

Bestuursverslag en Jaarrekening 2018
Almelose Woningstichting
Beter Wonen

beter w**nen**

Bestuursverslag 2018

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	5
1. Algemene beschouwing	6
2. Governance	10
2.1 Naleving van de Governancecode Woningcorporaties.....	10
2.2 Governance structuur	10
2.3 Risico's en onzekerheden	11
3. Woningbezit	17
3.1 Onze vastgoedstrategie	17
3.2 De gekozen strategie voor ons bezit	17
3.3 Vervolgstappen voor de vastgoedsturing.....	19
3.4 Sloop/nieuwbouw	19
3.5 Verkoop	19
3.6 Investerings	19
3.7 Onderhoud.....	20
3.8 Onderhoud ten laste van huurders.....	21
3.9 Individuele woningverbetering	22
4. Verhuur van ons bezit	23
4.1 Woningtoewijzing	23
4.2 Nieuwe verhuringen	24
4.3 Specifieke doelgroepen.....	26
4.4 Huurprijsbeleid	28
4.5 Huurleegstand, vorderingen, ontruiming en hennepeteelt.....	28
4.6 Kwaliteit van de dienstverlening.....	30
5. Ontwikkelingen in regio, stad, wijk en buurt	32
5.1 Algemene ontwikkelingen.....	32
5.2 Algemene ontwikkelingen in de regio	32
5.3 Ontwikkelingen in stad Almelo	33
5.4 Samen werken aan vitale buurten	33
5.5 Wonen en zorg.....	37
6. Betrekken van onze doelgroepen.....	40
6.1 Betrekken van huurders	40
6.2 Betrekken van stakeholders	41
6.3 Communicatie met bewoners en stakeholders.....	42
7. Personeel	44
8. Bericht van de Raad van Commissarissen.....	48
8.1 Over besturen en toezicht houden	48
8.2 Toetsingskader en toezichtkader	49
8.3 Samenstelling RvC.....	50
8.4 Werkzaamheden in 2018	53
8.5 Behaalde PE-punten per RvC-lid in 2018.....	53
8.6 Contacten met stakeholders	53
8.7 Verslag vanuit de toezichthoudende rol.....	54
8.8 Verslag vanuit de klankbord- en adviesrol.....	55
8.9 Verslag vanuit de werkgeversrol inclusief WNT	56
8.10 Functioneren Raad van Commissarissen	57
8.11 Honorering van de leden van de Raad van Commissarissen conform WNT ..	57
9. Financiën	58
9.1 Ontwikkelingen in relatie tot financiële exploitatie 2018 (bedragen x € 1.000)	58
9.2 Jaarresultaat (bedragen x € 1.000)	60
9.3 Karakter van het financieel resultaat 2018 (x € 1.000)	64
9.4 Ontwikkeling eigen vermogen	66

9.5	Waardering bezit	67
9.6	Presteren van Beter Wonen op de financiële normen	68
9.7	Financiële continuïteit	70
9.8	Oordelen externe toezichthouders.....	70
9.9	Treasury	71
9.10	Vooruitblik 2019	74
	Jaarrekening 2018	77
	Balans per 31 december 2018	78
	Functionele winst- en verliesrekening boekjaar 2018	80
	Kasstroomoverzicht 2018.....	81
	Toelichting behorende tot de jaarrekening 2018.....	83
	Toelichting op de balans per 31 december 2018	101
	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2018	120
	Overige toelichtingen	128
	Overige gegevens.....	131
	Opgave verbindingen	132
	Controleverklaring BDO.....	134

BESTUURSVERSLAG

1. Algemene beschouwing

Het bestuursverslag (in de zin van Titel 9 Boek 2 BW, voorheen jaarverslag) en het hierin (in hoofdstuk 3 tot en met 6) integraal opgenomen volkshuisvestingsverslag, is een verantwoording van het beleid en de activiteiten van de corporatie over het afgelopen kalenderjaar. We maken daarmee inzichtelijk waar we onze aandacht op hebben gericht, welke resultaten zijn behaald en hoe onze bedrijfsvoering zich heeft ontwikkeld. Op vele onderdelen leggen we verantwoording af vanwege wettelijke verplichtingen. We doen dat ook met een gevoel van trots, omdat we diensten mogen leveren aan onze huurders en samen met partners mogen werken aan beter wonen voor onze huurders in ons werkgebied. Dat is wat ons bindt aan Beter Wonen in Almelo.

Voor onze sector geldt dat de storm vanwege de Woningwet wat is gaan liggen. De nieuwe context lijkt steeds duidelijker. De gehouden landelijke evaluaties vanwege de Woningwet geven voorzichtig wat meer nuancering naar onze rol- en taakopvatting. Dat lijkt iets meer speelruimte te geven dan eerder werd verwacht.

Voor de sector hebben we wel serieus rekening te houden met toenemende lasten en heffingen (o.a. ATAD). Een aantal volgt vanwege doorvertaling van Europese regelgeving. Deze effecten dragen bij aan een verminderd investeringsvolume voor de sector. Dat gaat nadrukkelijk knellen bij de verwachte duurzaamheidsinvesteringen vanwege het Parijsakkoord. De fiscaliteit neemt in betekenis toe voor de sector. Het gaat nadrukkelijk om grote bedragen vanwege fiscale regelingen (VPB, BTW e.d.). De belastingdruk voor corporaties neemt significant toe. Het is noodzakelijk de bedrijfsvoering hierop in te richten en de kennis van dit vakgebied te verstevigen.

In onze regio is steeds meer overeenstemming over de voorgestane strategie voor de voorraad vanwege de demografische veranderingen. Krimp is onomkeerbaar voor deze regio. Dat vraagt offers en bewust beleid voeren. Dat is niet alleen een opgave voor onze sector, nadrukkelijk zijn hier meerdere partijen in beeld die hun verantwoordelijkheid moeten nemen. Voor de voorraadstrategie van elke corporatie wordt realiteitszin, openheid en collectieve verantwoordelijkheid verwacht. Ook gemeenten dienen zich serieus rentmeester van de woningvoorraad in stad en regio te tonen.

In de samenleving zien we belangrijke opgaven verschijnen vanwege de decentralisatie van (zorg-)taken naar gemeenten. Niet iedereen kan goed meedoen aan de samenleving. Ook zien we een toename van minder aangepast woongedrag onder bewoners in wijken en buurten, de tolerantie onder bewoners staat soms sterk onder druk. Dat geeft minder goede omstandigheden voor de werkers in het veld van de samenleving. Hun veiligheid en welzijn dienen we wel te kunnen blijven waarborgen.

Het leefbaar houden van wijken en buurten vraagt toenemende aandacht en inzet.

Onze beleidslijnen in 2018

Onze organisatie gelooft in de kracht van de samenwerking in wijk en buurt en ziet zichzelf als een lokale partij met een lokale opgave. Die vullen we steeds meer in vanuit de concrete behoefte vanuit wijk of buurt. Dat vraagt van ons dat we actief op zoek gaan naar wat er leeft en speelt in de woonomgevingen van onze huurders. Onze wereld als corporatie is steeds meer in de samenleving, in de wijk of in de buurt, dan wel achter de voordeur. In oprecht contact met de huurder moet die vooral Beter Wonen ervaren. We staan voor een oprecht betrokken dienstverlening voor al onze huurders. Daarbij past empathisch vermogen en werkelijk contact. Digitalisering kan ons helpen om voor huurders breder bereikbaar en toegankelijk te zijn.

Met onze huurders willen we een open relatie aangaan, vanuit betrokkenheid werken aan oplossingen voor onze huurders. Met en voor hen zorgen we ervoor dat onze dienstverlening hoog gewaardeerd wordt. We werken vanuit een bedrijfsbasis die solide en doelmatig is georganiseerd en waarbij IT een belangrijke pijler is.

Beter Wonen staat voor sociale huurwoningen met een functionele kwaliteit in een prettige leefomgeving voor hen die door inkomen, gezondheid of maatschappelijke positie niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien. We realiseren onze doelstellingen bij voorkeur samen met huurders en samenwerkingspartners. Dit doet Beter Wonen door middel van een nieuwe balans tussen betaalbaar, sober en tevreden. Daarmee werken we aan prettig wonen voor onze huurders in wijken en buurten in ons werkgebied.

Onze werkorganisatie wil uitgaan van laag belegde verantwoordelijkheden bij de medewerkers. Daarvoor werken we o.a. aan een passende stijl van leidinggeven en stimuleren we samen werken aan gestelde doelen. Leidinggevend en gaan voorop in de voorgestane stijl. Ook zorgen we voor passende randvoorwaarden om de voorgestane cultuur en stijl uit te dragen. Daarbij past ook de herziene organisatiestructuur, waarmee we willen werken aan korte en actieve lijnen en benaderbare leidinggevend. We verwachten daarmee ook dat betrokken medewerkers meer ruimte willen nemen om aan onze doelstellingen voor de huurders te werken.

Beter Wonen wil staan voor een sociaal zakelijke aanpak, gedegen voorraadbeheer, een nuchtere bedrijfsvoering en doelgericht samenwerken. We zijn betrokken én realistisch. Er wordt steeds meer gedacht en gewerkt vanuit het belang van de (toekomstige) huurders. We zoeken actief de samenwerking met bewoners en samenwerkingspartners.

De samenwerking met onze collega's van STJA zoeken we actiever op, door collegiale sparring willen we komen tot gedeelde doelstellingen en een actief maatschappelijk samenspel. Samen willen we sterk staan voor de volkshuisvesting in Almelo en de belangen van onze huurders.

In de kern zijn we te typeren als een corporatie die warme banden wil hebben met haar huurders, bewust digitaliseert om doelmatig en breed bereikbaar te zijn voor hen en de woningvoorraad en woonomgeving goed op peil houdt voor de huurders. De onderneming houden we bedrijfsmatig gezond en toekomstgericht om straks ook nog steeds een goede verhuurder te kunnen blijven. In het lokaal netwerk zijn we actief betrokken partner en herkenbaar als relevante speler in wijk en buurt voor onze huurders.

Belangrijke momenten in 2018

Voor Beter Wonen geldt dat we in 2018 belangrijke stappen mochten zetten in het verbeteren van de bestaande woningvoorraad. Met ons verduurzamingstraject konden we diverse complexen ter hand nemen en zowel de binnen- als de buitenzijde aanpakken. Samen met projectcommissies van uit bewoners werkten we de plannen uit. Met de inzet van een sociaal projectleider investeerden we in het contact met de bewoners. Daardoor konden we naast de bouwkundige zaken ook sociaal maatschappelijke vraagstukken de aandacht geven die nodig was.

Het verduurzamen van de woningen geeft ons de gelegenheid de woningen van hedendaags comfort te maken en betaalbaar te houden. Daarmee zijn we in staat te werken aan een blijvende voorraad betaalbare woningen voor onze huurders.

Naast de verduurzamingstrajecten hebben we ook een routekaart en duurzaamheidsvisie geformuleerd hoe we de komende jaren willen gaan voldoen aan de verwachtingen vanuit het Parijsakkoord. We maakten daarmee zichtbaar welke routes nodig zijn om tot een gasloosheid van de woningvoorraad te gaan komen. Deze routekaart maakt onderdeel uit van het sectorale programma om de noodzakelijke maatregelen voor het gaan voldoen aan het Parijsakkoord in beeld te brengen. Voor Beter Wonen zal in 2019 een nadere uitwerking plaatsvinden naar complextypen van de verdere verduurzamingsmaatregelen.

De aandacht voor de bestaande voorraad viel voor ons samen met het opleveren van onze nieuwbouw in de binnenstad van Almelo. Daar mochten we vier studio's opleveren en verhuren aan een zorgpartij. Het is voor ons een nieuw woonproduct op een mooie plek in de samenleving. In de vernieuwde binnenstad realiseerden we dit nieuwe product. Het geeft ons de ruimte nieuwe doelgroepen van ons ook te laten profiteren van de ontwikkelingen in de binnenstad van Almelo. We kijken met belangstelling uit naar de ervaringen van Dimence met dit nieuwe woningtype.

Naast de vier studio's leverden we ook 42 nieuwe appartementen op in Haven Zuid. Hier is sprake van 42 huurappartementen voor een brede doelgroep. De woningen maken onderdeel uit van het vernieuwingsprogramma in de binnenstad van Almelo. Met trots mochten we de nieuwe bewoners de sleutels uitreiken van hun nieuwe woning. Er wordt volop gewerkt aan een vernieuwde binnenstad van Almelo. De reacties van inwoners en bezoekers zijn erg positief. Met de oplevering van de Stadstuin in 2019 zijn onze activiteiten in de binnenstad dan afgerond.

In het afgelopen jaar vond onze visitatie weer plaats. Eens per vier jaar is dit aan de orde. De visitatiecommissie gaat in gesprek met onze belanghouders en vormt een eigenstandig oordeel over het presteren van de corporatie.

De visitatiecommissie stelt dat Beter Wonen het erg goed doet. Op alle onderdelen hebben we een betere prestatie geleverd ten opzichte van de vorige ronde. We krijgen van de stakeholders een erg hoge waardering voor wat we doen. Veel waardering is er voor zaken als de verduurzaming van woningen die juist dan voor huurders met een smalle beurs bereikbaar blijven, onze betrokkenheid, zichtbaarheid in en bekendheid met de wijken. Waardering is er ook voor de wijze waarop we woningbouw realiseerden in de binnenstad en de voormalige Rietmavo. We worden gezien als goed bekend met Almelo en beschikbaar voor relaties. Belanghouders willen graag met ons zaken blijven doen en samen optrekken in wijken en buurten van Almelo.

De visitatiecommissie stelt dat we een duidelijke koers varen die prima past bij Almelo en de volkshuisvesting anno nu. Dat zijn mooie complimenten waar we als corporatie trots op mogen zijn.

In 2018 hebben we de aftrap gegeven voor onze nieuwe ondernemingsstrategie. Samen met belanghouders en medewerkers zijn we gestart om onze koers voor de komende jaren uit te lijnen. Daarbij hebben we ook de samenwerking gezocht met de collega's van STJA. Samen voerden we o.a. een stadsdialoog waarin we met belanghouders in gesprek gingen over de volkshuisvestelijke thema's voor de stad.

Waar we voor (blijven) staan

In het kader van onze nieuwe ondernemingsstrategie ziet Beter Wonen voor de komende periode de volgende lijnen als voorlopig aan de orde voor het uitwerken in dat verband:

- We blijven er voor de **primaire doelgroep** ("we zijn des Daeps"). We voelen ons rentmeester voor het deugdelijk huisvesten van de primaire doelgroep. Sociale woningen moeten voor hen goed bereikbaar en beschikbaar zijn. Voor een evenwichtige wijkontwikkeling kan inzet op het middensegment een serieuze optie zijn;
- We zijn een **dienstverlenend bedrijf met een maatschappelijke opdracht**. Onze huurders zijn van waarde. Onze dienstverlening ontwikkelt zich verder door naar meer digitalisering en 24/7 bereikbaarheid, maar zonder de persoonlijke aandacht en betrokkenheid te verliezen. We richten ons beleidsmatig op de wijken en buurten waar we veel bezit hebben. We zijn de komende periode meer van de wijken dan van de stad of regio. Ook vraagstukken achter de voordeur vormen meer onze wereld als corporatie. We zien hier vooral preventieve inzet aan de orde en willen ondermijning in de samenleving tegengaan.
- We stimuleren netwerken en verbanden in de wijk en buurt waar onze huurders op kunnen terugvallen. We doen dat bewust samen met anderen in wijk en buurt. We zoeken nieuwe wegen en opstellingen voor maatschappelijk ondernemen ten dienste van onze huurders binnen onze veranderde mogelijkheden.
- We beheren onze vastgoedvoorraad vanuit bewuste afwegingen waar te investeren en in welk product. We realiseren vooral betaalbare woningen. We zoeken naar verstandige inzet van duurzaamheidsconcepten bij beheer en onderhoud. Duurzaamheid is speerpunt in ons beleid, in het bijzonder voor ons (bestaande) voorraadbeleid. Met huurders komen we tot passende duurzaamheidsconcepten in hun woonomgeving.
- We beschouwen ons ook als rentmeester voor de directe woonomgeving van onze huurders (schoon, heel en veilig);

- Onze ontwikkelopgave is meer die van het ontwikkelend beheer van wijk en buurt: overzichtelijke investeringen in nieuwbouw verbinden we met verantwoorde ingrepen in de bestaande voorraad. Daarmee werken we aan prettige buurten waar huurders graag willen wonen;
- Strategisch inhoudelijk werken we actief samen met onze collega corporaties in de gemeente en (sub-) regio. Samen staan we bewust sterker en kunnen we tot schaalvoordelen komen. Onze kracht moet zitten in het schakelvermogen bij strategische ontwikkelingen op de verschillende schaalniveaus;

Onze koers vraagt om een wendbare, adaptieve organisatie met passende competenties, ervaring en talenten (soft skills) en een effectieve bedrijfsvoering. Samen aan het werk ten dienste van de huurders! De verbinding in ons werk met onze huurders en partners dient authentiek in het denken en doen aanwezig te zijn. ICT blijft een belangrijke bedrijfstoel.

Beter Wonen is en blijft werkzaam in de woningmarktregio Oost Nederland, met een duidelijke focus op de wijken en buurten van Almelo.

Terugkijken met trots en waardering

Als corporatie mogen we met een tevreden gevoel terugkijken op het verslagjaar. We mochten met mooie dingen aan de slag zijn voor onze huurders. We konden vervolgstappen zetten in een verbetering van de dienstverlening naar de huurders. Onze woningvoorraad mochten we versterken en uitbreiden. Daar zijn we trots op. We vinden het fijn dat huurders het ook waarderen en dat ook uitdragen.

Het geeft ons een goed gevoel als we mogen werken aan fijn wonen voor onze huurders. Het is een compliment als onze belanghouders ons zo sterk waarderen in het visitatierapport. Dat werk en die prestaties konden we alleen doen met de inzet van onze medewerkers. Juist dankzij de inzet van onze medewerkers zijn onze resultaten in het afgelopen jaar behaald. Zij zorgen o.a. voor de klantcontacten, het vertrouwde en persoonlijke gezicht naar de huurders in het wooncomplex of de wijk en het vakmanschap bij de diverse bedrijfsactiviteiten. Zij maken dat we beter wonen kunnen realiseren voor onze huurders en stakeholders in Almelo.

Voor die inzet en betrokkenheid wil ik hen oprecht bedanken. Juist in tijden van veranderingen zoals de sector die nu doormaakt is het een rijk gevoel als je als bestuurder kunt terugvallen op het vakmanschap en de betrokkenheid van de medewerkers van de corporatie.

Ook willen we dankzeggen aan de SHBW, de Ondernemingsraad, de Raad van Commissarissen en onze samenwerkingspartners voor een goed en constructief samenspel en hun vertrouwen in het afgelopen jaar. Door actieve participatie is samen vorm en inhoud gegeven aan ons gezamenlijk Beter Wonen voor onze huurders. Graag bouwen we, op basis van de goede ervaringen vanuit het verslagjaar, deze samenwerking verder uit.

Almelo, 4 juni 2019

Peter van der Hout
directeur-bestuurder

2. Governance

De Governance Code voor Woningcorporaties van Aedes en Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) is leidend voor de inrichting van het bestuur en toezicht binnen Beter Wonen. De Governance Code is te vinden op de website van Beter Wonen.

2.1 Naleving van de Governancecode Woningcorporaties

Beter Wonen leeft actief de principes uit de Governance Code Woningcorporaties na. In 2018 zijn de statuten van de Almelose Woningstichting Beter Wonen herzien, in verband met gewijzigde bepalingen in de zogenaamde Veegwet. Dit was een beperkte, vooral procedurele, wijziging.

2.2 Governance structuur

Het bestuur

Het bestuur van Beter Wonen wordt gevormd door de heer P.R.A. van der Hout. De heer Van der Hout is sinds 1 november 2007 directeur-bestuurder van de corporatie en wordt per periode van vier jaar benoemd. In 2015 is hij herbenoemd voor 4 jaar. De heer Van der Hout vervult geen nevenfuncties die in strijd zijn met de belangen van Beter Wonen.

De directeur-bestuurder is belast met het besturen van Beter Wonen, wat onder meer inhoudt dat de directeur-bestuurder verantwoordelijk is 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 hij gebruikmaken van de RvC voor klankbord en advies.

De directeur-bestuurder werkt beleidsinhoudelijk samen met de managers van de afdelingen. In het MT 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 zijn beschikking om zijn 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 8.

Integriteit

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

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

In 2018 zijn geen meldingen binnengekomen bij de vertrouwenspersoon in het kader van de Klokkenluidersregeling. De regelingen rondom governance en integriteit zijn in hun geheel te vinden op de website van Beter Wonen.

