.485	2.764.894
Vernieuwbouw Schoolstraat	6.602.970	3.203.200	3.399.770
Totaal	€ 29.037.169	€ 20.159.867	€ 8.877.302

Obligo WSW

Ultimo boekjaar bedraagt het obligo uit hoofde van geborgde leningen volgens opgave van het WSW € 10 miljoen (2018: € 9,6 miljoen). De hoogte van het obligotarief is conform 2018 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 2019 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 7 jaar (2024). De totale contractprijs voor 2020 bedraagt circa € 27.000;
2. Contracten voor bedrijfsauto's voor een periode variërend van 3 tot 4 jaar (2023-2024). De totale contractprijs voor 2020 bedraagt circa € 38.500.

Contractonderhoud

Voor contractonderhoud zijn contracten afgesloten voor een periode van 1 jaar (2020). In totaal bedraagt de contractprijs voor 2020 circa € 1.156.000.

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 2019 vertegenwoordigde de marktwaarde van deze derivaten een ongerealiseerd verlies van € 98,6 miljoen (2018: -/- € 75,6 miljoen). De negatievere marktwaarde is het gevolg van de sterke daling van de marktrente ten opzichte van 2018. 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 2019 heeft Beter Wonen de volgende renteswaps (alle afgesloten voor het verslagjaar):

Tegenpartij	Ingangsdatum	Einddatum	Hoofdsom	Renteperc.	Op basis van	Marktwaarde 31-12-2019
Rabobank	1-2-2011	1-2-2021	10.000.000	2,835%	6-mnd Euribor	-618.682
Rabobank	1-11-2012	2-11-2020	10.000.000	3,130%	6-mnd Euribor	-348.555
Deutsche Bank	1-3-2013	1-3-2053	10.000.000	3,135%	6-mnd Euribor	-7.943.198
Deutsche Bank	1-11-2013	1-11-2063	10.000.000	3,070%	6-mnd Euribor	-10.176.872
Deutsche Bank	1-12-2013	1-12-2062	10.000.000	3,065%	6-mnd Euribor	-9.900.246
Deutsche Bank	1-1-2014	1-1-2058	10.000.000	3,972%	3-mnd Euribor	-12.207.441
Deutsche Bank	1-6-2014	1-6-2059	10.000.000	4,065%	3-mnd Euribor	-12.701.660
Deutsche Bank	1-9-2015	1-9-2064	10.000.000	4,010%	3-mnd Euribor	-14.070.130
Barclays	1-5-2015	1-5-2055	10.000.000	3,710%	6-mnd Euribor	-10.237.554
Barclays	1-9-2015	1-9-2056	10.000.000	3,540%	6-mnd Euribor	-10.087.352
Barclays	1-10-2015	1-10-2057	10.000.000	3,540%	6-mnd Euribor	-10.331.774
			€ 110.000.000			€ -98.623.464

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 2019:

Type derivaat	Type derivaat	2019 reële waarde	2019 boekwaarde	2018 reële waarde	2018 boekwaarde
Renteswaps	Renteswaps	€ -98.623.464	€ 0	€ -75.581.750	€ 0
Totaal	Totaal	€ -98.623.464	€ 0	€ -75.581.750	€ 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 2019 is er nog 1 woning (2018: 2 woningen) met een Starters Renteregeling. In 2019 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 2019 een vordering op Social Finance van circa € 6.000 (2018: € 22.000). 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 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 break clauses. Een break clause 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 2019

11. Huuropbrengsten

	boekjaar 2019	boekjaar 2018
Te ontvangen nettohuur DAEB vastgoed:		
- woningen en woongebouwen	€ 39.374.006	€ 38.321.226
- onroerende zaken niet zijnde woningen	- 83.640	- 82.010
Totaal huren	€ 39.457.646	€ 38.403.236
Af: huurderwing	- 331.792	- 455.170
Subtotaal	€ 39.125.854	€ 37.948.066