2.3 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

Voor Beter Wonen is risicomanagement 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 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.

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 zijn. 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 vanaf 2018 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 2018 onze aandacht. We stelden een risicokaart 2018/2019 op waarbij we de belangrijkste risico's identificeerden. Hierbij onderscheiden we de volgende categorieën:

- Strategierisico's;
- Operationele risico's;
- Verslaggevingsrisico's;
- Compliance risico's.

Strategische risico's

Risico	Omschrijving risico	Beheersingsmaatregelen
Overheidsmaatregelen	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/woningmarktontwikkelingen) verbeteren. • Concrete korte termijn doelstellingen 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 van Beter Wonen en deze wetgeving wijzigt regelmatig waardoor de kans op fouten en een (forse) boete stijgt.	• Interne kennis t.a.v. VPB, BTW en loonheffing verder verbeteren. • 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	• AVG-introductie nieuwe medewerkers. • Controle op harde kant AVG-implementatie. • Sturen op awareness privacy. • Controle op awareness.

Risico	Omschrijving risico	Beheersingsmaatregelen
	ondervinden en een boete opgelegd krijgen.	Ontwikkelingen AVG volgen en waar nodig aanpassingen doorvoeren.

Activiteiten in 2018

In 2018 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 2018 waren:

- Het actualiseren van de risicokaart 2018/2019. Deze risicokaart is tot stand gekomen door diverse interviews binnen de interne organisatie en met de RvC. De nieuwe risicokaart 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.
- Gedurende 2018 is veelvuldig ingezet op het bewust maken van medewerkers van de risico's rondom datalekken en de Privacywetgeving. Tevens zijn medewerkers geïnformeerd over de gevolgen voor hun werkproces van deze wijzigende wetgeving en hebben alle medewerkers een e-learning AVG gevolgd. Ook nieuwe medewerkers worden voortaan geschoold in de toepassing van de AVG bij Beter Wonen.
- In 2018 hebben alle medewerkers een dilemmatraining gevolgd. Om het gesprek met elkaar aan te gaan over de integriteitscode, maar ook om op een andere manier aandacht te besteden aan de soft controls zijn dilemmatrainingen georganiseerd. Het doel van de training was om bewustwording te creëren. Bewustwording van wanneer sprake is van een dilemma, hoe je hiermee omgaat en hoe je het bespreekbaar maakt.

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 2018 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 incasso. De bevindingen zijn gedeeld met het MT en de auditcommissie van de RvC.

De Aw en het WSW hebben in 2018 op basis van hun toezicht een verantwoordingsbrief verstrekt en gepubliceerd, hieruit volgden aandachtspunten welke door ons werden opgevolgd. Het toezicht bestond onder andere uit de door de WSW uitgevoerde integrale risicobeoordeling op business en financial risks en van de Autoriteit Woningcorporaties ontvingen we de integrale oordeelsbrief 2017/2018. Specifiek ontvingen we in 2018 hun oordeel op de staatssteun, passendheid en huursombenadering 2017. 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 & controlcyclus

Jaarlijks worden de prioriteiten voor Beter Wonen vastgesteld, input hiervoor zijn de vastgestelde:

- visie;
- strategische en financiële doelstellingen;
- meerjarenplan.

Op basis van de jaardoelen/kaderbrief wordt een organisatiebegroting en een financiële meer jarenprognose (10 jaar) opgesteld. De directeur-bestuurder stelt bovengenoemde planningsdocumenten vast en legt ze vervolgens ter goedkeuring aan de RvC voor.

Door middel van kwartaalrapportages 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 ook in de kwartaalrapportage 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 kaders zijn vastgelegd in:

- reglement financieel beleid en beheer;
- risicomanagementstatuut;
- investeringsstatuut;
- treasury- en beleggingsstatuut.

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.

Beter Wonen in controle

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.

3. Woningbezit

3.1 Onze vastgoedstrategie

In februari 2016 heeft Beter Wonen haar portefeuillestrategie geactualiseerd. In december 2018 hebben we onze portefeuillestrategie en vastgoeddoelen voorzien van een update. We hebben daarbij beschouwd of de ontwikkelingen die hebben plaatsgevonden sinds het opstellen van de portefeuillestrategie, aanleiding geven om onze strategie aan te passen of aan te vullen. We doen jaarlijks deze evaluatie.

Onze portefeuillestrategie stemmen we begin 2019 af met collega corporatie Sint Joseph. Met die afstemming hopen we samen de juiste bijdrage te kunnen leveren aan de woningvraag in Almelo. Met het verschijnen van onze nieuwe ondernemingsstrategie in het voorjaar van 2019 zullen we onze eigen portefeuillestrategie opnieuw beschrijven.

3.2 De gekozen strategie voor ons bezit

In ons Ondernemingsplan 2014-2018 hebben wij een aantal kaders vastgesteld die van belang zijn voor onze portefeuillestrategie. Deze kaders zijn de volgende:

- We focussen ons op de kwetsbare doelgroepen in Almelo. Daarbij gaat het om mensen met een laag inkomen of een lichamelijke, psychische of psychiatrische beperking. We voelen het als onze verantwoordelijkheid om deze doelgroep te voorzien in goed en betaalbaar wonen. We willen zorgdragen voor vitale buurten en wijken in Almelo voor onze huurders.
- Woningen moeten kwalitatief aansluiten bij de wensen van huidige en toekomstige bewoners. Aandachtspunten hierbij zijn de vergrijzing en het feit dat kwetsbare groepen door het scheiden van wonen en zorg langer zelfstandig wonen. Ook is er aandacht voor energetische kwaliteit van woningen, waarmee we de woonlasten voor onze huurders beperkt willen houden.
- Een meer passende woningportefeuille is nodig; duurzaam, flexibel, voor een brede doelgroep geschikt, betaalbaar, toekomstbestendig en met een gezond rendement vanuit ons vastgoed, nu en later.
- Vanwege overheidsbeleid (Woningwet) kiezen wij ervoor om ons te focussen op de DAEB-portefeuille en daarbinnen met name op de woningen met een huur onder de eerste aftoppingsgrens.

Binnen deze kaders hebben wij onze portefeuillestrategie in 2016 opgesteld en in 2017 en 2018 voorzien van een update.

Samenstelling van onze portefeuille

Woningmarktonderzoeken laten zien dat de woningmarkt in Almelo naar verwachting de komende jaren nog toeneemt in aantal huishoudens. Dit komt vooral door een stijging van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens (gezinsverduunning). Daarnaast wordt in de marktonderzoeken het beeld geschetst dat op den duur de vraag naar sociale huurwoningen zal afnemen en dat er nog groei zit in het aantal dure huurwoningen en koopwoningen. Wij hebben, vooruitlopend op deze ontwikkeling, de afgelopen jaren al diverse complexen gesloopt/getransformeerd. We kijken niet alleen naar marktonderzoeken, maar monitoren ook continu de cijfers vanuit het Woonburo Almelo. Vanwege dit toekomstbeeld breiden wij onze voorraad sociale huurwoningen niet actief uit.

We kijken constant naar de cijfers van het Woonburo Almelo en zien daar dat onze leegstand van onze woongelegenheden laag is en we een stabiele groep woningzoekenden hebben. We concluderen daaruit dat onze portefeuille passend is bij de marktvraag. Met behulp van de cijfers uit het Woonburo en de ervaringen van onze collega's in de wijken en buurten, monitoren we steeds de verhouding tussen vraag en aanbod. Niet alleen waar het gaat om het aantal woningen, maar ook om de huurprijs, de populariteit van wijk en buurten, alsmede de kwaliteit van ons bezit en de woonomgeving.

We zien op dit moment geen noodzaak om onze woningvoorraad verder terug te brengen.

Ten aanzien van de vastgoedvoorraad zien we toenemende vragen vanuit zorginstellingen om woningen af te nemen voor individuele en of complexmatige verhuur. Wij onderzoeken serieuze vragen voor complexmatige huur. We betrekken daarbij nadrukkelijk ook de behoeften vanuit de wijk of buurt. Voor ons is de complexmatige verhuur aan zorgpartijen of het mogelijk maken van zorgverlening in of vanuit onze complexen een manier om onze doelgroep langer zelfstandig te laten wonen.

Complexen verduurzamen

Vanwege het passend toewijzen en onze doelstelling om voldoende betaalbare woningen in portefeuille te hebben, hebben we in 2015 besloten 7 complexen die hiervoor op de nominatie stonden niet te slopen, maar te verduurzamen. Hiermee kunnen we de huren laag houden en maken we de woningen toekomstbestendig. Ook borgen we een voldoende beschikbaarheid van betaalbare woningen. We kunnen door de levensduurverlenging en verduurzaming betaalbare woningen langer beschikbaar houden voor onze doelgroep. Dat is ook een nadrukkelijk verzoek van onze huurdersorganisatie geweest.

In 2017 zijn we begonnen met het verduurzamen van de 7 complexen met een voormalig slooplabel, dit is in 2018 voortgezet. In 2018 zijn de portiekflats aan de Jan Steenstraat, de Gerard Doustraat en de J. van Ruysdaelstraat opgeleverd, evenals de eengezinswoningen aan de Merelstraat. De woningen worden verbeterd en verduurzaamd. Het comfort voor de bewoners wordt hiermee vergroot en het energieverbruik van de huurders verlaagd. In 2020 verwachten wij alle 7 complexen te hebben verbeterd en verduurzaamd naar gemiddeld minimaal label B. Bij de verduurzaming plaatsen we zo mogelijk ook zonnepanelen. Bij het uitvoeren van de verduurzamingsprojecten is bewust ook een sociaal projectleider ingezet. Dat bood ons de gelegenheid ook de contacten met onze huurders van de complexen aan te halen en gericht aandacht te besteden aan sociaal maatschappelijke vraagstukken van huurders.

Daarmee zijn we er echter nog niet. In 2017 hebben we een duurzaamheidsbeleid opgesteld, waarin we vast hebben gelegd wat duurzaamheid voor Beter Wonen is en wat onze bijdrage daaraan zal zijn. We hebben daarin beschreven dat we na de aanpak van de genoemde 7 complexen, nog een flinke opgave hebben liggen. In 2018 hebben we een start gemaakt met het ontwikkelen van duurzaamheidsscenario's voor onze portefeuille. Deze zullen medio 2019 bekend zijn. Uiteindelijk doel is om in 2050, conform het Parijs akkoord, een CO₂ neutrale woningvoorraad te hebben. CO₂ neutraal zijn is echter niet ons enige doel. Wooncomfort voor onze huurders en verlaging van hun energielasten is voor ons ook belangrijk. We willen dit bereiken zonder in te leveren op de betaalbaarheid van onze woningen, met een financieel gezonde organisatie. Daarnaast is voor ons ook sociale duurzaamheid van belang, hierop is in 2018 een visie opgesteld.

Middeninkomens

Landelijk wordt gesproken over middeninkomens die in de knel komen op de woningmarkt. Huishoudens die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag of een sociale huurwoning, hebben niet altijd voldoende financiële middelen om een duurdere woning te huren of een woning te kopen.

In Almelo merken we dat de vraag naar woningen met een huur tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens voorzichtig aan toeneemt. Het gaat dan vaak om gedetacheerd personeel, of huishoudens die tijdelijke huisvesting zoeken, bijvoorbeeld tussen 2 koopwoningen in of wachtend op een nieuwbouwwoning.

We verwachten een blijvende groei in de vraag naar duurdere huurwoningen, door stijgend opleidingsniveau en stijgende inkomens. Diverse marktonderzoeken voorspellen deze trend voor de komende jaren. Met name voor woningen met een huur net boven de liberalisatiegrens voorzien wij een markt. Huishoudens die net niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, veelal gezinnen, hebben behoefte aan met name eengezinswoningen in die huurprijsklasse. We onderzoeken in 2019 of en hoe wij meer voor deze doelgroep kunnen gaan betekenen.

3.3 Vervolgstappen voor de vastgoedsturing

We hanteren bij onze vastgoedsturing de uitgangspunten van de Beleidsachtbaan van Rigo. In 2018 hebben wij complex strategieën opgesteld en onze streefhuren geactualiseerd. De uitkomsten zijn meegenomen in de update van de portefeuillestrategie. Zo hebben wij ervoor gekozen om voor jongeren een breed aanbod onder de eerste aftoppingsgrens bereikbaar te maken, door het bieden van een tijdelijke huurkorting. Dit wordt in 2019 verder uitgewerkt.

3.4 Sloop/nieuwbouw

Op maandag 5 en dinsdag 6 november 2018 ontvingen de 42 nieuwe huurders van Het Woonkwadrant, fase 2, in de binnenstad, de sleutel van hun appartement. De ruime appartementen, met energielabel A hebben een oppervlak van circa 85 – 100 m², met twee slaapkamers. Elk appartement beschikt over balkon aan de buitengevel en privé berging. Naast deze 42 appartementen zijn in 2018 nog 4 studio's opgeleverd in Woonkwadrant fase 1, die verhuurd worden aan een zorgpartij om zelfstandig wonen voor hun cliënten mogelijk te maken. We willen hiermee onze volkshuisvestelijke bijdrage op dat domein vergroten en ervaring opdoen met dit woningtype.

Woonkwadrant fase 1 was al opgeleverd in 2017. In totaal leverde Beter Wonen in Het Woonkwadrant (fase 1 en 2 samen) 77 appartementen op en 4 studio's. Al deze woningen zijn bereikbaar voor mensen met een wat smallere beurs. Beter Wonen richt zich voor de woningen in de binnenstad op een brede doelgroep. Er bleek veel belangstelling voor deze woningen.

We onderzoeken momenteel de mogelijkheid om nieuw te bouwen op de locaties Bavinkstraat, Oude Veemarkt en Bornerbroeksestraat, aan de zuidkant van de binnenstad. Onder grote belangstelling werd op 30 oktober een inloopavond gehouden voor omwonenden en ondernemers rond deze bouwlocaties. Tijdens de inloop, waar meer dan 250 geïnteresseerden op af kwamen, deelde Beter Wonen de eerste schetsen en verkenningen van de mogelijke ontwikkelingen op deze drie locaties.

3.5 Verkoop

Wij koersen in onze vastgoedstrategie op stabilisatie van de portefeuilleomvang. In 2018 hebben wij 7 woningen uit het DAEB-segment verkocht, en 1 garage.

We verkopen geen woningen meer uit complexen waar nog niets is verkocht. Vanwege de beheersbaarheid van onze complexen vinden we dat niet wenselijk. Daarnaast kijken wij of er wellicht complexen zijn waaruit één of slechts enkele woningen zijn verkocht en waarbij het terugkopen van die woning(en) een meerwaarde voor de beheersbaarheid van onze portefeuille kan hebben.

3.6 Investerings

Wij investeren nu en de komende jaren fors in onze woningportefeuille in Almelo met als doel, nu en in de toekomst, voldoende kwalitatief goede, betaalbare woningen beschikbaar te hebben voor onze doelgroep.

In 2018 was sprake van de volgende investeringsprojecten:

Tabel 3.6.1 Investeringsprojecten

Complex	Betreft	Naam	aantal VHE's	Investering 2018	Totale investering t/m 2018
25.19	verduurzaming	Jan Steenstraat (nagenoeg afgerond 2017)	48	-204	1.092
78.67	vernieuwbouw	Kloosterhofflat (35 reeds opgeleverd in 2017)	39	292	10.851
78.68	nieuwbouw	Haven Zuid	42	6.296	8.771
25.01	verduurzaming/ vernieuwbouw	Gerard Doustraat	32	2.340	2.379
25.03	verduurzaming/ vernieuwbouw	Jacob van Ruysdaelstraat	16	1.234	1.254
14.01	Verduurzaming/ vernieuwbouw	Merelstraat	26	2.158	2.165

Bij omvangrijke investeringsprojecten vanwege onderhoudsactiviteiten wordt aan bewoners gevraagd met ons mee te denken over het uit te voeren onderhoudsprogramma. We voeren geregeld overleg met hen en richten een tijdelijke projectcommissie op. Met deze projectcommissies stemmen we de inhoud van de werkzaamheden af, evenals de wensen die bewoners hebben bij de invulling.

3.7 Onderhoud

Tabel 3.7.1 Kosten onderhoud

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

Algemeen

Op totaalniveau zijn de uitgaven aan onderhoud in 2018 met € 2,3 mln. afgenomen ten opzichte van 2017. Deze afname wordt met name veroorzaakt door een afname van het planmatig onderhoud (- € 4,2 mln.). De kosten inzake reparatieonderhoud, mutatieonderhoud en schilderwerk zijn gestegen (respectievelijk met + € 0,6 mln., + 0,7 mln. en + 0,7 mln.). Algemeen geldt dat de onderhoudskosten in 2018 zijn gestegen door algemene prijsstijgingen (Bouwindex 2018: +2,5%).

Mutatieonderhoud

Het jaar 2018 stond in het teken van het inventariseren van knelpunten binnen het proces mutatieonderhoud als ook een stevig, integrale analyse, op de uitgaven binnen het mutatieonderhoud. Daarnaast is de onderlinge samenwerking tussen verschillende afdeling verstevigd.

De inventarisatie heeft ertoe geleid dat we in 2019 een start maken met procesoptimalisatie van het mutatieonderhoud. Met betrekking tot de gestegen kosten, blijkt uit de integrale analyse dat de kosten met name gestegen zijn door narenovaties badkamer/sanitair/keuken. De vorige huurders hebben niet meegedaan met grootonderhoud. In verband met aard en omvang van de uitgevoerde werkzaamheden zijn een aantal van de kosten hiervan overgeboekt naar planmatig onderhoud overig. Ook zijn er onvoorziene calamiteiten geweest, zoals asbestsanering. Daarnaast waren er meer huuropzeggingen en zijn de prijzen voor bouwkundige werkzaamheden gestegen.

Reparatieonderhoud

Omdat de kosten voor reparatieonderhoud ook stijgende waren in 2018 heeft ook voor reparatieonderhoud een integrale analyse plaatsgevonden. Hieruit blijkt 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 bestaand bezit, bij de oudere bouwjaren, op diverse elementsoorten en verspreid door de complexen heen, een stijging in de reparatiekosten.

Ondanks de stijging in kosten, levert de benchmark ons op dat de kosten in relatie tot de leeftijd van ons bezit niet sterk afwijkt.

Planmatig onderhoud

In 2018 heeft bij relatief veel (484) verhuureenheden schilderwerk plaatsgevonden, conform de opgenomen schildercycli in onze meerjarenplanning.

Bij planmatig onderhoud heeft er een stelselwijziging plaatsgevonden; de uitgaven voor vernieuwbouwprojecten worden geheel onder investeringen verantwoord. In 2017 werden de kosten van de eerste twee opgestarte 'verduurzamingsprojecten' gesplitst in een deel planmatig en een deel investeringen (totaal € 2,6 mln. onder planmatig). In 2018 is gekozen om deze kosten vanaf 2018 geheel onder investeringen te verantwoorden. Dit betreft dus 633 woningen die voor verduurzaming/vernieuwbouw waren aangemerkt (92 woningen vanuit 2017, 74 in 2018 en 467 in 2019-2020).

De kosten voor planmatig cv-onderhoud zijn toegenomen. Binnen de kostenpost reparatieonderhoud worden de kosten storingen/klachten cv verantwoord; ook hier zien we een stijging in 2018. Het onderdeel cv-onderhoud en reparaties heeft de aandacht binnen Beter Wonen.

3.8 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.

Tabel 3.8.1 Onderhoud ten laste van huurders

Soort onderhoud	Onderhoud per soort (bedragen X € 1.000,-)		
	2018	2017	2016
Rekening huurder	251	208	216
Onderhoudsabonnement	310	315	306
Totaal	561	523	522

In 2018 zien we een aanzienlijke stijging van onderhoud ten laste van huurders. Deze stijging wordt veroorzaakt door een forse stijging inzake kosten 'rekening huurder' (+ 42%). We zien dat de kosten voor rekening huurder bij mutatieonderhoud toenemen. Deze stijging zien we met name bij beëindigde verhuringen in verband met overlijden en verwerpingen door erfgenamen en bij ontruiming.

De kosten die onder onderhoudsabonnement worden verantwoord, zijn dit jaar iets gedaald. Dit is afhankelijk van de aangemelde verzoeken. De opbrengsten vanuit abonnementen zijn dit jaar toegenomen door toename van ons bezit in 2017 en 2018 (Aadorp/nieuwbouw). In totaal komen de opbrengsten onderhoudsabonnement in 2018 uit op € 296K. Dit is op dit moment niet dekkend ten opzichte van de uitgaven € 310K.

3.9 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.

Tabel 3.9.1 Individuele woningverbetering tegen huurverhoging

Jaar	Totaal investering in €	Aantal verbeteringen	Kosten per verbetering in €
2018	117.328	43	2.729
2017	119.052	33	3.608
2016	165.537	61	2.714

We zien dat er in 2018 meer verzoeken inzake individuele woningverbeteringen zijn gehonoreerd dan in 2017. De gemiddelde kosten per verbetering zijn ten opzichte van 2017 gedaald. Het totaalbedrag inzake 'investeringen individuele woningverbetering' blijft hierdoor nagenoeg gelijk.

4. Verhuur van ons bezit

Beter Wonen staat voor goed en betaalbaar wonen voor mensen die hier zelf niet in kunnen voorzien. Om dit te bereiken werken we actief en betrokken samen met inwoners en maatschappelijke partners. Op verschillende manieren geven we hier invulling aan.

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 2018 ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 710,68) toewijzen aan personen en gezinnen met een inkomen tot € 36.798. Wij hebben 10% ruimte om toe te wijzen aan middeninkomens van € 36.798 tot € 41.056 (prijsspeil 2018). Daarnaast is er 10% ruimte om toe te wijzen aan speciale groepen woningzoekenden met een inkomen boven de € 41.056. In 2018 hebben we 96,0% toegewezen aan de primaire doelgroep volgens de EU-norm, 2,0% aan middeninkomens en 2,0% aan vrij toewijsbaar. 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 (€ 597,30 voor 1-2 persoonshuishoudens en € 640,14 voor meerpersoonshuishoudens). Dit noemen wij de passendheidstoets. Beter Wonen heeft over 2018 in totaal 96,3 % van de te verhuren woningen passend toegewezen. We voldoen hiermee aan de wettelijke eisen.

4.1.1 Aantal ingeschreven woningzoekenden bij Woonburo Almelo

We zien een lichte daling in het aantal ingeschreven woningzoekenden bij Woonburo Almelo ten opzichte van 2017. 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 herinschrijving.

4.1.2 Gemiddelde inschrijfduur woningzoekenden bij Woonburo Almelo

De gemiddelde inschrijfduur tot aan verhuuring is in 2018 licht gedaald ten opzichte van 2017. De Almeloze sociale woningmarkt is ontspannen en toegankelijk. We zien ook in 2018 dat met name oudere huurders langer ingeschreven staan, mogelijk uit voorzorg.

4.1.3 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.

Tabel 4.1.3.1 Aanbiedingscoëfficiënt in relatie tot huurprijscategorie

Huurprijscategorie	2018	2017	2016
t/m 1e aftoppingsgrens (< € 597,30)	3,83	3,07	2,89
tussen 1e en 2e aftoppingsgrens (tussen € 597,30 - € 640,14)	2,13	2,31	1,85
tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (tussen € 640,14 - € 710,68)	3,26	2,33	1,39
boven liberalisatiegrens (> € 710,68)	1,69	0,90	1,21
Eindtotaal	3,45	2,75	2,51

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.

4.2.1 Nieuwe verhuringen algemeen

Het totaal aantal verhuringen is in 2018 licht gestegen ten opzichte van 2017. Ten opzichte van 2017 zijn er in het segment tussen de kwaliteitsgrens en de eerste aftoppingsgrens méér nieuwe verhuringen in absolute aantallen geweest. In het goedkoopste segment (huurprijs <€ 417,34) zien we een lichte daling van het aantal 'nieuwe verhuringen'. In het hogere segment (tussen € 640,14 - € 710,68) zien we een afname van het aantal verhuringen ten opzichte van 2017. Het aantal 'nieuwe verhuringen' van woningen boven de liberalisatiegrens blijft nagenoeg gelijk. Het totaal aantal verhuringen is gestegen in verband met oplevering van de nieuwbouw in de binnenstad (Haven Zuid en vml. Kloosterhofflat).

Tabel 4.2.1.1 Nieuwe verhuringen

Nieuwe verhuringen naar	2018	2017	2016
Huurprijscategorie (prijspeil 2018)			
< € 417,34	102	111	120
Tussen € 417,34 - € 597,30	384	352	326
Tussen € 597,30 - € 640,14	55	30	59
Tussen € 640,14 - € 710,68	54	91	56
> € 710,68	59	56	55
Totaal	654	640	616

In 2018 bedroeg het aantal nieuwe verhuringen onder de liberalisatiegrens 595. Dit is 91% van het totaal aantal nieuwe verhuringen.

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 ontleen we aan de huurtabellen en huurtoeslaggrenzen per 1 januari 2018.

Tabel 4.2.1.2 Nieuwe verhuringen per categorie

Cat.	Leeftijd	Inkomen in €	Huurklasse in €			
			≤ 417,34	> 417,34 ≤ 597,30	>597,30	Totaal
1-persoons-huishoudens	< 65 jr	≤ 22.400	81	189	3	273
		> 22.400	3	19	44	66
	≥ 65 jr	≤ 22.375	1	27	1	29
		> 22.375	0	5	13	18
	Totaal		85	240	61	386

Cat.	Leeftijd	Inkomen in €	Huurklasse in €			
			≤ 417,34	> 417,34 ≤ 597,30	>597,30	Totaal
2-persoons-huishoudens	< 65 jr	≤ 30.400	13	82	2	97
		> 30.400	0	3	29	32
	≥ 65 jr	≤ 30.400	0	11	6	17
		≥ 30.400	0	2	19	21
	Totaal		13	98	56	167

Cat.	Leeftijd	Inkomen in €	Huurklasse in €			
			≤ 417,34	>417,34 ≤ 640,14	>640,14	Totaal
3-persoons-huishoudens	< 65 jr	≤ 30.400	4	74	1	79
		> 30.400	0	6	16	22
	≥ 65 jr	≤ 30.400	0	0	0	0
		≥ 30.400	0	0	0	0
	Totaal		4	80	17	101

Totalen per categorie huurgrens			102	418	134	654
---------------------------------	--	--	-----	-----	-----	-----

4.2.2 Nieuwe verhuringen aan senioren

In 2018 sloten we een nieuw huurcontract af met 85 huurders van 65 jaar of ouder. Hoewel het aantal 'nieuwe verhuringen' aan senioren nagenoeg gelijk blijft, zien we dat onze doelgroep gemiddeld ouder wordt.

Tabel 4.2.2.1 Afgesloten huurovereenkomsten met huurder van 65 jaar of ouder

Jaartal	Aantal
2018	85 (waarvan 15 in de vrije sector)
2017	79 (waarvan 5 in de vrije sector)
2016	83 (waarvan 10 in de vrije sector)

4.2.3 Aantal beëindigde verhuringen

In totaal zijn er 620 verhuringen beëindigd in 2018. Dit is een beperkte stijging ten opzichte van 2017. Het aantal nieuwe verhuringen (654) ligt hoger dan het aantal beëindigde verhuringen (620).

Het aantal beëindigde verhuringen met bestemming verkoop is enigszins gestegen. In 2018 hebben we één pand (vml. Kamerraad) gesloopt.

Tabel 4.2.3.1 Aantal beëindigde verhuringen

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

4.3 Specifieke doelgroepen

Diverse ontwikkelingen inzake de zorg, hulp en begeleiding van specifieke (zorg)doelgroepen zijn van invloed op de woonvraag. Denk hierbij aan ouderen of mensen met een verstandelijke beperking die langer zelfstandig thuis blijven wonen. Steeds meer mensen uit de Maatschappelijke Opvang en (ex-)psychiatrische patiënten gaan extramuraal in plaats van intramuraal wonen. Ook de instroom van statushouders behoeft de nodige aandacht.

Deze landelijke en lokale keuzes voor specifieke doelgroepen hebben effect op de woonvraag in Almelo. Ook voor deze doelgroepen wil Beter Wonen goede en betaalbare woonmogelijkheden creëren.

Een belangrijke voorwaarde hierbij voor Beter Wonen is dat we gezamenlijk met gemeenten en zorgpartijen optrekken om aan de actuele woonvraag van deze doelgroepen te kunnen voldoen.

4.3.1 Doelgroep urgentie

In 2018 kregen 13 huurders via een medische urgentieverklaring een woning bij ons. Beter Wonen heeft 5 personen/gezinnen op basis van een sociale urgentie gehuisvest. Het gaat om een bescheiden aantal in historisch perspectief voor wat betreft de medische als de sociale urgentie.

4.3.2 Doelgroep statushouders

In 2018 is aan corporaties in Almelo gevraagd om in het kader van de opgelegde taakstelling huisvesting aan te bieden aan statushouders. Beter Wonen heeft vier huishoudens (in totaal 13 statushouders) gehuisvest op aanvraag van de gemeente. Beter Wonen kan meestal op relatief korte termijn voorzien in woonruimte.

De gemeente Almelo heeft de aan haar opgelegde taakstelling niet behaald. Oorzaak hiervoor is dat de IND minder koppelingsverzoeken heeft afgegeven aan de gemeente Almelo. Hierdoor heeft ook Beter Wonen minder huisvestingsverzoeken van de gemeente Almelo ontvangen. De verwachting is dat de gemeente Almelo deze achterstand moet inhalen en dat betekent een verhoogde vraag naar huisvesting voor statushouders in 2019.

4.3.3 Doelgroep multi-problem

Personen en huishoudens met problemen op meerdere leefgebieden (multi-problem) vragen in het kader van huisvesting vaak een maatwerkaanpak.

Drie-partijen overeenkomst

Als een huurder zonder zorg- of hulpverlening (nog) niet zelfstandig kan wonen, dan sluiten huurder, verhuurder en hulpverlener een zogenaamde drie-partijenovereenkomst. Deze overeenkomst verbindt de huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder met de zorg/hulpverlener, om de huurder op die manier in staat te stellen zelfstandig te kunnen wonen. Dit vinden we voor alle partijen belangrijk: de huurder krijgt adequate zorg en/of hulp, we voorkomen overlast en onnodige risico's voor de directe woonomgeving en voor Beter Wonen. We zien een stijging in het aantal verhuringen op basis van een drie-partijenovereenkomst. In 2018 zijn er 20 woningen met een drie-partijenovereenkomst verhuurd (2017: 14 woningen, 2016: 13 woningen).

Nieuwe kansbeleid

Beter Wonen hanteert al enige jaren een nieuwe kansbeleid onder voorwaarden voor bewoners die in het verleden te maken hebben gehad met woningontzuiming. Zij hebben vaak nog hoge, openstaande huurschulden en dienen een nieuwe aanvraag voor huisvesting in. Op grond van het nieuwe kansbeleid hebben we in 2018 5 personen/huishoudens gehuisvest (in 2017 1 persoon/huishouden, in 2016 5 personen/huishoudens).

Door onder andere de ontwikkelingen binnen de Maatschappelijke Opvang verwachten we in de toekomst meer casussen die een beroep doen op het nieuwe kansbeleid. Binnen WoON-verband hanteren de corporaties een vergelijkbaar nieuwe kansbeleid.

4.3.4 Doelgroep beschermd wonen en maatschappelijke opvang

Uitstroom beschermd Wonen

Afgelopen jaar hebben we (via het CIMOT, de centrale toegang 'beschermd wonen') 3 personen vanuit intramuraal 'beschermd wonen' gehuisvest in een zelfstandige woonruimte (2016: 1 persoon). In de nabije toekomst verwachten we een toename van de huisvestingsvraag voor deze doelgroep.

Uitstroom Maatschappelijk Opvang

In 2016 zijn nadere afspraken gemaakt tussen Humanitas Onder Dak, de gemeente Almelo en de beide corporaties in Almelo, om de doorstroming vanuit de 24-uurs opvang van Humanitas Onder Dak naar een zelfstandige woonruimte te stimuleren. Deze doelgroep zoekt, veelal met ondersteuning van begeleiding, gelijk aan overige woningzoekenden via Woonburo Almelo een woning. Ook personen die elders soortgelijke begeleiding ontvangen kunnen via ons aanbodportaal aanspraak maken op een woning van Beter Wonen. Beter Wonen heeft om deze reden geen gegevens over het aantal huurders dat is ingestroomd vanuit een voorziening voor maatschappelijk opvang.

4.4 Huurprijsbeleid

Met ons huurprijsbeleid willen we zorgen voor voldoende bereikbare woningen voor de primaire doelgroep in met name Almelo. In 2018 hebben we ons beleid ten aanzien van de streefhuren en feitelijk de streefhuren voor onze woningen geactualiseerd. Met de SHBW overlegden we over deze voorstellen, zij gaven daaraan hun goedkeuring. Wij vinden het van belang dat onze streefhuren consistent en uitlegbaar zijn. Daarom koppelen wij ze aan het kwaliteitsniveau van de woningen. Daarnaast speelt de betaalbaarheid een grote rol. Wij beperken daarom de streefhuur van onze sociale huurwoningen en zorgen ervoor dat wij voldoende woningen onder de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag hebben, om ze bereikbaar te houden voor onze doelgroep.

4.4.1 Huurverhoging

Betaalbaarheid van het wonen is voor Beter Wonen een belangrijk speerpunt van haar beleid. Ook in 2018 maakten we geen gebruik van de inkomensafhankelijke huurverhoging en voerden we een bescheiden huurverhoging door (2,2%). Een percentage boven de inflatie, maar onder de wettelijke mogelijkheden die we als corporatie hadden. Uitzondering hierop vormden woningen waarbij de marktpositie minder gunstig is en we verwachten dat een huurverhoging ten koste van de verhuurbaarheid gaat. De huur van deze woningen is niet verhoogd. Het betrof hier vooral duurdere wooneenheden.

4.5 Huurleegstand, vorderingen, ontruiming en hennepsteelt

4.5.1 Huurleegstand

Leegstand relateren we aan de kosten huurderiving binnen Beter Wonen. Hierbij is de huurderiving 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 huurderiving (18%) hoger, vergeleken met 2017 en iets lager (5%) dan in 2016. Voornaamste reden van stijging zit in een combinatie van de geconstateerde knelpunten binnen het mutatieproces, van voorinspectie tot uiteindelijke verhuring door team verhuur. Als ook dat er meerdere woningen zijn geweest met omvangrijke werkzaamheden, zoals narenovaties van badkamers, keukens en toilet en of asbestsanering. In 2018 is gestart met het genereren van een nog verder te ontwikkelen leegstandsrapportage. Deze rapportage leidt tot een beter beeld op de voornaamste oorzaken van eventuele leegstand.

Tabel 4.5.1.1 Huurderiving als percentage van de totale huursom

	2018	2017	2016
Woningen DAEB	0,9%	0,7%	0,6%
Woningen niet-DAEB	0,3%	0,3%	0,4%
Exploitatieleegstand totaal woningen	1,2%	1,0%	1,0%
BOG	0,6%	0,5%	0,5%
Overige	0,1%	0,1%	0,1%
Exploitatieleegstand totaal bezit	1,9%	1,6%	1,6%
Verkoopleegstand woningen	0,1%	0,1%	0,1%
Sloopleegstand woningen	0,0%	0,0%	0,4%
Totaal leegstand	2,0%	1,7%	2,1%

4.5.2 Vorderingen

Het aantal vorderingen op huurders is in 2018 aanzienlijk gestegen (+ 28%). Dit wordt veroorzaakt door een toename van het aantal vorderingen op zowel huidige als vertrokken huurders. De gemiddelde achterstand per contract is daarentegen gedaald met bijna 30% tot

gemiddeld € 1200 euro per vordering. Het totaalbedrag aan vorderingen op huurders is hierdoor licht gedaald tot € 0,9 mln.

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

Tabel 4.5.2.1 Vorderingen op huurders

Vorderingen op huurders	Aantal contracten			Totaal bedrag (* €1.000)			Gemiddelde achterstand per contract (* € 1.000)		
	31-12-2018	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2018	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2018	31-12-2017	31-12-2016
Huidige huurders	461	366	355	283	258	254	0,6	0,7	0,7
Vertrokken huurders	309	235	239	624	758	734	2,0	3,2	3,1
Totaal	770	601	594	907	1.016	988	1,2	1,7	1,7
Huidige huurders als % v/d jaarhuur				0,55%	0,6%	0,6%			
Vertrokken huurders als % v/d jaarhuur				1,76%	1,8%	1,9%			
Totaal				2,31%	2,4%	2,5%			

4.5.3 Ontruimingen

Ondanks een intensieve aanpak om woningontruimingen te voorkomen, hebben we in 2018 in totaal 17 verhuureenheden moeten ontruimen, waaronder 14 woningen, 1 garage en 2 bedrijven.

Tabel 4.5.3.1 Ontruimingen

Ontruimingen	2018	2017	2016	2015
Reden				
Huurachterstand	13	11	11	17
Hennep	3	1	1	3
Overlast	1	4	0	1
Totaal ontruimingen	17	16	12	21

Het merendeel van de ontruimingen van woningen heeft te maken met een grote huurachterstand. Het komende jaar blijven we inzetten op een intensieve en preventieve aanpak om het aantal woningontruimingen als gevolg van huurachterstanden te voorkomen. We trekken hierbij op met gemeente en zorgpartijen.

We hebben een woning van een gezin ontruimd vanwege vertrek van de huurder naar het buitenland. Drie woningen hebben we ontruimd als gevolg van hennepsteelt.

4.5.4 Hennepsteelt

In 2018 hebben we 3 woningen moeten ontruimen op basis van hennepsteelt. Daarnaast is bij 3 woningen hennepsteelt geconstateerd en hebben we de huurder dringend verzocht om de huur van de woning per direct op te zeggen. Tevens is er 1 waarschuwing afgegeven.

In onderstaande tabel zien we een overzicht van de ontwikkeling van aangetroffen hennepplantages binnen het bezit van Beter Wonen over de afgelopen 3 jaar. Naar aanleiding van deze constatering is de huur van de woning door de huurder vrijwillig opgezegd of is de woning ontruimd.

Tabel 4.5.4.1 Henneppteelt

Jaar	Aantal beëindigde verhuringen a.g.v. hennep (vrijwillig opgezegd of woning ontruimd)
2014	8
2015	7
2016	11
2017	3
2018	6

Henneppteelt in het kader van ondermijningen neemt in het algemeen toe. 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, omdat dit soort criminele activiteiten vaak zorgen 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.

4.6 Kwaliteit van de dienstverlening

Voor Beter Wonen is een optimale dienstverlening dicht bij de klant één van de vier speerpunten in ons Ondernemingsplan. Ook in onze nieuwe Ondernemingsstrategie, die wij in het voorjaar van 2019 verwachten vast te stellen, is dit een belangrijk onderdeel. Wij willen een open relatie aangaan met onze huurders en vanuit betrokkenheid werken aan oplossingen voor hen. Met en voor hen zorgen we ervoor dat onze dienstverlening hoog gewaardeerd wordt. We werken vanuit een bedrijfsbasis die solide en doelmatig is georganiseerd en waarbij IT een belangrijke pijler is. 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.

4.6.1 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. In onderstaande tabel onze resultaten.

Tabel 4.6.1.1 Scores KWH

Onderdeel	Landelijk gemiddelde 2018	Gem. BW 2018 KWH		Gem. BW 2017 KWH	Gem. BW 2016 KWH	Gem. BW 2015 KWH
Contact	7.5	7.2		7.7	8.0	7.7
Woning zoeken	7.7	7.6		7.4	7.6	7.8
Nieuwe woning	7.4	7.4		7.4	7.7	7.8
Huur opzeggen	7.8	7.8		7.8	7.6	7.9
Reparatieverzoeken	7.8	7.6		7.6	7.7	7.7
Onderhoud	8.0	7.9		7.9	7.6	8.0
Totaal	7.7	7.6		7.6	7.7	7.6

De gemeten dienstverlening 'totaal' is in 2018 gelijk gebleven in vergelijking met 2017. Gemiddeld op 7,6. Dit is net onder het landelijk gemiddelde van 7,7.

Binnen de gemeten onderdelen zien we aandachtspunten. We zien een daling van 0,4 punten bij het onderdeel 'contact'. Klanten geven aan dat niet altijd duidelijk is, wat er, na algemeen contact met Beter Wonen, gaat gebeuren. Daarnaast wordt het terugbellen, breed in de organisatie, onvoldoende opgepakt. In 2019 wordt een gericht verbeterplan dienstverlening gehanteerd.

Qua 'informatie opleverstaat', 'staat oplevering' en 'reparaties uitgevoerd' scoren we lager dan gemiddeld. De punten van opleverstaat worden meegenomen in de procesoptimalisatie mutatieonderhoud welke voor 2019 gepland staat. De termijn waarbinnen reparaties worden uitgevoerd kan worden geoptimaliseerd. Het resultaat van de uitgevoerde reparaties ligt daarentegen boven het landelijk gemiddelde.