Te ontvangen nettohuur niet-DAEB vastgoed:		
- woningen en woongebouwen	€ 2.324.113	€ 2.583.836
- onroerende zaken niet zijnde woningen	- 993.553	- 1.043.681
Totaal huren	€ 3.317.666	€ 3.627.517
Af: huurderwing	- 346.844	- 366.497
Subtotaal	€ 2.970.822	€ 3.261.020

Totaal bruto huuropbrengsten	€ 42.096.676	€ 41.209.086
Af: Dotatie voorziening dubieuze debiteuren (huur)	- 104.231	- 134.976
Totaal netto huuropbrengsten	€ 41.992.445	€ 41.074.110

De huuropbrengsten (exclusief huurderwing) zijn in 2019 t.o.v. 2018 gewijzigd door:

De jaarlijkse huurverhoging per:

- 1 juli 2018 (gemiddeld 2,2%)	€ 445.395
- 1 juli 2019 (gemiddeld 1,6%)	- 249.044
	<u>€ 694.439</u>

- In verhuur genomen (nieuwbouw)	- 262.328
- Verkoop van woningen	- -360.921
- Sloop	-
- Overige invloeden (Verduurzaming/Verbeteringen, Wonen op Maat en aanpassingen markthuur)	148.713
Toename huuropbrengst	<u>€ 744.559</u>

De huurderwing over 2019 bedraagt 1,6% (2018: 2,0%).

12.1 Opbrengsten servicecontracten

	boekjaar 2019	boekjaar 2018
Te ontvangen vergoedingen inzake leveringen en diensten	€ 1.407.642	€ 1.470.039
Af: afrekening servicekosten 2019 resp. 2018	- 96.773	- 100.115
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	- 21.774	- 30.106
Totaal opbrengsten servicecontracten	€ 1.289.095	€ 1.339.818

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 1,6% van de te ontvangen vergoedingen (2018: 2,1%).

12.2 Lasten servicecontracten

	boekjaar 2019	boekjaar 2018
Levering goederen en diensten	€ 1.109.712	€ 1.117.324
Totaal servicecontracten	€ 1.109.712	€ 1.117.324

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 2019	boekjaar 2018
Toegerekende personeelskosten	- 2.083.712	- 1.953.927
Toegerekende overige organisatiekosten	- 1.531.853	- 1.606.496
Toegerekende afschrijvingen	- 182.312	- 171.794
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	€ 3.797.877	€ 3.732.217

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	boekjaar 2019	boekjaar 2018
Reparatieonderhoud	€ 2.116.468	€ 2.118.828
Mutatieonderhoud	- 777.628	- 1.299.803
Schilderwerk	- 1.158.335	- 1.153.008
Planmatig onderhoud	- 5.071.473	- 3.318.720
Cv-onderhoud	- 257.324	- 259.606
Contracten	- 959.852	- 811.071
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren (onderhoud)	- 243.207	- 134.977
Onderhoud rekening huurder	- 274.089	- 251.015
Onderhoud betreffende onderhoudsabonnement	- 318.894	- 310.476
Toegerekende personeelskosten	- 1.934.875	- 1.878.996
Toegerekend onderhoud VVE	- 317.618	- 305.866
Toegerekende overige organisatiekosten	- 1.154.989	- 1.253.457
Toegerekende afschrijvingen	- 167.119	- 157.478
Totaal onderhoudsuitgaven	€ 14.751.871	€ 13.253.301
Af: Aan huurders doorberekende onderhoudskosten	- 303.643	- 233.274
Af: Dekking technische dienst/planmatigonderhoud	- 793.474	- 824.287
Af: Geactiveerde productie eigen bedrijf	- 142.029	- 143.593
Af: Vergoeding onderhoudsabonnement	- 352.637	- 333.480
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	€ 13.160.088	€ 11.718.667

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 2019	boekjaar 2018
Belasting	€ 2.209.835	€ 2.086.451
Verzekeringskosten	- 264.827	- 201.842
Verhuurdersheffing	- 3.278.177	- 3.105.454
Subtotaal	€ 5.752.839	€ 5.393.747
Af: Diverse administratievergoedingen	- 28.445	- 22.738
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ 5.724.394	€ 5.371.009

Het percentage voor de verhuurderheffing is in 2019 verlaagd naar 0,561% van de WOZ-waarde (2018: 0,591%). Doordat de WOZ-waardes zijn gestegen en de heffing op een groter aantal objecten is toegepast, is de verhuurderheffing desondanks gestegen.