4.6.2 Resultaat op benchmark Aedes

De benchmarkperiode van alle corporaties in Nederland is afgerond. Deze periode loopt t/m augustus 2018. Bijgaand de inzichten voor 2018. Daarin is een algemene verbetering te zien bij reparaties en vertrekkende huurders ten opzichte van onze score 2017 en de landelijke cijfers. Bij nieuwe huurders scoren we relatief lager dan gemiddeld op de Aedesbenchmark. Cijfers zijn gebaseerd op drie algemene vragen die onderdeel zijn van de reguliere klantmeting.

Tabel 4.6.2.1 Benchmark Aedes

	Landelijk gemiddelde	2018 Beter Wonen	2017 Beter Wonen
Algemeen cijfer nieuwe huurders	7.5	7.2	7.4
Algemeen cijfer huurders reparatieverzoek	7.4	7.6	7.2
Algemeen cijfer bij het verlaten van de woning (vertrokken huurder)	7.4	7.4	7.5

4.6.3 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 2018 dienden huurders acht klachten in bij de Klachtencommissie. Eén klacht is door Beter Wonen afgehandeld en één klacht is door de bewoner teruggetrokken. De overige zes klachten zijn door de commissie afgewezen, omdat deze al waren afgehandeld door Beter Wonen. De klachten gingen over technische aangelegenheden die niet afgehandeld waren en over communicatie met Beter Wonen.

5. Ontwikkelingen in regio, stad, wijk en buurt

Ontwikkelingen in de stad en in onze regio hebben invloed op de activiteiten van Beter Wonen. We schetsen in dit hoofdstuk de ontwikkelingen op de verschillende schaalniveaus en welke stappen Beter Wonen heeft gezet op lokaal en wijkniveau. We gaan ook in op de samenwerking met partijen op het terrein van Wonen en Zorg en de maatschappelijke prestaties die in 2018 zijn neergezet.

5.1 Algemene ontwikkelingen

Afgelopen jaar is opnieuw veel aandacht besteed aan het maken van gezamenlijke prestatieafspraken voor 2019 tussen Gemeente, huurdersbelangenorganisaties en de corporaties. Hiervoor werd medio 2018 een bod uitgebracht, dit keer namens de beide corporaties STJA en Beter Wonen, SHBW en HAR gezamenlijk. Het bod is bedoeld om tot de prestatieafspraken voor het nieuwe jaar te komen met de gemeente. In december zijn de nieuwe prestatieafspraken uiteindelijk ondertekend in aanwezigheid van de verschillende vertegenwoordigers.

Beter Wonen gaat alleen voor Almelo prestatieafspraken aan. In de andere gemeentes (Wierden, Hengelo en Haaksbergen) hebben wij te beperkt bezit.

Voor wat betreft de algemene, landelijke trends in het wonen zien we, met name in de Randstad een overspannen woningmarkt, zowel op de koop- als de huurmarkt. In Almelo en omgeving is dit niet aan de orde. Hier is nog steeds sprake van een relatief ontspannen woningmarkt. Verandering van woonwensen door vergrijzing en verdunning van huishoudens zien wij hier wel. Onze huurders worden gemiddeld ouder, zo merken wij ook in onze seniorencomplexen. Landelijk, ook in Almelo, wonen meer mensen met een zorgvraag zelfstandig, dan een aantal jaren geleden. Dit geldt niet alleen voor senioren. Door ambulantisering van zorg zien wij meer huurders met gezondheidsproblemen, die soms leiden tot bijzonder woongedrag. Het is van belang dat deze mensen voldoende begeleiding en vangnet hebben, om goed zelfstandig te kunnen wonen. Dat is van belang voor de huurder zelf, maar ook voor zijn/haar burens. Wij zoeken zoveel mogelijk de samenwerking met zorgpartijen en sluiten, waar het nodig is, soms ook driepartijenovereenkomsten.

Een andere landelijke ontwikkeling die in 2018 en begin 2019 heel evident werd, is de landelijke opgave tot verduurzaming van vastgoed. Nederland moet volgens het kabinet versneld van het gas af. Hoe dat moet en hoe dit betaalbaar te houden is nog allerm minst duidelijk. Van corporaties wordt verwacht dat zij hierin het voortouw nemen. Wij zijn hier serieus mee bezig, maar het blijft een zoektocht. Mede omdat voor ons wooncomfort voor de huurder en betaalbaarheid belangrijke voorwaarden zijn voor onze keuzes. Eerder hebben wij de keuze gemaakt om ouder bezit niet te slopen, maar te verduurzamen. Daar zijn we druk mee doende, maar we moeten ook voor ons overige bezit een strategie uitstippelen om te gaan voldoen aan het Parijsakkoord. In 2018 hebben wij voorbereidingen getroffen voor een gedegen plan voor de komende jaren. Dit zal medio 2019 gereed zijn voor de verschillende vastgoedtypologieën.

5.2 Algemene ontwikkelingen in de regio

Beter Wonen is actief in de woningmarktregio Oost Nederland, met een duidelijke focus op Almelo. Samen met 16 andere corporaties werken we samen in WoON Twente.

Rapportages over de woningmarkt, zoals die van NVM, schetsen een positief beeld van de woningmarkt in Oost Nederland. De vraag naar woningen groeit en de huizenprijzen stijgen. In Almelo merken we dit nog niet direct. We blijven dan ook voorzichtig optimistisch voor wat betreft de ontwikkelingen op de woningmarkt.

5.3 Ontwikkelingen in stad Almelo

Almelo wil een stad zijn waarin het plezierig wonen en leven is. De uitdaging die de stad wil aangaan is verwoord in de drie veranderopgaves die zijn vastgelegd in de Woonvisie 2012-2020: de woonconsument meer centraal, een duurzamere stad en meer sociaaleconomische balans. De herijking van de Woonvisie is in 2019 aan de orde.

Gezien de verwachte ontwikkelingen op de woningmarkt, zal er op termijn een verschuiving plaatsvinden in onze portefeuille. De hoeveelheid sociale huurwoningen zal naar verwachting afnemen, ten gunste van de duurdere of zelfs geliberaliseerde huurwoningen.

Kijken we naar de huidige woningmarkt in Almelo dan zien we dat, ondanks een ontspannen huurmarkt, ons bezit goed verhuurt. Tegelijkertijd zien we steeds nieuwe, particuliere partijen, die zich op de huurmarkt voor dit segment begeven. We zien dat ons niet-DAEB-woningbezit meer gewild is dan een aantal jaren geleden. De verhuur van het bedrijfsonroerend goed vraagt wel blijvend aandacht. Samen met de gemeenten en andere partijen in de binnenstad, is een visie op de binnenstad ontwikkeld, die bij moet dragen aan een compacter winkelgebied.

Politiek gezien, zien we in Almelo bij de komst van het nieuwe College, een toegenomen aandacht voor de volkshuisvesting. Afname van het aantal sociale huurwoningen lijkt bij dit college een vanzelfsprekendheid en wens. Het coalitieakkoord richt zich op onder andere toename van arbeidsparticipatie en verbeteringen in de binnenstad. Hoewel wij hier zeker het belang van inzien, maken wij ons wat zorgen over de mate waarin er oog is en blijft voor de zorgen en problemen waar veel van onze huurders dagelijks mee te maken hebben. Dit geldt ook voor de behoefte aan sociale huisvesting. In het kader van de prestatieafspraken blijven wij hierover met het College in gesprek.

5.4 Samen werken aan vitale buurten

Beter Wonen draagt op diverse manieren bij om de stad, wijken en buurten meer in balans te brengen. Daartoe formuleerden we het speerpunt *samen werken aan vitale buurten* in ons vigerende Ondernemingsplan. De focus in onze werkwijze en inzet ligt op buurtniveau. In de buurten waar we veel bezit hebben (onder meer Nieuwstraatkwartier, Ossenkoppelerhoek, de Riet en de Wierdensehoek) sturen we op de waardeversterking van ons bezit. We stellen ons actief en betrokken op als verbinder, signaleerder en aanjager. Samen met inwoners en partners werken we aan de kwaliteit van buurten. In buurten waar we weinig bezit hebben, stimuleren we andere partijen (zoals collega-corporaties, gemeente en eigenaar-bewoners) om zich in te zetten voor hun buurt wanneer dit nodig is. 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 2018:

Tabel 5.4.1

Centrum	• De nieuwbouw van de Woonkwadrant fase 2 (Haven Zuid) en vier extra studio's in fase 1 leverden wij eind in 2018 op. • Met partners in de binnenstad werden meerdere bijeenkomsten georganiseerd, onder andere over de invulling van de stadstuin en ter verbetering van onderlinge samenwerking. Tevens werd een visie op de binnenstad uitgewerkt. • 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 verhuurde de voormalige bakkerij Van Otten (slooppand, ontwikkellocatie) aan de Boedelshop. Hierdoor werd tijdelijk een invulling gegeven aan deze, anders leegstaande, locatie. De boedelshop is inmiddels verhuisd naar de overkant en voor de locatie van de voormalige bakkerij Van Otten zijn planverkenningen gaande. • Met meerdere zorgpartijen voerde Beter Wonen gesprekken met als doel te inventariseren in hoeverre samenwerking tussen hen en Beter Wonen kan bijdragen aan een leefbare Grotestraat Zuid. • Verhuur van BOG aan Huis van Lydia: verhuur vanuit maatschappelijke meerwaarde.
Windmolenbroek	• Met Stichting Noaberhoes Windmolenbroek, de gemeente Almelo en de VvE winkelcentrum De Gors, voerden wij meerdere gesprekken om hun wens, het realiseren van een Noaberhoes, te helpen realiseren. Inmiddels is de beoogde locatie verhuurd aan de Stichting Noaberhoes Windmolenbroek. Zij zijn gestart met de voorbereidingen van de komst van het Noaberhoes.
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 RIBW Groep Overijssel, omwonenden van de Appelstraat en de Kalkovenweg en bezoekers van het Leger des Heils is een mozaïekbank/social sofa beplakt. Deze is geplaatst in de tuin van de RIBW aan de Thorbeckelaan. Het doel is ontmoeting tussen bewoners in de wijk te stimuleren. De sofa is feestelijk in gebruik genomen met betrokkenen. • Met de gemeente, wijkcoaches en wijkagent zijn meerdere bijeenkomsten georganiseerd om verbeteringen en aandachtspunten in de wijk te verkennen en te benoemen. De input gebruikt Beter Wonen o.a. bij de verduurzaming van het complex Thorbeckelaan en het opzetten van een sociaal achter de voordeur project in samenwerking met andere partijen. • Beter Wonen neemt deel in het project De Buurvrouw.
De Riet	• Met inzet van de buurtwaardebon zijn de gemeenschappelijke ruimten van de Rietpoort en de buitenruimte van het Riethuys ingericht met extra tafels en stoelen zodat bewoners uitgenodigd worden om het gesprek met elkaar aan te gaan en te ontmoeten. • Met bewonerscommissie Magnoliapark zijn gesprekken gevoerd om de schoonmaak van de ruimte rondom de gebouwen uit te breiden zodat dat meer aansluit bij de wensen van de bewoners. • Beter Wonen is aangesloten bij een inloop voor de bewoners Bos- en Beekstraat om de overlast van ratten, die leven langs de Weezebeek, te bespreken. Bij de inloop was ook het Waterschap aanwezig. Afgesproken is dat de bewoners een klankbordgroep gaan oprichten en dat daarna de gesprekken worden opgestart. • De voorbereidingen voor de verduurzaming van de Kroos- en Klimopstraat zijn opgestart door het beschikbaar stellen van een proefwoning. Hier zijn de geplande technische aanpassingen in het kader van de verduurzaming uitgevoerd om te beoordelen om de geplande aanpak ook de juiste is en binnen bepaald tijdsbestek kan worden uitgevoerd.

	• In de Riet en Boomsplaats werken St. Joseph en Beter Wonen gezamenlijk aan een pilot tegen laaggeletterdheid. Samen met St. Lezen en Schrijven en met het Taalpunt van Avedan is gesproken over de beste aanpak vanuit de rol van corporaties. Het pilotplan is voorgelegd en akkoord bevonden zodat uitvoering kon starten in 2019. • De bewonerscommissie Poort van de Riet is op zoek naar nieuwe leden. Op hun verzoek heeft Beter Wonen bewoners van een aantal complexen uitgenodigd in zitting te nemen in de commissie. De gesprekken worden nog gevoerd en de verwachting is dat de commissie voldoende nieuwe leden krijgt.
Schelfhorst	• Met de bewonerscommissies De Terp is een pilot iPad-cursus georganiseerd. Het doel was enerzijds om met name de oudere bewoners uitleg te geven en gebruik te laten van het huurdersportaal van Beter Wonen. Bewoners vonden het ook leuk, ervoeren dat het niet zo moeilijk was als gedacht en werden gemotiveerd om zich meer te verdiepen in de mogelijkheden van een iPad (internetbankieren, skypen met kleinkinderen, enz). Anderzijds was het doel om bewoners bij elkaar te brengen om te drempel om hulp bij elkaar te vragen te verlagen. • Bij de Buitenhof en Groot Bokhove is Beter Wonen aangesloten bij een overleg op initiatief van de gemeente om de parkeerdruk rondom de complexen en de Dr. Herderscheeschool te verlagen. Dit is afgestemd met de bewonerscommissie Buitenhof. • Met bewonerscommissie Parkstede hebben we periodiek overleg gevoerd over de zaken vanwege hun wooncomplex en woonomgeving.
Hofkamp	• In de gezamenlijke ruimten van de Castelloflat worden de bewoners zo goed mogelijk gefaciliteerd zodat er voldoende welzijnsactiviteiten kunnen worden georganiseerd voor de bewoners.
Nieuwstraatkwartier	• De 26 eengezinswoningen in de Merelstraat (complex 1401) zijn voorbereid en verduurzaamd. De 43 eengezinswoningen in de Nachtegaalstraat (complex 1201) zijn voorbereid om te gaan verduurzamen begin 2019. • Voor complex 10.01 Witvoeten-Gravenstraat (54 eengezinswoningen) is een plan ontwikkeld voor vernieuwbouw, welke verder wordt voorbereid in 2019. Start uitvoering is naar verwachting vierde kwartaal 2019. Hierbij wordt overleg gevoerd met een klankbordgroep van bewoners. • 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.
Ossenkoppelerhoek	• De verduurzaming van de portieketagewoningen aan de Jacob van Ruysdaelstraat (12 woningen) en Gerard Doustraat (32 woningen) zijn voorbereid en uitgevoerd. • Er is gestart met de voorbereiding voor de verduurzaming van de 72 portieketagewoningen aan de Schoolstraat. Hierbij is een klankbordgroep van bewoners opgericht. • Voor complex 25.14 G. Terborchstraat (12 woningen) is een plan ontwikkeld voor vernieuwbouw, welke verder wordt voorbereid in 2019.

	• Bij het complex Beekzicht & Beekrede is het groen rondom de gebouwen i.s.m. de bewonerscommissie heringericht. • Er is meerdere malen overleg gevoerd met het wijkplatform Ossenkoppelerhoek over ontwikkelingen en behoeften in de wijk.
Aadorp	• Er is een werkoverleg opgestart met partijen die werkzaam zijn in Aadorp (o.a. gemeente, ZorgAccent, politie). Samen is een kennismaking met de bewoners voorbereid, die begin januari 2019 heeft plaatsgevonden. • In de prestatieafspraken met de gemeente is opgenomen dat er een gezamenlijke gebiedsaanpak wordt opgezet voor het Nieuwstraatkwartier. In 2017 zijn hier nog geen stappen in gezet, nadere uitwerking zal plaatsvinden in 2018. Wel vonden de nodige voorbereidende gesprekken plaats met gemeente en Cogas. • Aan Beter Wonen is gevraagd om mee te werken aan een invulling voor de leegstaande Hagendoornschool, deze is door de Gemeente voor een jaar beschikbaar gesteld aan de wijkbewoners.

Buurtwaardebon

Op het gebied van leefbaarheid heeft Beter Wonen in 2017 de Buurtwaardebon ingevoerd. Deze is onderdeel van ons nieuwe leefbaarheidsbeleid. 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.

Terugkijkend naar het eerste jaar van het bestaan van de Buurtwaardebon, zien we een aantal mooie initiatieven waarvoor een bijdrage gevraagd is. De waardebon werkt vaak als smeermiddel om 'iets groters' voor elkaar te krijgen. Een greep uit de aanvragen:

Buurtinitiatief tot (her)inrichting van een speeltuin

Een huurder woonachtig in het Nieuwstraatkwartier vroeg Beter Wonen om een bijdrage zodat de speeltuin in de buurt een ontmoetingsfunctie krijgt.

Transformatie braakliggend terrein tot natuurspeelplaats

In de Ossenkoppelerhoek startte een huurder het initiatief om het braakliggende terrein 'De Smorre' om te toveren naar een prachtige natuurspeelplaats. Een plek die wordt gemist in de wijk waar Beter Wonen veel woningen heeft.

Aanschaf van bloembakken, kussens of tafel voor woongebouwen

In meerdere woongebouwen van Beter Wonen willen bewoners de algemene ruimten opfleuren. Vanuit de Buurtwaardebon draagt Beter Wonen daaraan bij onder voorwaarde dat: bewoners verantwoordelijk zijn en blijven voor het vullen en onderhouden van bakken. Hierdoor vinden er waardevolle ontmoetingen tussen bewoners plaats en groeit de bewonerstrots.

Popup-tent voor buurtinitiatieven

Het wijkplatform Ossenkoppelerhoek gaat meerdere keren per jaar de wijk in om met bewoners en organisatie in de wijk in gesprek te gaan. Het ontbrak hen aan een goede en snel op te zetten tent om in weer en wind de gesprekken te kunnen voeren. Een bijdrage leveren aan de aanschaf van een goede weerbestendige tent past bij de Buurtwaardebon.

Startbijdrage Noaberhoes Windmolenbroek

De initiatiefnemers van het Noaberhoes Windmolenbroek (Stichting Noaberhoes Windmolenbroek) voerden sinds 2017 gesprekken met Beter Wonen over de huur van een 'boerderij' in het Windmolenbroek. Deze boerderij huurt de Stichting vanaf 1 augustus 2018. Dit is mede tot stand gekomen door bijdragen vanuit de gemeente Almelo, Oranjefonds, provincie Overijssel, VSB-fonds en een bijdrage vanuit de winkeliers verenigd in de VvE De Gors. Beter Wonen heeft vanuit de Buurtwaardebon een bijdrage gegeven.

Samen Gezellig

De Klankbordgroep Karelia wilde regelmatig een 'Samen Gezellig' moment organiseren, om een ontmoeting te faciliteren tussen bewoners. Hiervoor is een bijdrage vanuit de Buurtwaardebon gevraagd.

Ontmoeting door kunst

PvCC (Praktijk voor coaching en creativiteit) pitchte bij de door de Provincie Overijssel georganiseerde Stadscafé's hun plan. Onder het motto 'Trots op Almelo' gaan jongeren de komende drie jaar de stad verfraaien. Hier worden ook kinderen van huurders van Beter Wonen bij betrokken. Het opnieuw 'beschilderen' van de tunnel bij het Heraclesstadion (2019) is één van de initiatieven. Dit initiatief draagt tevens bij aan een verbeterde verbindingroute tussen Het Windmolenbroek en overig Almelo. 'Trots op Almelo' heeft een tweeledig doel.

1. activeren van jongeren en hen laten samenwerken;
2. verfraaien van de openbare ruimte. Het project krijgt ondersteuning van meerdere kanten. Het initiatief ontving tijdens het Stadscafé een stadscheque ter waarde van € 2500,-. Daarnaast ontvangt het project een bijdrage van diverse partijen, waaronder Beter Wonen vanuit de Buurtwaardebon.

Beste Buur Bokaal

In 2018 heeft Beter Wonen voor het eerst meegedaan aan de Beste Buur Bokaal. Bij de Beste Buur Bokaal gaat het om 'de stille kracht' die vaak voor iedereen klaar staat en het verdient om gewaardeerd te worden. Beste Buur Bokaal is een initiatief van de lokale woningcorporaties, huurdersorganisaties en de gemeenten Almelo, Hellendoorn en Wierden. De samenwerkende partijen zijn het erover eens dat een sociaal, veilig en actief leefklimaat van belang is om langer thuis te blijven wonen. Een prettig leefklimaat helpt tegen vereenzaming en draagt bij aan Twents noaberschap. Met dit initiatief willen we een bijdrage leveren om ontmoeting en verbinding tussen mensen in buurten te stimuleren. We zien het als een impuls om bewoners te complimenteren voor hun inzet hiervoor. Winnaar in 2018 was Jan van der Keuken, vanwege zijn inzet in de bewonerscommissie, het onderhouden van tuinen en het doen van diverse klussen voor anderen. Ook volgend jaar zal een Beste Buur Bokaal worden uitgereikt.