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 2019	boekjaar 2018
Totale verkoopopbrengsten bestaand bezit	€ 33.195.000	€ 1.630.500
Af:		
- kostprijs verkopen	- 32.848.541	- 1.252.058
- verkoopkosten	- 284.110	- 45.152
- toegerekende personeelskosten	- 49.612	- 48.179
- toegerekende overige organisatiekosten	- 59.058	- 29.341
- toegerekende afschrijvingen	- 3.798	- 3.579
Verkoopresultaat bestaand bezit	€ -50.119	€ 252.191

Het resultaat uit verkoop bestaand bezit heeft betrekking op 151 woningen, 8 bedrijfsruimtes en 26 parkeerplaatsen (2018: 7 woningen, 1 garage en 1 stuk grond).

17.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	boekjaar 2019	boekjaar 2018
Onrendabele toppen op huurprojecten	€ 35.119.251	€ 8.156.261
Op-/ afwaardering grond	-	- 955.130
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 35.119.251	€ 9.111.391

*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 2019	boekjaar 2018
Waardeverandering DAEB vastgoed	€ -42.913.257	€ -81.637.367
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	€ -42.913.257	€ -81.637.367

	boekjaar 2019	boekjaar 2018
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed	€ -1.362.777	€ -5.430.965
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	€ -1.362.777	€ -5.430.965

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 2019	boekjaar 2018
Afschrijving	€ 379.816	€ 357.824
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€ 379.816	€ 357.824

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

	boekjaar 2019	boekjaar 2018
Lonen en salarissen	€ 3.718.774	€ 3.609.283
Sociale lasten	- 636.896	- 616.025
Pensioenlasten	- 588.530	- 565.648
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	€ 4.944.200	€ 4.790.956
Waarvan toegerekend aan:		
- Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	- -2.083.712	- -1.953.927
- Lasten onderhoudsactiviteiten	- -1.934.875	- -1.878.996
- Netto verkoopresultaat vastgoed portefeuille	- -49.612	- -48.179
- Overige organisatiekosten	- -595.346	- -577.483
- Leefbaarheid	- -280.657	- -332.373
	€ 0	€ 0

De kosten hebben betrekking op gemiddeld 70,2 fte (2018: 71,1 fte). De gemiddelde kosten per fte zijn € 52.951 (2018: € 50.792).

Uitgedrukt in een percentage van de lonen en salarissen bedragen de sociale lasten en pensioenlasten 32,95% (2018: 32,74%).

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

Functionele indeling	2019	2018
Verhuur & beheeractiviteiten	29,0	29,7
Onderhoudsactiviteiten (incl. nieuwbouw)	27,5	26,8
Verkoop	0,8	0,8
Organisatiekosten	8,8	8,9
Leefbaarheid	4,1	5,0
Totaal gemiddeld FTE in dienst	70,2	71,2

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 2019 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 110,7 % (2018: 115,9%). 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 125,5%.

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 2019 als basis. Naar de stand van eind 2019 zijn aanvullende maatregelen, zoals het verlagen van de pensioenen, niet noodzakelijk.

21. Overige organisatiekosten

	boekjaar 2019	boekjaar 2018
Saneringssteun	€ 0	€ 376.022
Accountants- en advieskosten	- 272.865	- 261.549
Toegerekende personeelskosten	- 761.737	- 738.036
Overige organisatiekosten	- 146.926	- 117.562
Totaal overige organisatiekosten	€ 1.181.528	€ 1.493.169

22. Leefbaarheid

	boekjaar 2019	boekjaar 2018
Leefbaarheid	€ 693.228	€ 734.365
Totaal leefbaarheid	€ 693.228	€ 734.365

Honoraria accountantsorganisatie

Accountantshonoraria	BDO 2019	BDO 2018
Controle jaarrekening	€ 90.781	€ 78.185
Andere controlewerkzaamheden	- 11.227	- 9.037
Andere niet-controlediensten	- 12.632	- 0
Totaal	€ 114.640	€ 87.222

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 2019	boekjaar 2018
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	€ 0	€ 159.305
Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren	€ 0	€ 159.305

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten rekening-courant en deposito's	€ 640	€ 640
Overige rentebaten	- 26.549	- 4.316
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 26.549	€ 4.956

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	€ 7.527.353	€ 8.213.029
Overige rentelasten	- 1.135	- 2.597
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	€ 7.528.488	€ 8.215.626

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 2019 is het rentepercentage aldus bepaald op 2,95% (2018: 3,3%).

24. Vennootschapsbelasting

Over 2019 is enkel de mutatie over de latenties in het resultaat verantwoord. In 2019 zijn enkele latenties vanwege een stelselwijziging komen te vervallen, hetgeen heeft geleid tot een opbrengst van € 5,98 mln., welke als gevolg van de stelselwijziging rechtstreeks in het vermogen van 2018 is verwerkt. In 2019 is bij het bepalen van de latenties rekening gehouden met tariefswijzigingen in de vennootschapsbelasting in toekomstige jaren.

De effectieve belastingdruk over 2019 is 15,7% (2018: +/- 2,7%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	boekjaar 2019	boekjaar 2018
Acute belastingen	€ -	€ -
Mutatie actieve belastinglatentie	- 3.045.343	- 2.408.472
Mutatie passieve belastinglatentie	- -37.259	- -57.128
Totaal	€ 3.008.084	€ 2.351.344

Verloopoverzicht van commercieel naar fiscaal resultaat	boekjaar 2019	boekjaar 2018
Commercieel resultaat voor belasting	€ 19.219.438	€ 88.404.944
Waardeveranderingen - fiscaal niet erkend	- -9.156.783	- -78.737.941
Afschrijvingen	- -342.529	- -1.243.765
Resultaat - verkopen (fiscaal HIR toegepast)	- -62.349	- -333.290
Onderhoudslasten	- -16.568.826	- -6.253.396
Fiscaal verlies verkoop grondposities	- 0	- -14.515
Afwaardering bij sloop	- 0	- 0
WOZ-waardeontwikkeling	- 7.067.494	- 2.211.000
Saneringssteun	- 0	- 376.000
Renteaftrekbepanking	- 6.569.000	- 0
Overige verschillen	- -52.921	- -216.381
Belastbaar bedrag	€ 6.672.523	€ 4.192.656
Af: verliesverrekening	- -6.672.523	- -4.192.656
Belastbaar bedrag	€ -	€ -
Verschuldigde winstbelasting	€ -	€ -

Verschil nominale en effectieve belastingdruk	boekjaar 2019	boekjaar 2018
Toepasselijk belastingtarief	25,0%	25,0%
Aanpassing belastingen vorige boekjaren	0,0%	0,0%
Inzet compensabele verliezen	-25,0%	-25,0%
Mutatie belastinglatenties	15,7%	2,7%
Effectief belastingtarief	15,7%	2,7%

Overige toelichtingen

Gebeurtenis na balansdatum

In 2020 heeft in het coronavirus niet alleen grote gevolgen gekregen voor de volksgezondheid en het maatschappelijk leven, maar ook voor de economie in Nederland en mondiaal. Naar onze inschatting zijn de economische gevolgen voor corporaties voor zover het zich nu laat aanzien beperkt van omvang. Van discontinuïteit is geen sprake.