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 2018 was 151. De prognose was 120 meldingen. Het slagingspercentage in 2018 is 60% gebleken. Dit komt overeen met het slagingspercentage in vergelijkbare gemeenten.

Bewoners hebben op advies van Beter Wonen 30 keer buurtbemiddeling ingeschakeld. Beter Wonen heeft zelf 3 keer melding gedaan bij buurtbemiddeling.

5.5 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 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 de kwetsbare doelgroepen in zo normaal mogelijke woningen;
- Door de samenwerking met andere partijen bieden we in een aantal complexen naast huisvesting ook zorg en welzijn in de buurt. 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:

Tabel 5.5.1 Zorgpartijen

Aveleijn	Aveleijn biedt een breed scala aan zorg, ondersteuning en ontwikkeling. Dit gebeurt vooral op de gebieden wonen en dagbesteding. Eind 2018 zijn in totaal 162 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 2018 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 2018.
RIBW Groep Overijssel	De RIBW is de Regionale Instelling voor Beschermd Wonen. Eind 2018 zijn in totaal 26 woningen verhuurd aan de RIBW.
Humanitas Onder Dak Twente (HOD)	Humanitas Onder Dak Twente komt op voor een samenleving waarin mensen actief vormgeven aan hun eigen leven en verantwoordelijkheid nemen voor het samenleven met elkaar. Sinds 2011 werken wij met hen samen in het project Kamer-Raad, een project waarbij jongerenhuisvesting en begeleiding krijgen op weg naar zelfstandigheid. Met HOD onderzoeken we ook mogelijkheden voor huisvesting op middellange termijn voor Kamer-raad. Humanitas Onder Dak is ook de begeleidende organisatie voor het project Housing First. Beter Wonen heeft vanuit Humanitas Onder Dak één nieuwe aanvraag voor het Housing First project ontvangen.
Leger des Heils	Wij verhuren eind 2018 geen 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. Met Tactus sloot Beter Wonen een convenant af om over een periode van drie jaar (2010 t/m 2013) twaalf woningen ter beschikking te stellen voor huisvesting van hun cliënten. Eind 2018 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 2018 zetten we de samenwerking met ZorgAccent in de Castelloflat voort. ZorgAccent levert er 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 2018 2 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 2018 zijn in de Windmolenbroek 24 van maximaal 26 appartementen 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 2018 verhuren wij 1 woning aan deze stichting.
Stichting Trivium Meulenbelt Zorg (TMZ)	TMZ huurt eind 2018 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 worden gerealiseerd in het Woonkwadrant. Eind 2018 worden er 5 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 2018 wordt één woning aan de Stichting verhuurd.

6. Betrekken van onze doelgroepen

Beter Wonen vindt het van belang dat onze huurders plezierig wonen in een goede woonomgeving. We hebben veel aandacht voor de wijken en de buurten en werken daarbij nauw samen met partners en bewoners. Het speelveld in de samenleving verandert en dat betekent dat bewoners meer zelf verantwoordelijkheid moeten nemen, maar ook dat er meer kwetsbare groepen in de wijken en de buurten komen wonen. Dat vraagt om aandacht voor de goede randvoorwaarden in wijk en buurt dat eenieder er kan wonen en samen leven.

Door de Woningwet is de corporatie beperkt in haar activiteiten op het terrein van leefbaarheid en sponsoring. Ook wordt er een andere, meer omvattende rol toegekend aan de huurdersvertegenwoordiging in de Woningwet, waaronder die van volwaardige partner bij de totstandkoming van de prestatieafspraken. Op organisatieniveau werken we nauw samen met de SHBW, de Stichting Huurdersplatform Beter Wonen, onze huurdersorganisatie in de zin van de Overlegwet. Tegelijkertijd zijn wij op zoek naar aanvullende wegen om onze huurders te betrekken bij ons beleid, bijvoorbeeld door klantenpanels of projectcommissies.

In dit hoofdstuk beschrijven we hoe wij onze huurders betrekken bij ons werk en hoe we ons hebben laten beïnvloeden door onze stakeholders.

6.1 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 laten we ons beïnvloeden door individuele bewoners die gevraagd of ongevraagd hun mening geven over het beleid en werkwijze van Beter Wonen (w.o. Klantenpanels en klantenfeedback en projectcommissies).

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 de in december 2018 ondertekende prestatieafspraken tussen de gemeente Almelo, St. Joseph, Beter Wonen en beide huurdersorganisaties. De thema's vanuit het bod zijn verkend.

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 2018;
- Begroting, kwartaalrapportages en jaarverslag;
- Samenwerking SHBW/HAR;
- Bod 2018 /Prestatieovereenkomst 2019;
- Verduurzamingsprojecten;
- Actualisering samenwerkingsovereenkomst SHBW/BW;
- Visitatietraject;
- Streefhuursystematiek;
- Jaarverslag BW 2017;
- Begroting SHBW 2019.

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 wijkregisseurs 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 met 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. In 2018 hebben wij dit bijvoorbeeld gedaan door huurders uit te nodigen voor een bijeenkomst over verduurzaming.

Tabel 6.1.1

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
Klankbordgroepen/ bewonersvertegenwoordiging	6	De Bavinck, Manchester, Oxford, Karelia, Swanehof en De Prince

6.2 Betrekken van stakeholders

Stakeholders, waaronder huurders, beïnvloeden het beleid van Beter Wonen. We geven daarmee invulling aan de Governance Code voor Woningcorporaties. We organiseren contactmomenten met verschillende stakeholders. Via de periodieke e-brief, advertentie in huis aan huisblad en onze website verantwoorden we de beleidsontwikkelingen en activiteiten bij Beter Wonen.

In 2018 hebben we veelvuldig met stakeholders van gedachten gewisseld over ons beleid. Door de visitatiecommissie werden diverse samenwerkingspartijen bevraagd over hun beeld over Beter Wonen en of we de goede dingen doen. We waren blij met hun positieve beoordeling en nemen hun suggesties ter harte.

We organiseerden een stadsdialoog samen met STJA. Tijdens deze bijeenkomst werden zeer diverse samenwerkingspartners gevraagd om ons input te geven voor de ondernemingsplannen van beide corporaties. Gemeente, zorg- en welzijnspartijen, huurdersorganisaties, politie en anderen namen de moeite om ons van hun input en suggesties te voorzien, met soms verrassende uitkomsten. Daarna voerden we nog een arengesprek met onder andere professionals die dagelijks werken in de wijken en buurten waar wij bezit hebben. Ook via hen kwamen wij heel veel te weten over ons dagelijks werk en waar wij van meer waarde zouden kunnen zijn. Zeer waardevolle informatie voor ons, die we hebben meegenomen in onze nieuwe ondernemingsstrategie.

Naast deze bijeenkomsten hebben wij een groep stakeholders op een eerder moment uitgenodigd om van gedachten te wisselen over duurzaamheid.

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 2019.

Tijdens bijeenkomsten van WoON Twente laten we ons beïnvloeden op thema's als 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. Ook nemen we deel aan wijkplatformbijeenkomsten om toelichting te geven op ons werk en verwachtingen van stakeholders op te halen.

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

e-Brief voor stakeholders

Voor het verbinden, informeren, verantwoording afleggen en het inspireren van onze maatschappelijke partners (waaronder de vertegenwoordigers van de SHBW), zoeken wij contact met hen. Regelmatig sturen we 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.

6.3 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. Hiervoor zetten we Frontoffice, incassomedewerkers, verhuurmedewerkers, buurtconciërges en huismeesters in.

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. Via bijeenkomsten in de wijk informeren wij ook omwonenden over nieuwe ontwikkelingen (bijvoorbeeld concept nieuwbouwplannen Binnenstad Zuid).

Nieuwsbrieven en advertentie

We informeren huurders toegespitst per wijk of buurt, per project en digitaal via Internet. In de algemene e-nieuwsbrief voor huurders staan activiteiten die gaande zijn of zijn afgerond, onze visie en actiepunten vanuit het vigerende ondernemingsplan 2014-2018. Nieuwsberichten verspreiden we ook via Twitter.

Voor projecten in de wijk of buurt (zoals voortgang nieuwbouw Het Woonkwadrant, uitvoering verduurzaming) realiseren we regelmatig gerichte nieuwsbrieven met actuele informatie. We zijn aanwezig op bijeenkomsten van het wijkplatform of andere fora in wijken en buurten voor bevraging, informeren en ophalen van ideeën rond actuele thema's.

In een grote advertentie in het huis aan huisblad deelden we, samen met collega corporatie St. Joseph, medio 2018 de activiteiten waaraan we werkten in 2017 en de opdrachten waaraan we in 2018 verder werkten. We leggen daarmee actief verantwoording af over ons werk aan inwoners in de stad. Deze informatie staat ook op onze website. Er is positief gereageerd op deze gezamenlijke informatievoorziening. Voor ons is dat reden die werkwijze voort te zetten.

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 maatschappelijk

actief voor de samenleving in Almelo en leren we persoonlijk meer de behoeften en omgevingssituatie kennen van een aantal kwetsbare doelgroepen. Ook stimuleert het 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.

Dit jaar zetten we ons in totaal voor 8 MBO-activiteiten in. Hieraan werken in totaal 22 medewerkers mee. Organisaties waarmee wij samenwerken zijn: De Wonne, Twentse fiets4daagse, Almelo Academy, Stichting De Slinger Almelo, Vereniging Mens- en Milieuvriendelijk Wonen Almelo, Almelo voor Elkaar (Avedan), Beste Buur Bokaal en Vier het Leven.

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 2018 was dit een gezellige en sportieve avond in de IISPA met aandacht voor bewegen en gezondheid en het aanbod daarvan in Almelo. Tijdens dergelijke bijeenkomsten worden de bestaande banden aangetrokken en ontstaan nieuwe verbindingen. Het is voor ons ook een bewust moment om onze vrijwilligers te bedanken voor hun betrokken inzet.

7. Personeel

Personeelsopbouw

In onderstaand overzicht is het aantal medewerkers van het jaar 2018 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.

Tabel 7.1

Overzicht aantal medewerkers, aantal fte ultimo 2018-2016						
Stand per eind van het jaar	2018		2017		2016	
	aantal	fte	aantal	fte	aantal	fte
Aantal medewerkers in vaste dienst	65	57,4	69	61,4	70	62,2
Aantal medewerkers in tijdelijke dienst	16	14,2	9	7,8	9	7,9
Aantal medewerkers via derden	5	3,9	10	5,9	7	3,3
Totaal aantal medewerkers	86	75,5	88	75,1	86	73,4

Bovenstaande tabel geeft het aantal fte's per ultimo kalenderjaar. Het gemiddelde aantal fte's over heel 2018 bedroeg 71,06 fte, voor 2017 was dit 70,28 fte.

In 2018 hebben 13 medewerkers Beter Wonen verlaten, waaronder 2 medewerkers die met pensioen zijn gegaan. In 2018 zijn 16 medewerkers gestart bij Beter Wonen op basis van een tijdelijk dienstverband. In totaal 0,89 fte was in 2018 gedurende het hele jaar gedetacheerd aan andere organisaties (WoON Twente en collega-corporaties). Daarnaast verleende een medewerker 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 2018 had Beter Wonen in totaal 4 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 met vacatures van de collega-corporaties. Daarmee bieden we onze medewerkers actief inzicht in de regionale arbeidsmarkt voor corporaties. We faciliteren hiermee hun eigen inzetbaarheid. We bieden met de corporaties binnen WoON Twente ook tweejaarlijks de mogelijkheid om dagdeelstages te lopen bij collega-corporaties. Hierdoor maken medewerkers kennis met de werkwijze in andere corporaties of andere functies. In 2018 hebben deze stages plaatsgevonden. 4 collega's van Beter Wonen gingen zich elders oriënteren en 4 collega's van een collega-corporatie bezochten Beter Wonen.

Beter Wonen dag 2018

In oktober was de jaarlijkse Beter Wonen dag voor onze medewerkers. Net als vorig jaar ook dit jaar een halve dag en een avondprogramma.

Het thema "Fit, Food & Fun" stond centraal tijdens de Beter Wonen middag. Dit jaar is gekozen voor een invulling op het gebied van fitheid, voeding en werkgeluk. De leuke en leerzame middag en avond werd georganiseerd voor en door collega's en vond plaats in het Heracles stadion in Almelo.

Gezondheid en Welzijn

Het verzuimbeleid 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. In 2018 is de keuze gemaakt voor een andere arbodienst, te weten Vechtstad Consultancy. Een spreekuurlocatie dichtbij, snelle interventiemogelijkheden en direct contact met de bedrijfsarts was de reden voor de wijziging.

Er is een vertrouwenspersoon waar medewerkers terecht kunnen indien er sprake is van ongewenst gedrag. Hier is in 2018 geen melding binnengekomen betreffende ongewenst gedrag tussen medewerkers.

In 2018 hebben de nieuwe bedrijfsarts en vertrouwenspersoon zich persoonlijk voorgesteld tijdens een medewerkersbijeenkomst.

Verzuim

Tabel 7.2 Ziekteverzuimpercentage

Verzuim 1^e t/m 4^e kwartaal 2018				
	Kort (t/m 5 dagen)	Middellang (6 t/m 30 dagen)	Lang (meer dan 30 dagen)	Totaal
Aantal (nieuwe) meldingen	73	23	4	100
Aantal medewerkers ziek	39	19	3	61
Aantal uren	1.364	1.669	2.948	5.982
Ziektepercentage	0,97	1,18	2,10	4,25

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

Verzuimpercentage

Ten opzichte van 2017 is het verzuim in 2018 met 0,5, procent gedaald (van 4,75 naar 4,25%). Dit wordt vooral veroorzaakt door een afname van het lange verzuim.

Het korte verzuim steeg van 0,81% naar 0,97%. Het aantal nieuwe korte ziekmeldingen steeg van 60 naar 73. Het gaat om 39 medewerkers tegenover 41 in 2017.

Het percentage middellang ziekteverzuim steeg van 1,02 in 2017 naar 1,18. Het aantal nieuwe meldingen ging van 20 naar 23. Hier gaat het om 19 medewerkers tegenover 20 in 2017.

Lang verzuim; dat daalde van 2,92% naar 2,10%. Er waren 4 nieuwe meldingen in 2018 terwijl dit er 5 waren in 2017. Het betrof 3 personen tegenover 7 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). De meldingsfrequentie in 2018 was 1,16.

Ongewenst gedrag

In 2018 zijn er twee agressie-incidenten gemeld. 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.

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 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 2018:

- AVG e-learning;
- ICT-trainingen;
- dilemmatraining;
- herhalingscursus reanimatie huismeesters/ buurtconciërges;

In 2017 is Beter Wonen gestart met een teamontwikkeltraject. Dit heeft een vervolg gekregen in 2018, waarbij alle teams actief aan de slag gingen in een teamsessie met thema's als samenwerking en aanspreken.

Conform de CAO heeft iedere medewerker recht op een persoonlijk ontwikkelbudget. De 55+ medewerkers hebben dit voornamelijk aangewend om extra vrije dagen te kopen. Medewerkers hebben daarnaast gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het budget in te zetten voor opleidingen. In de BEO-systematiek 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.

Ondernemingsraad

Beter Wonen kent, conform de Wet op de Ondernemingsraden, een Ondernemingsraad (OR). 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 Ondernemingsraad jaarlijks overleg met de Raad van Commissarissen.

De Ondernemingsraad 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 Raad van Commissarissen. 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 2018 heeft de Ondernemingsraad 5 keer formeel met de directeur-bestuurder 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. Naast de formele vergadering is ook sprake van een informeel overleg tussen de Ondernemingsraad en de directeur-bestuurder. Hierin wordt o.a. stilgestaan bij ontwikkelingen in de sector en organisatie.

Onderwerpen die onder andere zijn besproken/behandeld:

- Jaarverslag en jaarrekening Beter Wonen;
- Voorstel wijziging arbodienst;
- Implementatieplan AVG;
- Voorstel en uitkomst achterbanraadpleging OR;
- Voorstel wijziging opleidingsbeleidsplan;

- Diverse rapportages intern en extern.

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

- Wijziging arbodienst.

Eind 2018 heeft de OR tijdelijk de overlegvergadering opgeschort. Vanaf 2019 heeft de OR een voltallige bezetting en is het overleg hervat.

8. Bericht van de Raad van Commissarissen

In 2018 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. Voor Beter Wonen een belangrijk jaar omdat de voorbereidingen voor het nieuwe Ondernemingsplan volop liepen waarbij opnieuw naar het wezen van de corporatie is gekeken. In dit hoofdstuk doen wij kort verslag van, en leggen we verantwoording af over de wijze waarop wij als Raad van Commissarissen in 2018 toezicht hebben gehouden op het functioneren van Beter Wonen in relatie tot haar maatschappelijke doelstellingen en in relatie tot haar stakeholders.

8.1 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. Deze statuten zijn in 2018 gewijzigd, in verband met de wijzigingen als voorgeschreven in de Veegwet. We maakten hierbij gebruik van de modelstatuten van Aedes.

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

Op 1 mei 2015 is de vernieuwde Governance Code voor woningcorporaties ingevoerd. De RvC en de directeur-bestuurder van Beter Wonen onderschrijven deze 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 eerder genoemde 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.

8.2 Toetsingskader en toezichtkader

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

De RvC opereert binnen een 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 het ondernemingsplan, 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 2018 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 kwartaalrapportages, overige rapportages en jaarverslagen, benchmarkgegevens, visitatierapporten, oordelen van derden (zoals de managementletter van de externe 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. Nieuw in 2018 was het meelopen met verschillende mensen uit de organisatie om zo ook een beeld vanuit de praktijk van alledag te krijgen. 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.

8.3 Samenstelling RvC

Op 31 december 2018 was de RvC van Beter Wonen als volgt samengesteld:

Tabel 8.3.1 Samenstelling en rooster van aftreden RvC per 31 december 2018

Leden Raad van Commissarissen	Functie	Benoemd 1e termijn	Herbenoemd 2e termijn	Aftredend per of 2e termijn ¹
Mevrouw E.H. Elgersma ('62)	voorzitter	september 2016	n.v.t.	1 september 2020
De heer J.W. Boomkamp ('52)	vice-voorzitter	januari 2014	1 januari 2018	1 januari 2022
De heer H. Hammink ('58)	lid	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

Om uitstroom van te veel commissarissen tegelijk te voorkomen en continuïteit binnen de RvC te borgen, zijn begin 2017 afspraken gemaakt over aanpassing van de lengte van de tweede termijn en is een nieuwe rooster van aftreden vastgesteld. De einde tweede termijnen conform dit rooster van aftreden zijn opgenomen in bovenstaande tabel.

Op dit moment is geen sprake van een evenwichtige verdeling van de zetels in de raad tussen mannen (4) en vrouwen (1). In 2017 was alleen sprake van herbenoeming van reeds in functie zijnde commissarissen. Bij de werving van de voorzitter in september 2016 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:

Tabel 8.3.2 Achtergrond van de leden van de RvC

Naam	Beroep	Relevante nevenfuncties per 31 december 2018	Expertise/portefeuille
Mw. E.H. Elgersma	Advocaat, curator en bewindvoerder bij Advocaatvanu adviseur bij bureau Over Morgen	- SBB leerbedrijf sinds 2016, tevens gastdocent; - Voorzitter RvC van N.V. Waterbedrijf Drenthe en WMD Drinkwater B.V. - Voorzitter van de Raad van Commissarissen van de Woningstichting Weststellingwerf; - Lid van de bezwaar- en adviescommissie van het Samenwerkingsverband Noord Nederland (SNN); - Secretaris van het bestuur van de Stichting Steenwijkerlandse Uitdaging.	juridisch, vastgoed, volkshuisvesting

¹ Dit betreft einde tweede termijn conform afgesproken rooster van aftreden, vastgesteld februari 2017. Dit rooster van aftreden kan nog tussentijds gewijzigd worden indien de omstandigheden hiertoe aanleiding geven.