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:

bedragen x € 1	P.R.A. van der Hout	J.J.S. de Rijter-Kupers	M. Nekkers
Functiegegevens	directeur-bestuurder	directeur-bestuurder	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/8	1/9 - 31/10	1/11 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	92.977	16.166	20.574
Beloningen betaalbaar op termijn	14.766	3.034	3.596
<i>Subtotaal</i>	107.743	19.200	24.170
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	107.852	27.074	27.074
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen	-		
Totaal bezoldiging	107.743	19.200	24.170
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.		
Gegevens 2018			
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	n.v.t.	n.v.t.
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1		
Dienstbetrekking?	ja		
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	134.562		
Beloningen betaalbaar op termijn	21.410		
<i>Subtotaal</i>	155.972		
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	156.000		
Totaal bezoldiging 2018	155.972		

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 2019 € 162.000 (2018: € 156.000). Binnen Beter Wonen kwalificeert alleen de directeur-bestuurder als topfunctionaris. Het managementteam adviseert de bestuurder en draagt geen integrale bestuursverantwoordelijkheid. Over 2019 valt de bezoldiging binnen het toepasselijke bezoldigings-maximum.

De ingevolge art 2:383 BW te vermelden bezoldiging voor de directeur-bestuurder bedraagt € 161.784 (2018: € 166.248). 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 2019 van de Raad van Commissarissen bedraagt € 66.133 (2018: € 63.940).

bedragen x € 1	MW. E.H. Elgersma	Dhr. H. Hammink	Dhr. J.W. Boomkamp	Dhr. T.J.N.M. de Bruijn	Dhr. W. Versteeg	Dhr. H. Hammink
Funcitiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functie vervulling in 2019	1/1 - 31/10	1/11 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/10
Bezoldiging						
Bezoldiging	15.500	3.100	12.400	12.400	12.400	10.333
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	20.239	4.061	16.200	16.200	16.200	13.493
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	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.	N.v.t.
Gegevens 2018						
Aanvang en einde functie vervulling in 2018	1/1 - 31/12		1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Totale bezoldiging	17.440	-	11.625	11.625	11.625	11.625
Individueel toepasselijk maximum	23.400	-	15.600	15.600	15.600	15.600

De ingevolge art 2:383 BW te vermelden bezoldiging voor (gewezen) toezichthouders bedraagt € 80.021 (2018: € 77.367). Naast de hierboven krachtens de WNT vermelde componenten, bevat deze bezoldiging voor zover van toepassing de niet-verrekenbare in rekening gebrachte omzetbelasting.

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking

bedragen x € 1	P.R.A. van der Hout
Functie(s) gedurende dienstverband	directeur-bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2019
Ontslaguitkering	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	25.000
Individueel toepasselijk maximum	75.000
-/- Onverschuldigd deel	
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	25.000
Waarvan betaald in 2019	25.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Ondertekening van de jaarrekening

Almelo, w.g. 14 mei 2020

Het bestuur:		Raad van Commissarissen:
.....		
M. Nekkers		H. Hammink
		
		J.W. Boomkamp
		
		W. Versteeg
		
		T.J.N.M. de Bruijn
		
		R.E.G.J. Ampting-Wichman

De Raad van Commissarissen heeft de opgemaakte jaarrekening vastgesteld op 14 mei 2020.