Naam	Beroep	Relevante nevenfuncties per 31 december 2018	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 Superadvisory Board International School Eerde • Lid Raad van Commissarissen Aqua+ (sprinklers) • Lid Raad van Onpartijdigheid Hobeon (accreditatie voor uiteenlopende werkvelden)	externe betrekkingen, samenwerking, ICT
Dhr. H. Hammink	Ondernemer	• voorzitter ROC B2B; • comité van aanbeveling stichting De Slinger Almelo; • Voorzitter Stadsfonds Almelo; • Voorzitter Coöperatie Campus Westermaat Hengelo (ov); • Lid bestuur Energiek Almelo; • Lid RvT Stichting Friso • lid RvT Stichting Activiteitencentrum Vroomshoop	maatschappij en wonen
Dhr. T.J.N.M. de Bruijn	Lector hogeschool Saxion, directeur IAA Stedenbouw en Landschap	• lid Raad van Toezicht Stichting Natuur- en Milieufederaties; • 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; • Bestuurslid steunstichting voor PC onderwijs in Hellendoorn.	financiën, ICT, zorg

Herbenoeming leden in 2018

De samenstelling van de RvC is in 2018 ongewijzigd. Twee leden van de RvC zijn herbenoemd per 1 januari 2018. Per 31 december 2017 liep de eerste benoemingstermijn van de heer Hammink en de heer Boomkamp af. De heer Hammink is per 1 januari 2018 herbenoemd op voordracht van de

huurdersorganisatie SHBW en is daarmee huurderscommissaris geworden in plaats van de heer Versteeg. De heer Boomkamp is eveneens herbenoemd per 1 januari 2018.

Procedure herbenoeming

Voorafgaand aan de herbenoeming is telkens in de RvC aan de orde geweest of herbenoeming van individuele leden vanuit het oogpunt van samenstelling en samenwerking binnen de RvC wenselijk is. Overwogen is, dat het huidige RvC team voor een groot deel (4 personen) is gestart in 2014. De afgelopen jaren is veel tijd en energie gestoken in het functioneren als team, het goed inregelen van het toezicht, het maken van afspraken, vastlegging van reglementen en de invoering van de Woningwet. Een governance-audit door de AW leidde tot een positieve beoordeling van het krachtenveld binnen de raad in de huidige samenstelling. De Raad van Commissarissen ziet voor de komende jaren een uitdaging in de inhoudelijke verdieping van het toezicht. Dit, in combinatie met de complementaire samenstelling, leidt ertoe dat men geen wenselijkheid ziet om de samenstelling op zich te wijzigen. Naast deze evaluatie van de samenstelling, is per individueel lid aan de orde geweest wat de bijdrage is en of herbenoeming wenselijk zou zijn.

Met de SHBW is contact gezocht over het aflopen van de termijnen. Aan hen is gevraagd een voordracht te doen voor één huurderscommissaris, zoals eerder benoemd. De SHBW heeft laten weten content te zijn met de huidige toezichthouders en derhalve een bindende voordracht te doen voor herbenoeming van de heer Hammink. Voor de herbenoeming van de heer Boomkamp was een voordracht van de SHBW niet aan de orde. Voor zijn herbenoeming is advies gevraagd aan de Ondernemingsraad. Hierop is positief advies verkregen.

Voor beide herbenoemingen is het voorgeschreven traject van een aanvraag zienswijze via het 'fit and proper'-traject bij de Autoriteit Woningcorporaties gevolgd. Na ontvangst van een positieve zienswijze zijn de commissarissen herbenoemd. De portefeuilledverdeling van de RvC werd enigszins aangepast. De heren De Bruijn en Hammink zijn de contactpersonen voor de huurdersorganisatie SHBW. De heer De Bruijn was dit voorheen ook, de heer Hammink was voorheen contactpersoon voor de Ondernemingsraad. De heer Boomkamp is per 1 januari 2018 contactpersoon voor de Ondernemingsraad in plaats van de heer Hammink.

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 2018 zes keer bijeen geweest. Aan de orde kwamen het accountantsverslag en het jaarverslag/de jaarrekening 2017, de kwartaalrapportages, de interne controles 2018 en het controleplan, de begroting 2019 en de financiële meerjarenplanning, het treasuryjaarplan en de opvolging van de managementletter. Tevens zijn de ATAD, de beleidswaarde, AVG, de indicatieve bestedingsruimte en Aedes Benchmark aan de orde geweest.

De Auditcommissie vergaderde doorgaans in aanwezigheid van de directeur-bestuurder, de controller, en de manager Bedrijfsvoering & Vastgoedbeheer. De Auditcommissie bepaalt wie van deze functionarissen bij de vergadering aanwezig zijn. Zij kan ook zonder de directeur-bestuurder vergaderen.

Van de Remuneratiecommissie maken de heer W. Boomkamp (voorzitter) en mevrouw E. Elgersma (lid) deel uit. De remuneratiecommissie is in 2018 één keer bijeen geweest ter voorbereiding van de zelfevaluatie van de RvC.

De beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder is tevens uitgevoerd door de Remuneratiecommissie, deze heeft in februari 2019 plaatsgevonden. Van de vergaderingen van de Remuneratiecommissie wordt eveneens een verslag gemaakt, dat wordt besproken in de reguliere RvC-vergadering.

8.4 Werkzaamheden in 2018

Vergaderingen

In 2018 heeft de RvC zeven 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 de RvC van STJA in het licht van de ondernemingsplannen van beide corporaties;
- een bezoek aan de verduurzamingsprojecten aan de Jan Steenstraat en de Seringenstraat;
- een bijeenkomst met het Managementteam en stafmedewerkers uit de organisatie over duurzaamheid en organisatieontwikkeling
- een zelfevaluatiebijeenkomst, dit jaar zonder externe begeleiding, deze vond plaats in januari 2019;

8.5 Behaalde PE-punten per RvC-lid in 2018

Tabel 8.5.1

Commissaris	PE-punten
E. Elgersma	8
W. Boomkamp	11
H. Hammink	17
W. Versteeg	13
T. de Bruijn	7

Alle commissarissen voldoen hiermee aan de vereiste 5 PE punten voor 2018. 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 2018 deelgenomen aan RvC- netwerkbijeenkomsten van de vereniging WoON en overige activiteiten die door Beter Wonen zijn georganiseerd. In het verslagjaar hebben individuele leden van de RvC deelgenomen aan verschillende bijeenkomsten van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW), ook in het kader van de Permanente Educatie. Dit betrof onder andere een bijeenkomst over "Het ongezegde in de boardroom". De bevindingen uit deze bijeenkomst hebben ertoe geleid, dat dit een vast agendapunt is geworden op de agenda van de RvC vergaderingen, die nu wordt afgesloten met een reflectie op de vergadering.

In 2018 is geen van de leden van de RvC frequent afwezig geweest.

8.6 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. In het jaarlijkse overleg tussen een delegatie van de RvC en SHBW staat de evaluatie van het periodiek overleg tussen directeur-bestuurder en het dagelijkse bestuur van de SHBW centraal.

De directeur-bestuurder is niet aanwezig bij dit jaarlijkse overleg, zodat er alle ruimte is voor een onafhankelijke reflectie. Daarnaast komen in het overleg zo nodig andere zaken aan bod.

Het jaarlijkse overleg is niet het enige contact tussen de SHBW en de Raad. Vanuit de RvC waren de heer T. de Bruijn en de heer H. Hammink contactpersoon voor de SHBW in 2018, zij zijn beide tevens benoemd als huurderscommissaris.

Nauw contact wordt ook onderhouden met de Ondernemingsraad van Beter Wonen. De heer Boomkamp was contactpersoon voor de OR in 2018.

In 2018 hebben meerdere stakeholderbijeenkomsten plaatsgevonden, onder andere in het kader van het Ondernemingsplan. Commissarissen zijn aanwezig geweest bij de officiële opening van het Woonkwadrant. 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. Daarnaast hebben enkele commissarissen stage gelopen bij Beter Wonen en zijn met medewerkers in de wijk actief geweest.

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 2017 hebben ingevuld.

8.7 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Visitatie

In 2018 heeft de verplichte vierjaarlijkse visitatie plaatsgevonden. Deze is uitgevoerd door het bureau Raeflex. De RvC is hiervoor mede opdrachtgever en is ook bevraagd tijdens de visitatie. De uitkomsten van de visitatie waren zeer positief voor Beter Wonen. Er was erkenning voor de grote inspanningen en betrokkenheid van Beter Wonen bij wijken en buurten in Almelo. De RvC is zeer content met deze uitkomsten.

Wijken en buurten

In 2018 is veel aandacht besteed aan het meer inzicht krijgen in wat speelt in wijken en buurten in Almelo. De bestuurder heeft tijdens twee vergaderingen van de RvC per wijk uitgebreid toegelicht hoe de wijk is samengesteld, wat er speelt en voor welke uitdagingen Beter Wonen staat. Dit heeft de RvC inzicht gegeven in de opgaven voor Beter Wonen in wijken en buurten van Almelo.

Duurzaamheid

Duurzaamheid kreeg in 2018 veel aandacht. Tijdens de eerder genoemde bijeenkomst in juli was ook tijd ingeruimd voor een bespreking met MT, bouwkundig projectleider en staffunctionarissen over de verduurzaming van woningen en de visie van Beter Wonen daarop, mede in het licht van de sterke maatschappelijke dynamiek, bijv. het Parijsakkoord, het op termijn gasloos worden van de woningen en de aandacht voor de circulariteit. Ook in de reguliere vergaderingen kwam duurzaamheid regelmatig aan bod. De RvC vindt duurzaamheid een zeer belangrijk thema en blijft de voortgang volgen.

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.

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

In 2017 heeft de driejaarlijkse evaluatie van het functioneren van de accountant plaatsgevonden. Besloten is de samenwerking met BDO voort te zetten, het contract is met een jaar verlengd, met dezelfde partner van BDO als contactpersoon.

Op verzoek van de RvC heeft de accountant zich in 2018 mede gericht op de processen reparatie- en mutatieonderhoud.

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

Besluiten van de RvC in 2018

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

- Goedkeuring jaarstukken 2017;
- Goedkeuring Begroting/Jaarplan 2019 en Financiële Meerjarenplanningen;
- Goedkeuring Breakplan;
- Goedkeuring Treasury jaarplan 2019;
- Vaststelling honorering leden Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder;
- Goedkeuring herziening statuten Beter Wonen;
- Goedkeuring samenwerkingsovereenkomst Beter Wonen en SHBW.

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

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

De RvC was mede-opdrachtgever voor de visitatie.

8.8 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.

Ondernemingsstrategie

De ondernemingsstrategie voor de jaren 2019-2023 is voorbereid in 2018. Hiervoor waren diverse bijeenkomsten georganiseerd, waaraan ook de RvC heeft deelgenomen. Daarnaast is de RvC door de bestuurder actief betrokken bij de overwegingen rondom de te volgen strategie. De RvC heeft de bestuurder uitgedaagd om een ambitieuze ondernemingsstrategie neer te zetten voor de komende jaren. Als belangrijke onderwerpen zijn benoemd de huisvesting van bijzondere doelgroepen, duurzaamheid en nieuwe woonconcepten. Hierover is veelvuldig van gedachten gewisseld.

Organisatieontwikkeling

De ontwikkeling van de organisatie van Beter Wonen om deze goed toe te rusten voor de uitdagingen nu en in de toekomst, zijn 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 juli

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 2019 blijven monitoren.

Duurzaamheid

In 2018 heeft de klankbordrol van de RvC opnieuw gestalte gekregen rondom het thema verduurzaming en duurzaamheid. In een extra vergadering is gesproken met beleidsadviseurs en de projectleider van Beter Wonen en zijn beelden gedeeld over hetgeen Beter Wonen op dit moment doet en wat wenselijk zou zijn, nu en in de toekomst. De heer De Bruijn heeft daarnaast als individuele commissaris een klankbordrol vervuld vanuit zijn specifieke deskundigheid op dit terrein.

De directeur-bestuurder heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om te klankborden op individueel niveau met commissarissen op het gebied van nieuwbouw, zorg en innovatie. Door met elkaar van gedachten te wisselen kan gekomen worden tot een meer compleet beeld en een beter afgewogen inzet. Hiermee heeft de klankbordfunctie zeker meerwaarde.

8.9 Verslag vanuit de werkgeversrol inclusief WNT

In 2015 is de directeur-bestuurder, de heer P. van der Hout, herbenoemd voor een periode van vier jaren. Daarbij zijn ook afspraken gemaakt over de prioriteiten in de komende jaren. Hierover maakten de RvC en de directeur-bestuurder prestatieafspraken. 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.

De directeur-bestuurder heeft in 2018 29 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 directeur-bestuurder voldoet aan het profiel en de eisen die gesteld worden aan de bestuurder conform de bijlagen bij het BTIV. Daarnaast houdt hij de deskundigheid op peil door het volgen van opleidingen. Dit blijkt ook uit de behaalde PE punten. Daarnaast vindt een jaarlijkse beoordeling plaats door de RvC.

Voor wat betreft de honorering van de directeur-bestuurder volgen wij de WNT en bijbehorende overgangsregeling. De omvang van de honorering is eveneens opgenomen in de jaarrekening van Beter Wonen. Door de RvC is over 2018 de volgende beloning toegekend aan de directeur-bestuurder. Hiermee past de beloning binnen het overgangsrecht van de WNT.

Tabel 8.9.1

Honorering conform WNT	2018	2017
Belastbaar loon	134.450	134.450
Belastbare onkostenvergoeding	112	1.340
Voorzieningen op termijn	21.410	20.840
Totaal	155.972	156.530

Voor verdere toelichting zie onze jaarrekening, pagina 128.

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

De relevante nevenfuncties van de directeur-bestuurder zijn:

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

8.10 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 2018 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 januari 2019 geëvalueerd in een zelfevaluatie-sessie. De zelfevaluatie vindt jaarlijks plaats, eens per twee jaar met externe begeleiding. Dit jaar was dit zonder externe begeleiding. Tijdens de zelfevaluatie kwam aan de orde dat men vaker "met de benen op tafel" zou willen vergaderen, om zo meer tot dialoog te komen. Men wil meer contact met de organisatie, vaker het MT spreken. Andere aandachtspunten tijdens de zelfevaluatie waren het functioneren als team, de onderlinge dynamiek, het verloop van de vergaderingen en de relatie met de directeur-bestuurder. De uitkomsten van de zelfevaluatie zijn gedeeld met de directeur-bestuurder, die vooraf ook zijn input had gegeven. Tevens zijn de conclusies omgezet in actiepunten voor 2019.

8.11 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 semi-publieke sector (WNT) en de beroepsregel van de VTW. De honorering van de RvC is in 2018 niet verhoogd. De (bruto)vergoedingen bedroegen in 2018 € 11.625,- (leden) en € 17.440,- (voorzitter). Ze zijn daarmee ruim binnen de normen van de beroepsregel VTW en de WNT.

Tot slot

Tot slot spreekt de Raad van Commissarissen zijn dank uit aan de directeur-bestuurder en de medewerkers van Beter Wonen voor hun inzet en hun bijdrage aan de voorspoedige gang van zaken in 2018.

Namens de Raad van Commissarissen,
mevrouw E.H. Elgersma
voorzitter

9. Financiën

9.1 Ontwikkelingen in relatie tot financiële exploitatie 2018 (bedragen x € 1.000)

Regelgeving

Voor de sector geldt dat de storm vanwege de Woningwet wat is gaan liggen. De nieuwe context lijkt steeds duidelijker. De gehouden landelijke evaluaties vanwege de Woningwet geven voorzichtig wat meer nuancering naar onze rol- en taakopvatting.

Voor de sector 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 vanwege fiscale regelingen (VPB, BTW verhoging e.d.). Een aantal volgt vanwege doorvertaling van Europese regelgeving. Het is noodzakelijk de bedrijfsvoering hierop in te richten en kennis van dit vakgebied te verstevigen.

Deze effecten dragen bij aan een verminderd investeringsvolume voor de sector. Dat gaat nadrukkelijk knellen bij de verwachte duurzaamheidsinvesteringen vanwege het Parijsakkoord. Ook maatschappelijk wordt verwacht dat onze sector voorop gaat bij het doen van duurzaamheidsinvesteringen. Het investeringsvermogen van de sector nu en straks als de (nieuwe) heffingen zijn ingerekend zal niet toereikend zijn. Dat vraagt om realiteitsbesef bij het maken van duurzame keuzes.

Woningmarkt in Almelo

Almelo typeert zich al enkele jaren als een ontspannen woningmarkt. We zien een voldoende aanbod sociale woningbouw voor de bestaande vraag. In aanvulling op de renovatie van de voormalig Kloosterhofflat (Woonkwadrant 1) hebben we in 2018 vier studio's opgeleverd. Eind 2018 zijn 42 eenheden in het plandeel Haven-Zuid in de binnenstad opgeleverd. Het betreft hier allemaal huurwoningen in het DAEB-segment. In het niet-DAEB-bezit vraagt de verhuur van het bedrijfsonroerend goed blijvend aandacht. De strategie van Beter Wonen kenmerkt zich door een geringe verkoop van bestaande woningen. Nieuwbouw van koopwoningen is niet in beeld. De koopmarkt heeft om die reden een zeer beperkte invloed op de bedrijfsvoering van Beter Wonen.

Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Beter Wonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 93 miljoen gegroeid naar een waarde van € 652 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 16,6%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte van woningen resulteren in een leegwaarde groei per m² van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. De waardeontwikkelingen van het bedrijfsonroerend goed laat overigens een negatieve waardeontwikkeling zien als gevolg van langere leegstand.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Met ingang van het boekjaar 2018 wordt de bedrijfswaarde (inclusief volkshuisvestelijke bestemming) van ons vastgoedbezit niet meer uitgevraagd door de toezichthouders (Aw/WSW). In plaats daarvan is het nieuwe waardebegrip "*beleidswaarde*" geïntroduceerd voor de corporatiesector.

Dit in het kader van verticaal toezicht en een betere grip op de waardeontwikkeling van het bezit alsmede het toegepast beleid van een corporatie.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde in verhuurde staat als vertrekpunt neemt. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde is gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Op basis van een uitgevoerde impactanalyse is door Aw/WSW besloten dat de normen voor de financiële ratio's t.a.v. de begroting 2019 en jaarrekening 2018 niet wijzigen t.o.v. vorig jaar op basis van de bedrijfswaarde. De Aw/WSW geven aan dat is gebleken dat de huidige normstelling ook bij toepassing van de beleidswaarde passend kan zijn. Het jaar 2018/2019 is daarmee een overgangsjaar richting een definitief normenkader. Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht.

Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Beter Wonen bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet c.q. niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Beter Wonen actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Voor een verdere toelichting op de beleidswaarde inclusief impact op het eigen vermogen wordt verwezen naar de toelichting beleidswaarde op de post vastgoedbeleggingen in de jaarrekening.

Normering sectorinstanties en de huisbankier

Beter Wonen heeft de financiële ratio's van de Aw, WSW en de huisbankier geïntegreerd in haar financiële dashboard. Dit wordt nadrukkelijk toegepast in het kader van de sturing en beheersing van Beter Wonen. Het dashboard bestaat op totaalniveau uit de volgende parameters met bijbehorende normen:

Tabel 9.1.1

Nr.	Kengetal	Externe norm
1	ICR	$\geq 1,4$
2	Solvabiliteit	$\geq 25\%$
3	Loan to value Beleidswaarde	$< 75\%$
4	Dekkingsratio Marktwaarde	$< 70\%$

Beter Wonen voldoet in 2018 wederom aan deze normen. Het beleid voor de komende jaren is eveneens afgestemd op deze set van parameters en normen. In de volgende paragrafen zal hier nader op ingegaan worden.

Financiële resultaten

Ondanks de forse bijdragen aan de overheid (verhuurdersheffing) en opgelegde huursombeperkingen is Beter Wonen in staat geweest haar bedrijfslasten te beheersen, waardoor er per saldo meer kasstromen beschikbaar zijn voor de volkshuisvestelijke taken (waaronder het uitvoeren van onderhoud aan het bezit) en het bedienen van de doelgroepen.

Als gevolg van een inhoudelijke keuze het planmatige onderhoudsdeel van de verduurzamings-/ vernieuwbouwprojecten onder te brengen bij de investeringen is een afname van het planmatig onderhoud in het operationeel resultaat 2018 zichtbaar. Aanleiding hiervan is de ambitie van Beter Wonen en de omvang van het aantal te verduurzamen woningen deze afweging vanuit de waardering opnieuw tegen het licht houden. Het verduurzamen is woningverbetering/ renovatie waarbij de uitvoering van een dusdanig niveau is dat de kwaliteit vergelijkbaar is met die van een nieuwbouwwoning. Deze verduurzamings/ vernieuwbouwprojecten zijn in het verleden als sloop- nieuwbouw geclassificeerd, echter bij de nieuwe visie is aangegeven dat BW deze woningen wil behouden en verduurzamen. Dit past in het beleid van Beter Wonen, het beschikbaar houden van betaalbare woningen. Het beleid, uitgangspunten en beslissingen ten aanzien van voorgenomen investeringen en onderhoud blijven ongewijzigd.