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 de meeste VvE's heeft Beter Wonen geen overwegende zeggenschap. Daar waar wel sprake van overwegende zeggenschap is, 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 appartementencomplex 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 drie 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 stem- men	Aantal stemmen Beter Wonen	Eigen vermogen 31-12-2018	Balans Totaal 31-12-2018	Totaal- bijdrage 2019	Totaal- bijdrage Beter Wonen 2019
Coöp. Bewonersvereniging Beter Wonen UA	32	27	32	27	- 285.868	- 285.627	- 23.040	- 19.440
VvE Bartokstraat	10	1	10	1	- 13.468	- 13.966	- 11.640	- 1.164
VvE Paganinistraat	10	5	10	5	- 23.825	- 26.453	- 10.224	- 5.112
VvE Alderinkshof Toren B	22	20	185	161	- 61.323	- 61.866	- 44.541	- 38.763
VvE Bavinkstraat	21	20	5	4	- 5.693	- 5.714	- 5.133	- 4.106
VvE Bellinistraat	10	3	10	3	- 50.314	- 50.232	- 11.628	- 3.488
VvE Berlagelaan 1-23	12	6	124	62	- 55.391	- 55.681	- 15.264	- 7.632
VvE Bizetstraat	10	3	10	3	- 51.122	- 51.220	- 12.098	- 3.629
VvE Chopinstraat	10	6	10	6	- 37.386	- 45.532	- 14.455	- 8.673
VvE Clematisstraat 11-53	22	10	22	10	- 106.003	- 106.265	- 20.856	- 9.480
VvE Clematisstraat 55-85	16	5	16	5	- 73.956	- 74.118	- 13.738	- 4.293
VvE complex De Gors te Almelo	34	34	2	1	- 51.651	- 51.670	- 15.000	- 9.356
VvE Fr. Halsstraat	24	2	228	22	- 74.466	- 74.739	- 10.530	- 990
VvE Fr. van Eedenstraat	24	9	244	94	- 101.990	- 103.153	- 34.148	- 13.155
VvE H. de Keyserstraat 1-23	12	8	124	86	- 82.055	- 82.550	- 17.073	- 11.801
VvE J. Israëlsstraat 1-41	21	5	21	5	- 127.990	- 127.212	- 29.779	- 6.514
VvE J. van Campenstraat 1-23	12	6	124	58	- 59.456	- 59.851	- 17.461	- 8.507
VvE J. van Goyenstraat	24	5	228	49	- 89.882	- 90.252	- 8.640	- 1.845
VvE J. van Ruysdaelstraat	24	3	228	31	- 85.494	- 85.803	- 7.794	- 1.038
VvE L. de Keystraat 1-23	12	9	124	91	- 75.135	- 75.489	- 18.140	- 13.419
VvE M. Hobbemastraat	24	8	228	74	- 50.062	- 50.987	- 10.602	- 3.459
VvE Manchester	41	40	418	408	- 58.750	- 61.912	- 53.178	- 51.906
VvE P. de Hoochstraat	24	8	228	84	- 85.722	- 85.952	- 10.170	- 3.690
VvE P. Poststraat 1-23	12	5	124	53	- 64.983	- 65.304	- 16.608	- 7.080
VvE P.C. Boutensstraat 193-239	24	18	244	183	- 140.961	- 140.512	- 33.725	- 25.069
VvE P.C. Boutensstraat 241-287	24	11	244	114	- 144.838	- 144.513	- 31.157	- 15.789
VvE P.C. Boutensstraat 37-95	30	23	305	228	- 181.946	- 181.387	- 36.503	- 27.331
VvE P.C. Boutensstraat 97-191	48	41	488	405	- 297.570	- 297.172	- 67.518	- 56.254
VvE Parkeerkelder Havenblok	0	0	123	81	- 13.025	- 13.096	- 81.526	- 51.795
VvE Ravelstraat	10	2	10	2	- 45.644	- 45.703	- 13.200	- 2.640
VvE Rossinistraat	10	4	10	4	- 44.031	- 55.115	- 12.210	- 4.884
VvE Smetanastraat	10	4	10	4	- 37.049	- 42.527	- 11.236	- 4.494
VvE Windmolenbroeksweg 21-61	21	5	21	5	- 111.580	- 115.610	- 32.800	- 7.517
	640	356	4.210	2.369	€ 2.788.630	€ 2.827.181	€ 751.614	€ 434.314

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 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Almelose Woningstichting “Beter Wonen” te Almelo gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst-en-verliesrekening over 2019; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 76]. Hierin staat beschreven dat Almelse Woningstichting “Beter Wonen” een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag, inclusief het Volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ overige gegevens.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag inclusief het Volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur 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, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten

transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Hengelo, 20 mei 2020

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

R.W. van Hecke RA

w.g.