Daarnaast kenmerkte het resultaat van 2017 zich door (negatieve) waardeveranderingen en een forse last vanwege de vennootschapsbelasting (VPB). In 2018 is daarentegen sprake van een forse waardestijging van het bezit, alsmede een veel minder grote VPB-last.

Hierdoor ligt het resultaat over 2018 (€ +/+ 90,5 mln.) aanzienlijk hoger dan in 2017.

Als gevolg hiervan is het weerstandsvermogen van Beter Wonen gestegen. Ultimo 2018 is sprake van een gezonde financiële positie en een solvabiliteit op basis van marktwaarde van 61% (2017: 55%).

Vennootschapsbelasting (bedragen x € 1.000)

Een specifiek punt dat al een aantal jaren een forse impact heeft op de financiële exploitatie betreft de vennootschapsbelasting. In 2017 is het verplicht gesteld om voor alle tijdelijke verschillen (tussen de commerciële en fiscale waardering) belastinglatenties te vormen. Het vormen van latenties heeft in 2017 geleid tot een VPB last van -/- € 5.149. Over 2018 is enkel de mutatie over de latenties in het resultaat verantwoord. Dit heeft geleid tot een last van -/- € 2.313. De verwachting is dat Beter Wonen vanaf 2021 jaarlijks vennootschapsbelasting dient af te dragen aan de belastingdienst.

9.2 Jaarresultaat (bedragen x € 1.000)

Het gerealiseerde jaarresultaat over 2018 bedraagt +/+ € 86.092 (2017: -/- € 4.387).

In 2018 is sprake van een positieve waardeontwikkeling op het sociaal vastgoed (+/+ € 81.637 ten opzichte van -/- € 2.769 in 2017). Met name door deze waardestijging komt het resultaat over 2018 positiever uit dan in 2017. De waardeontwikkeling op het commercieel vastgoed is eveneens positief (+/+ € 5.431 ten opzichte van +/+ € 873 in 2017).

Fiscaliteit heeft in 2018 wederom een grote impact op het resultaat van Beter Wonen in 2018 van -/- € 2.313 (-/- € 5.149 in 2017).

De samenstelling van het resultaat over 2018 is weergegeven in onderstaand overzicht en wordt vergeleken met de jaarrekening 2017.

Tabel 9.2.1

Resultaten (bedragen * € 1.000)	Jaarrekening 2018	Jaarrekening 2017
Resultaat uit operationele activiteiten	10.115	7.191
Resultaat uit (des-)investeringen:		
- resultaat uit verkoop bestaand bezit	333	84
- waardeveranderingen materiële vaste activa	-9.111	-4.618
Niet gerealiseerde waardeveranderingen MVA	87.068	-1.896
Vennootschapsbelasting	-2.313	-5.149
Jaarresultaat na belasting	86.092	-4.387

Tabel 9.2.2 Toelichting op basis van de categorale indeling

(Bedragen x € 1000)		<u>Resultaat</u>
Resultaat uit operationele activiteiten	Afwijkingen t.o.v. jaarrekening 2017	
Opbrengsten:		
- Huuropbrengsten	€ 1.390	
- Vergoeding servicekosten	€ 123	
- Overige opbrengsten	€ -96	
Totaal mutaties opbrengsten	€ 1.417	
Lasten:		
- Kosten personeel	€ 122	
- Overige bedrijfslasten	€ 1.216	
- Lasten onderhoud	€ -1.937	
- Financiële baten en lasten	€ -907	
Totaal mutaties lasten	€ -1.506	
Totaal mutaties resultaat operationele activiteiten		€ 2.923
Resultaat (des)investeringen		
Resultaat op verkopen bestaand bezit	€ 249	
Waardeveranderingen MVA (algemeen en bijzonder)	€ -4.493	
Totaal mutaties resultaat (des)investeringen		€ -4.244
Overige mutaties:		
Niet gerealiseerde waardeveranderingen		€ 88.964
Vennootschapsbelasting		€ 2.835
Totaal overige mutaties		€ 90.479
Resultaat 2017		€ -4.387
Resultaat 2018 na belastingen		€ 86.092

* een min-teken (-/-) voor een bedrag betekent lager dan in 2017.

* een min-teken (-/-) voor een bedrag betekent in de kolom resultaat een verlies.

Het jaarresultaat 2018 (+/+ € 86.092) komt € 90.479 hoger uit dan het resultaat in 2017 (-/- € 4.387). In bovenstaand overzicht wordt een analyse van het hogere resultaat gegeven. Hierna worden de belangrijkste mutaties ten opzichte van 2017 toegelicht (bedragen x € 1.000).

Huuropbrengsten € 1.390 hoger

De stijging van de huuropbrengsten wordt voornamelijk veroorzaakt door de indexatie van de huren per 1 juli 2018 met gemiddeld 2,2% en per 1 juli 2017 met gemiddeld 0,97% alsmede opgeleverde nieuwbouwprojecten. De huurderiving in een percentage van de te ontvangen huur is overigens wel gestegen van 1,7% in 2017 naar 2,0% in 2018.

Overige bedrijfslasten € 1.216 hoger

De belangrijkste veroorzakers van deze stijging betreffen:

- Verhuurderheffing (+/+ € 454);
- Saneringsheffing (+/+ € 376);
- Dotatie voorziening dubieuze debiteuren (+/+ € 127); en
- Interimpersoneel (+/+ 308).

De gestegen verhuurderheffing in 2018 wordt veroorzaakt door het in 2017 opgeleverde en aangekochte bezit waarover in 2018 voor het eerst verhuurderheffing is afgedragen. Dit wordt versterkt door de stijging van het tarief van circa 0,05% (van de WOZ-waarde) ten opzichte van 2017.

In 2018 heeft Beter Wonen de Bijdrage saneringsheffing moeten betalen als gevolg van het besluit van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) inzake de saneringsaanvraag van Woonstichting Geertruidenberg (WSG).

In 2018 is de voorziening dubieuze debiteuren verhoogd met € 100K vanwege toegenomen afboekingen vanuit mutatieonderhoud (verworpen erfenissen/oninbare vorderingen).

De hogere kosten interim wordt met name veroorzaakt doordat in 2018 een aantal vacatures tijdelijk is ingevuld door ingeleend personeel (niet in loondienst).

Lasten onderhoud € 1.937 lager

De daling wordt met name veroorzaakt door de verschuiving van het planmatige onderhoudsdeel van de verduurzamings/vernieuwbouwprojecten naar investeringen ten aanzien van de verduurzamingsprojecten in 2018. In 2017 is € 2,6 mln. aan verduurzamingsprojecten onder de onderhoudslasten verantwoord. Hier staat tegenover dat het reparatie- en mutatieonderhoud € 0,7 mln. hoger uitvallen dan 2017. Voor een nadere toelichting verwijzen we naar paragraaf 3.7.

Waardeveranderingen 'materiële vaste activa' € 4.493 lager

De waardeveranderingen 'materiële vaste activa' betreffen de onrendabele toppen van goedgekeurde projecten, waarbij de investeringsuitgaven niet gedekt worden door de contante waarde van de toekomstige kasstromen. Deze liggen in 2018 op een beduidend hoger niveau (-/- € 8.156) dan in 2017 (-/- € 4.802). Dit kan volledig toegeschreven worden aan het feit dat er in 2018 onrendabele toppen zijn genomen ten aanzien van viertal verduurzamingsprojecten waarbij de omvang van werkzaamheden groter is. Daarnaast worden hieronder de waardeveranderingen van de grondposities meegenomen. Deze liggen in 2018 met een afwaardering -/- € 955 op een hoger niveau dan in 2017 (+/+ € 184).

Niet gerealiseerde waardeveranderingen € 88.964 hoger

De waardering van het bezit vindt plaats op basis van het voorgeschreven Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018. Het merendeel van het bezit is gewaardeerd volgens het basismodel. Vanwege de voorschriften in de nieuwe Woningwet is het maatschappelijk onroerend goed en het bedrijfsonroerend goed gewaardeerd volgens het full variant – model. In 2018 is er sprake van een stijging van de niet gerealiseerde waardeveranderingen van het totale bezit (+/+ € 87.068). Dit is € 88.964 hoger dan in 2017 (-/- € 1.896). De niet gerealiseerde waardeverandering in 2018 van het DAEB-bezit bedraagt +/+ € 81.637 en die van het niet-DAEB-bezit +/+ € 5.431.

Uitgedrukt in een percentage komt de totale waardedaling uit op circa 16,6%. Dit wordt met name veroorzaakt als gevolg van wijzigingen die in het handboek 2018 zijn doorgevoerd ten opzichte van 2017 (€ 67,9 mln). Deze stijging van € 67,9 mln is onder te verdelen in methodische wijzigingen

(€ 5,5 mln), validatie parameters 2017 (€ 12,8 mln) en parameteraanpassingen door marktonwikkelingen (€ 49,6 mln), zie ook paragraaf 9.5.

Vennootschapsbelasting € 2.835 hoger

Vanaf 2017 dienen latenties gevormd te worden voor alle tijdelijke verschillen tussen de commerciële waardering en de fiscale waardering. In 2017 is als gevolg van het rekening houden met de waardeontwikkeling van de WOZ-waarde van het bezit in toekomstige jaren een latente belastingverplichting, derhalve als last, verantwoord van € 7,3 mln. Over 2018 is enkel de mutatie van deze latenties in het resultaat verantwoord.

Last vennootschapsbelasting 2018 van +/- € 2,3 mln. wordt met name veroorzaakt door de afname van de in 2017 gevormde actieve latentie inzake grondposities van +/- € 2,7 mln. Als gevolg van verkoop en fiscale afwaarderingen naar lagere marktwaarde is het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde afgenomen. Daarnaast is voor de voorgenomen verkoop in 2019 van de complexen Hengelo en Wierden een toename van de latentie verkopen van +/- € 1,9 mln. Deze wordt gecompenseerd door de terugname in 2018 van de in het verleden getroffen fiscale afwaarderingen in 2018 van +/- € 2,0 mln.

9.2.1 Functionele indeling van de winst- en verliesrekening (x € 1.000)

Opbouw resultaat op basis van de functionele indeling

De opbouw van het resultaat 2018 geeft volgens de voorschriften van de functionele indeling (zoals opgenomen in de jaarrekening) van de winst- en verliesrekening het volgende beeld:

Tabel 9.2.1.1

Resultaten (bedragen * € 1.000)	Jaarrekening 2018	Jaarrekening 2017
Resultaat uit operationele activiteiten	10.196	7.268
Resultaat uit (des-)investeringen:		
- Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	252	7
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.111	-4.618
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	87.068	-1.896
Vennootschapsbelasting	-2.313	-5.149
Jaarresultaat na belasting	86.092	-4.387

Analyse van het resultaat op basis van de functionele indeling van de W & V

Het jaarresultaat 2018 (+/+ € 86.092) komt € 90.479 hoger uit dan het resultaat in 2017 (-/- € 4.387). In onderstaand overzicht wordt een analyse van het hogere resultaat gegeven overeenkomstig de voorschriften van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening.

(Bedragen x € 1000)		Resultaat
Resultaat uit operationele activiteiten	Afwijkingen t.o.v. jaarrekening 2017	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille:		
- Huuropbrengsten	€ 1.468	
- Lasten servicecontracten	€ -472	
- Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	€ 495	
- Lasten onderhoudsactiviteiten	€ -1.825	
- Overige opbrengsten	€ <u>806</u>	
Totaal mutaties		€ -2.464
Overige		
- Overige organisatiekosten	€ 84	
- Leefbaarheid	€ 93	
- Financiële baten en lasten	€ <u>-783</u>	
Totaal mutaties		€ <u>-606</u>
Totaal mutaties resultaat operationele activiteiten		€ 3.071
Resultaat (des)investeringen		
Resultaat op verkopen bestaand bezit	€ 245	
Waardeveranderingen MVA (algemeen en bijzonder)	€ <u>-4.493</u>	
Totaal mutaties resultaat (des)investeringen		€ -4.248
Overige mutaties:		
Niet gerealiseerde waardeveranderingen		€ 88.964
Vennootschapsbelasting		€ 2.835
Totaal overige mutaties		€ 90.622
Resultaat 2017		€ <u>-4.530</u>
Resultaat 2018 na belastingen		€ <u>86.092</u>

* een min-teken (-/-) voor een bedrag betekent lager dan in 2017.

* een min-teken (-/-) voor een bedrag betekent in de kolom resultaat een verlies.

9.3 Karakter van het financieel resultaat 2018 (x € 1.000)

In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen aangegeven of afwijkingen een structureel dan wel incidenteel karakter vertonen ten opzichte van de begroting.

Tabel 9.3.1

	Begroot 2018 €	Jaarrekening 2018	Verschil	
			€	%
Bedrijfsopbrengsten				
Huuropbrengsten	41.293	41.074	219	1%
Opbrengsten servicecontracten	1.466	1.340	126	9%
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	58	333	-275	-475%
Overige bedrijfsopbrengsten	1.299	892	407	31%
Som der bedrijfsopbrengsten	44.116	43.639	477	1%
Bedrijfslasten				
Afschrijvingen op materiële vaste activa	350	358	-8	-2%
Lonen en salarissen	3.920	3.609	311	8%
Sociale lasten	624	616	8	1%
Pensioenlasten	627	566	61	10%
Onderhoudslasten	13.275	8.948	4.327	33%
Lasten servicecontracten	1.098	1.117	-19	-2%
Overige bedrijfslasten	10.101	9.766	335	3%
Som der bedrijfslasten	29.645	24.980	4.665	16%
Bedrijfsresultaat	14.471	18.659	-4.188	-29%
Niet gerealiseerde waardeveranderingen - vastgoedportefeuille	-3.390	77.957	-81.347	2400%
Financiële baten en lasten				
Rentebaten	25	5	20	80%
Rentelasten	8.468	8.216	252	3%
Jaarresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	2.638	88.405	-85.767	-3251%
Vennootschapsbelasting	-1.747	-2.313	566	-32%
Resultaat na belasting	891	86.092	-85.201	-9562%

In het najaar 2017 hebben wij onze begroting 2018 en financiële meerjarenplanning (2019-2027) geactualiseerd mede op basis van de voorschriften van de nieuwe Woningwet waarbij waardering van het vastgoed tegen marktwaarde prominent aan de orde was en is. Hiervoor is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde **2016** gevolgd. Het hieruit voortvloeiende begrote resultaat 2018 kwam uit op positief € 891 waarbij rekening werd gehouden met een "niet gerealiseerde waardeverandering materiële vaste activa" van +/- € 3.390.

In de begroting 2018 is derhalve rekening gehouden met de gevolgen van de waardering op marktwaarde. Echter, in oktober 2018 is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde **(2018)** vernieuwd en zijn meerdere aanpassingen doorgevoerd die significante gevolgen hebben voor de waardering.

Bovenstaande aanpassingen hebben een aanzienlijk effect op de totstandkoming van de post "niet gerealiseerde waardeverandering materiële vaste activa". Ten opzichte van de begroting is het effect groot, vanwege het feit dat in de begroting uitgegaan is van een lichte daling van de marktwaarde waarbij een forse stijging is gerealiseerd.

Wanneer het effect van de “niet gerealiseerde waardeverandering materiële vaste activa” in het werkelijke financieel resultaat over 2018 (positief € 86.094) wordt geëlimineerd wijkt het jaarresultaat € 3.856 positief (€ 85.203 -/- € 81.347) af ten opzichte van begroot over 2018.

Op hoofdlijnen kan het positievere jaarresultaat 2018 ad € 3.856 als volgt worden verklaard:

- Een lagere onderhoudslast van +/- € 4.462
Wordt met name veroorzaakt bij het planmatig onderhoud dat is gedaald met +/- € 6,0 mln. (bate). De daling wordt veroorzaakt door het in 2018 verantwoord doorschuiven van onderhoudswerken naar 2019 en de verschuiving van het planmatige onderhoudsdeel van de verduurzamings/vernieuwbouwprojecten naar investeringen. Hiertegenover staan hogere kosten van reparatie en mutatieonderhoud -/- € 1,8 mln.
- Een lagere VPB last van +/- € 566
Bij het opstellen van het jaarwerk 2017 werd bekend dat latenties gevormd dienen te worden voor alle tijdelijke verschillen tussen de commerciële waardering en de fiscale waardering. Ten tijde van het opstellen van de begroting 2018 was dit nog niet bekend. In 2017 is als gevolg van het rekening houden met de waardeontwikkeling van de WOZ-waarde van het bezit in toekomstige jaren een latente belastingverplichting, derhalve als last, verantwoord van € 7,3 mln. Over 2018 is enkel de mutatie van deze latente in het resultaat verantwoord.
- Een lagere overige opbrengst van -/- € 407
Verschil wordt met name veroorzaakt door minder aan projecten toegerekende rente van -/- 289 en minder door belaste personeelskosten aan projecten en onderhoud -/- 132.
Bij het opstellen van de begroting is ten onrechte rekening gehouden met aan verduurzamings/vernieuwbouwprojecten toe te rekenen rente. Dit wordt bij verduurzamings/ vernieuwbouwprojecten niet toegerekend, omdat deze projecten uit de operationele kasstroom worden gefinancierd (NB. Dit is geen beleidswijziging).

Bovenstaande afwijkingen hebben een incidenteel karakter.

9.4 Ontwikkeling eigen vermogen

Het eigen vermogen van Beter Wonen bestaat volledig uit “Overige reserves” zoals gedefinieerd in de RJ. De ontwikkeling van het eigen vermogen in 2018 onderverdeeld naar bronnen en reserves is als volgt:

Tabel 9.4.1
Verloop overige reserves (x € 1.000)

	Herwaarderings reserve	Overige reserves	Resultaat boekjaar	Totaal
Saldo begin boekjaar	€ 166.109	€ 168.068	€ -4.387	€ 329.790
Realisatie door verkoop	-218	218		0
Mutatie resultaat vorig boekjaar	- 67.718	€ -72.105	€ 4.387	- --
Resultaat boekjaar	- -	€ -	€ 86.092	- 86.092
Saldo einde boekjaar	€ 233.608	€ 96.181	€ 86.092	€ 415.882

Voor een toelichting 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 2018 respectievelijk 2017.

Tabel 9.4.2

Verdeling eigen vermogen ultimo boekjaar (x € 1.000)

	2018	2017
Saldo begin boekjaar	€ 329.790	€ 334.177
6.1 Herwaarderingsreserve	€ 233.608	€ 166.109
6.2 Overige reserves	- 96.181	- 168.068
6.3 Resultaat boekjaar	- 86.092	- -4.387
Saldo einde boekjaar	€ 415.882	€ 329.790

9.5 Waardering bezit

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

Waardeverandering MVA in exploitatie (+/+ € 87.086)

De waardering van het bezit vindt plaats op basis van het voorgeschreven Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2018. Het merendeel van het bezit is gewaardeerd volgens het basismodel. Vanwege de voorschriften in de nieuwe Woningwet is het maatschappelijk onroerend goed en het bedrijfsonroerend goed gewaardeerd volgens het full variant – model.

Sociaal vastgoed in exploitatie (DAEB-bezit)

De waardering van het sociale vastgoed in exploitatie conform het modelmatig waarderen op marktwaarde komt ultimo 2018 uit op € 587.938 (2017: € 500.347). De stijging van de marktwaarde van € 87.591 bestaat uit een autonome mutatie van +/+ € 5.954 terwijl de stijging in marktwaarde (de waardeverandering) +/+ € 81.637 bedroeg. In een percentage uitgedrukt is er sprake van een stijging van circa 16,3%. De gemiddelde disconteringsvoet van woningen is als gevolg van de marktontwikkelingen gedaald van 7,48% naar 7,08% (-0,4%). Het effect wordt verstrekt door de toegenomen WOZ-waarde (+4,5%) en de hogere verwachte leegwaardestijging (5,1%) dan vorig jaar.

Tabel 9.5.1

DAEB vastgoed in exploitatie

Mutatie marktwaarde (bedragen x €. 1.000)	Bedragen	
Marktwaarde 1-1-2018	500.347	
Marktwaarde 31-12-2018	587.938	
Mutatie marktwaarde		87.591
AF: mutaties in werkelijke kasstromen 2018:		
- Nieuwbouw/herinvesteringen	-6.297	
- Verkopen en sloop	460	
- Aankopen	0	
- Overige mutaties (w.o. negatieve bedrijfswaarde, investeringen Wonen Op Maat)	-117	
		-5.954
Resteert: mutatie marktwaarde		81.637

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.

Ook voor dit bezit wordt het modelmatig waarderen 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 € 64.546 ultimo 2018 (2017: € 59.255). Hieronder is het verloop van de waardering van het commercieel vastgoed in exploitatie weergegeven.

Tabel 9.5.2

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Mutatie marktwaarde (bedragen x € . 1.000)		Bedragen	
Marktwaarde 1-1-2018		59.255	
Marktwaarde 31-12-2018		64.546	
	Mutatie marktwaarde		5.291
AF: mutaties in werkelijke kasstromen 2018:			
- Nieuwbouw/herinvesteringen		0	
- Verkopen en sloop		140	
- Overige mutaties		0	
			140
Resteert: mutatie marktwaarde			5.431

De stijging van de marktwaarde van +/+ € 5.291 bestaat uit autonome mutatie van -/- € 140 terwijl de stijging in marktwaarde +/+ € 5.431 bedroeg. In een percentage uitgedrukt is er sprake van een stijging van circa 9,2 %. De stijging van de marktwaarde heeft vrijwel volledig betrekking op de woningen welke een stijging van de marktwaarde laten zien van € 6.125, oftewel 10,3%. Deze stijging is nagenoeg volledig toe te schrijven aan de aan dezelfde factoren als bij de DAEB-woningen.

De andere onderdelen van het commercieel vastgoed, BOG en parkeerplaatsen en garages laten beide een daling van minder dan 1% zien. De marktwaarde van het BOG daalt met € 503 (-/- 0,8%) vanwege het feit dat een aantal bedrijfspanden langer leeg staan en er in 2018 bij een aantal complexen een lagere huur is overeengekomen dan vorig jaar. De marktwaarde van de parkeerplaatsen/ garages is gedaald met € 330 (-/- 0,6%) vanwege een aanpassing in het handboek, dit komt neer op circa € 400 per parkeerplaats/ garage.

Onrendabele toppen (-/- € 8.156)

In 2018 zijn 2 verduurzamingsprojecten afgerond en is een start gemaakt met de eerste verduurzamings/vernieuwbouwprojecten welke doorlopen in 2019. Hiervoor zijn investeringsbesluiten genomen voor het verduurzamen en vernieuwbouwen van deze complexen. De waardering van het bezit vindt plaats op basis van het voorgeschreven Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2018. Het merendeel van het bezit is gewaardeerd volgens het basismodel. In deze systematiek is er nagenoeg geen stijging van de marktwaarde zichtbaar in geval van verbetering of verduurzaming van het bezit.

In de marktwaarde ultimo 2018 wordt de WOZ-waarde 2018 (waardepeildatum 01-01-2017) gehanteerd als leegwaarde en hierin is logischerwijs geen effect van de verbetering van het bezit in 2018 zichtbaar. Als gevolg hiervan worden de investeringen als volledig onrendabel verwerkt in de jaarrekening. In 2018 bedraagt dit -/- € 8.156 (2017: € -/- 4.802).

9.6 Presteren van Beter Wonen op de financiële normen

In onderstaand overzicht wordt het financieel presteren van Beter Wonen in 2018 (en voorgaande jaren) getoetst aan de gestelde externe normen:

Om toegang tot de kapitaalmarkt te blijven houden waaronder geborgd te kunnen blijven financieren is het van belang om aan alle onderstaande ratio's te voldoen en te blijven voldoen.

Tabel 9.6.1

Nr.	Kengetal	Externe norm	Streefnorm	2018	2017	2016	2015	2014
1	ICR	≥ 1,4	≥ 1,55	2,04	2,24	1,77	2,32	1,99
2	Solvabiliteit o.b.v. Bedrijfswaarde	≥ 25%	≥ 30%		39%	45%	43%	33%
3	Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	≥ 25%	≥ 30%	42%				
4	Loan to value Bedrijfswaarde	< 75%	< 70%		62%	57%	57%	70%
5	Loan to value Beleidswaarde	< 75%	< 70%	58%				
6	Dekkingsratio (WOZ)	< 50%	< 50%	45%	49%	38%	39%	38%
6	Dekkingsratio (Marktwaaarde)	< 70%	< 60%	47%				

ICR (rentedekkingsgraad)

De ICR brengt tot uitdrukking in welke mate wij in staat zijn uit de operationele kasstroom de rentelasten te kunnen betalen. Beter Wonen voert sinds 2010 actief beleid om deze ratio te verbeteren en zo te waarborgen dat het gewenste investerings- en financieringsniveau blijft behouden. We hebben over 2018 een ICR gerealiseerd van 2,0. In 2018 is een stelselwijziging voor de huidige verduurzamingsprojecten doorgevoerd waardoor de kosten planmatig onderhoud binnen deze projecten nu verantwoord worden onder de investeringen, dit heeft een positief effect op de ICR. Echter ten opzichte van 2017 laat de ICR een daling zien welke wordt veroorzaakt door een (eenmalige) ontvangst van de vooruitbetaalde VPB in 2017. Door het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) wordt een ICR met een minimum van rond de 1,4 als norm gesteld.

Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde)

Zoals in 9.1 beschreven is de bedrijfswaarde in 2018 vervangen door de beleidswaarde. Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer voorgaande jaren bepaald, ter indicatie zijn de kengetallen op basis van de bedrijfswaarde vanuit het verleden toegelicht. Overal kan verondersteld worden dat de solvabiliteit op basis van de beleidswaarde in lijn ligt met voorgaande jaren conform de verwachting zoals door de Aw/ WSW is verondersteld. We kunnen concluderen dat de solvabiliteit zich ruim boven de norm van onze huisbankier (25%) bevindt en daarmee ook ruim boven de norm van het WSW, zijnde 20%.

Loan-to-value (op basis van beleidswaarde)

Zoals in 9.1 beschreven is de bedrijfswaarde in 2018 vervangen door de beleidswaarde. Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer voorgaande jaren bepaald, ter indicatie zijn de kengetallen op basis van de bedrijfswaarde vanuit het verleden toegelicht. Overal kan hier eveneens worden verondersteld dat de loan-to-value op basis van de beleidswaarde in lijn ligt met voorgaande jaren conform de verwachting zoals door de Aw/ WSW is verondersteld. Ultimo 2018 komt deze ratio uit op 58%, een lichte daling ten opzichte van 2017.

Dekkingsratio op basis van marktwaaarde

Deze parameter geeft aan hoe de omvang van de leningen zich verhoudt tot de marktwaaarde van het bezit. Voordat het gezamenlijke beoordelingskader door Aw en WSW ontwikkeld is, beoordeelde het WSW-corporaties ook al mede op basis van de dekkingsratio. De berekening ging toen echter niet op basis van de marktwaaarde van de woningen, maar op basis van de WOZ-waarde van woningen. In het verleden is dit dan ook gerapporteerd. In 2018 wordt derhalve de dekkingsratio op marktwaaarde gerapporteerd, in de begroting 2019 is hier eveneens rekening mee gehouden.

Deze dekkingsratio op basis van de WOZ-waarde bedroeg in 2018 45% (2017: 49%). De daling wordt veroorzaakt door de stijging van de WOZ-waarde in 2018 waarbij Beter Wonen geen nieuwe financieringen heeft aangetrokken anders dan herfinanciering bestaande leningen. 2017 laat overigens een stijging zien door opbouw van eigen middelen in de liquiditeitsbuffer (ten behoeve van de derivaten). De dekkingsratio op basis van marktwaaarde is 2% hoger dan die op basis van de WOZ-waarde, aangezien de marktwaaarde lager is. In de normering vanuit Aw en WSW is hier rekening mee gehouden. Beter Wonen voldoet aan beide criteria.

Rentabiliteit en rendement

Naast bovenstaande externe normen wordt binnen Beter Wonen ook gestuurd op de ontwikkeling van de rentabiliteit en het rendement. Wordt het nettoresultaat en het bedrijfsresultaat uitgedrukt in een percentage van het eigen vermogen respectievelijk het totale vermogen, dan geeft dat de

rentabiliteit van het eigen vermogen respectievelijk de rentabiliteit van het totale vermogen. In onderstaande tabel is de rentabiliteit op het eigen en totaal vermogen opgenomen.

De positieve rentabiliteit in 2018 wordt grotendeels bepaald door de eerder positieve waardeveranderingen (mutatie markwaarde). In 2017 was dit een negatieve waardeverandering.

Tabel 9.6.2

Rentabiliteit	2018	2017
Rentabiliteit eigen vermogen	23,09	-1,32
Rentabiliteit totale vermogen	14,66	0,80

Het rendement in 2018 (14,7%) is ten opzichte van 2017 (0,80%) aanzienlijk positiever omdat er in 2018 sprake was van positieve waardemutatie (in 2017 was sprake van een negatieve waardemutatie) van het bezit.

Tabel 9.6.3

Rendement	2018	2017
Direct rendement	1,59	1,23
Indirect rendement	13,08	-0,43
Totaal rendement	14,66	0,80

Het direct rendement uit operationele beheersactiviteiten komt iets lager uit op 1,59% en is daarmee licht gestegen ten opzichte van 2017 (1,23%). Dit heeft grotendeels te maken met de lagere onderhoudskosten van het bezit.

9.7 Financiële continuïteit

Op basis van de in november 2018 door de RvC goedgekeurde begroting 2019 en financiële meerjarenplanning 2020-2028 ontwikkelen de financiële ratio's zich de komende 5 jaren als volgt:

Tabel 9.7.1

Nr.	Kengetal	Externe norm	Streefnorm	2018	2019	2020	2021	2022
1	ICR	≥ 1,4	≥ 1,55	2,0	2,2	1,9	2,1	2,1
4	Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	≥ 25%	≥ 30%	42%	36%	37%	40%	42%
6	Loan to value Beleidswaarde	< 75%	< 70%	58%	66%	64%	61%	60%
7	Dekkingsratio obv marktwaaarde	< 70%	< 60%	47%	44%	43%	41%	40%

Beter Wonen heeft er bewust voor gekozen om de interne normen (streefnorm) hoger te leggen dan de externe norm. Dit met het oog om eventuele onverwachte tegenvallers (risico's die worden gelopen) op te kunnen vangen. In de turbulente tijden waarin we verkeren zijn negatieve effecten van overheidsbeleid of aanscherping van financiële normen door sectorinstanties en banken niet uit te sluiten. Om niet direct in ambities te hoeven schrappen heeft Beter Wonen ervoor gekozen een beleidsmatige 'remweg' ten opzichte van de externe norm in te bouwen.

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

9.8 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 2018 middels een brief over het verslagjaar 2017 aangegeven dat Beter Wonen voldoet aan de bepalingen van de huursombenadering, de norm inzake passendheid en aan de toewijzingseisen van de staatssteunregeling.

Tevens heeft de Aw in 2018 beoordeelt of Beter Wonen nu en naar verwachting in de toekomst voldoet aan de vereisten op het gebied van governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Deze beoordeling heeft niet geleid tot het maken van op- en aanmerking.

Oordeel WSW over borgbaarheid en borgingsplafond

Het WSW heeft in 2018 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 2018 tot en met 2020 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 2019-2028 wordt voldaan aan alle gestelde financiële normen van het WSW. Hiermee heeft Beter Wonen de verwachting dat het borgingsplafond voor de jaren 2018-2020, inclusief de gewenste financieringsbehoefte, onvoorwaardelijk zal worden toegekend door het WSW.

9.9 Treasury

Ontwikkeling leningenportefeuille

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

Tabel 9.9.1

Bedragen (x € 1.000)	2018	2017
Stand per 1 januari	€ 251.152	€ 236.702
Aflossingen	€ -21.786	€ -13.050
Nieuwe leningen	€ 21.500	€ 27.500
Stand per 31 december	€ 250.866	€ 251.152

De nieuwe leningen die in 2018 zijn aangetrokken, betreffen voornamelijk herfinancieringen van een drietal leningen. Naast deze volumetransacties ("funding") zijn in 2018 rentetarieven van meerdere leningen herzien vanwege het aflopen van de rentevaste periode. Het gemiddelde rentepercentage over 2018 bedraagt 3,3% (2017: 3,8%).

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 2018 als volgt:

Tabel 9.9.2

Bedragen (x € 1.000)	2018	2017
Stand per 1 januari	€ 21.785	€ 14.468
Stand per 31 december	€ 16.823	€ 21.785
Mutatie in het boekjaar	€ -4.962	€ 7.317

Gedurende 2018 was de operationele kasstroom hoger dan begroot. De investeringskasstroom was daarentegen lager dan begroot. De verschillen zijn met name veroorzaakt door een verschuiving van onderhoud naar investering (stelselwijziging). Per saldo is de kasstroom na investeringen circa € 672k hoger uitgekomen dan begroot. Overall is de netto-kasstroom (net als in de begroting) evenwel negatief en is het saldo liquide middelen afgenomen.

Een rekening-courant faciliteit van € 5 miljoen bij onze huisbankier is met ingang van november 2018 opgezegd.

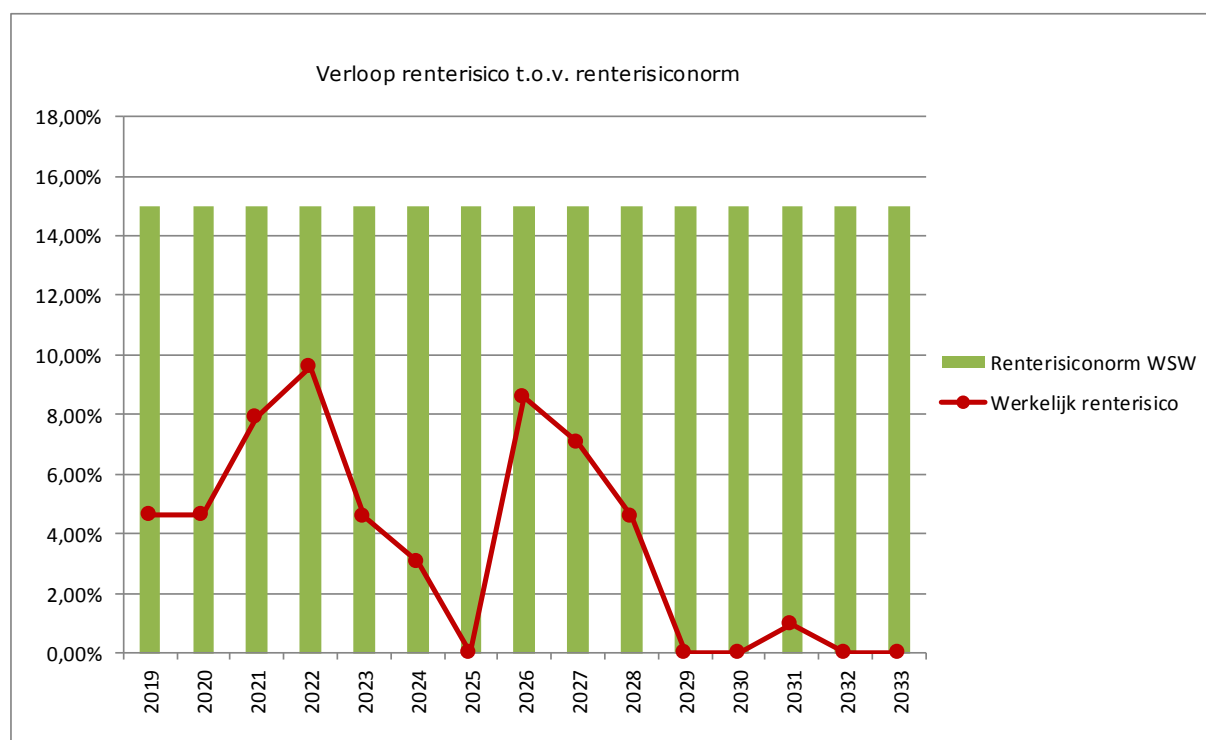
Voor een verdere specificatie van de liquiditeit verwijzen we naar het kasstroomoverzicht.

Ontwikkeling ten aanzien van treasurybeleid

Renterisico's

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.

In het treasury- en beleggingsstatuut zijn onder meer de kaders ten aanzien van renterisico geformuleerd. 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 het maximale renterisico in de eerste vijf jaar per jaar niet meer mag bedragen dan 15% van de bestaande geborgde leningenportefeuille. Het totale cumulatieve renterisico van de eerste vijf jaren en de tweede vijf jaren mag volgens de bedrijfsrisico's van het WSW bij een laag risico maximaal 20% bedragen. Beter Wonen voldoet nog niet aan deze norm. Het WSW heeft hier geen gemiddeld risico gedefinieerd. Vanaf 40% is sprake van een hoog risico, hier zit Beter Wonen ruim onder. Impact voor Beter Wonen is hierdoor gering, echter zullen we de ontwikkeling hiervan monitoren. De ongeborgde leningenportefeuille bedraagt ultimo 2018 circa vijf procent van de geborgde leningenportefeuille. In onderstaande grafiek is het renterisico dat de komende jaren wordt gelopen inzichtelijk gemaakt.



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.

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 vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de raad van commissarissen van Beter Wonen.

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 vindt elke twee jaar een toets door de accountant plaats in opdracht van de Raad van Commissarissen.

Het treasuryjaarplan plaatst het beleid in een meerjarig perspectief en beschrijft de treasury-doelstellingen voor de tijdsduur van een 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 2018.

Toezichtbelemmerende clausules

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 clausules 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 dusdanige 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 2019. Het daaropvolgende breakmoment vindt plaats in april 2020.

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 november 2018 is een geactualiseerd plan van aanpak breakclausules opgesteld, welke op 3 december 2018 door de Raad van Commissarissen is besproken.

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.

9.10 Vooruitblik 2019

Het jaar 2019 zal in het teken staan van:

- vaststelling van onze ondernemingsstrategie voor de komende jaren en vertaling hiervan naar concrete acties;
- versterken van onze aanwezigheid in de wijk;
- herijken van de financiële kaders als gevolg van introductie beleidswaarde en opgedane ervaringen ten aanzien van investeringsnormen met verduurzamings/ vernieuwbouwprojecten;
- data op orde in de bedrijfsvoering, vervolgstappen voorbereiden voor de vastgoedwaardering op weg naar full marktwaardering. Voor het datamanagement zal een overall aanpak nodig zijn. Voor de uitvoering van de privacywetgeving en het gaan voldoen aan de Europese richtlijn zal een overall aanpak worden gevolgd;
- ontwikkelen van een concrete verduurzamingsstrategie voor onze portefeuille en herijking van de portefeuillestrategie in afstemming met collega corporatie STJA;
- verder uitrollen van verkregen inzichten in de verduurzamingsconcepten;

- organisatieontwikkeling: cultuurverandering, (persoonlijk) leiderschap, samenspel in de organisatie (teams, MT/directie en staf), versterken inzet vanuit de strategische staf naar de lijn, kennisdeling vanwege de nieuwe wereld voor de corporaties;
- verdergaande inzet van ICT ter ondersteuning van onze bedrijfsprocessen.

Het beleid voor de komende jaren is vertaald in de FMP 2019-2028 (Financiële Meerjaren Prognose) welke door de Raad van Commissarissen is goedgekeurd en vormt de basis voor de Digitale Prognose Informatie (DPI) dat is ingediend bij de toezichthoudende instanties van de sector.

Kengetallen

Kengetallen afgelopen vijf jaar per ultimo boekjaar	2018	2017	2016	2015	2014
Gegevens onroerend goed					
Aantal verhuureenheden in exploitatie					
- woningen/woongebouwen (excl. woonwagens)	6.391	6.346	6.182	6.262	6.325
- woonwagens	1	1	1	1	1
Totaal woningen (incl. woonwagens)	6.392	6.347	6.183	6.263	6.326
- garages en parkeerplaatsen	784	785	785	790	818
- bedrijfsruimten	69	70	68	63	64
- overige verhuureenheden	54	60	62	76	68
Totaal VHE's	7.299	7.262	7.098	7.192	7.276
Mutaties in het onroerend goed					
Woningen en woongebouwen					
- aantal opgeleverd	46	69	30	104	29
- aantal aangekocht	0	107	0	0	1
- aantal verkocht	-7	-11	-18	-26	-31
- aantal gesloopt	0	0	-88	-138	0
- overige mutaties	0	-1	-4	-3	1
Garages, bedrijfsruimten en overige verhuureenheden					
- aantal opgeleverd	0	0	0	4	0
- aantal aangekocht	0	0	0	0	0
- sloop	-1	0	0	-26	-4
- verkocht	-1	0	-1	-1	-4
- overige mutaties	0	0	-13	2	1
Totaal	37	164	-94	-84	-7
Aantal woningen naar huurprijsklasse (incl. in beheer)					
- laag (< € 417,34 in 2018) *1)	943	947	975	985	967
- overig	5.449	5.400	5.208	5.278	5.359
Financiële continuïteit					
- ICR	2,04	2,24	1,77	2,32	1,99
- DSCR (vervallen in 2018)	0,00	1,67	1,46	1,55	1,20
- Solvabiliteit (obv bedrijfswaarde in 2018 obv beleidswaarde)	42%	39%	45%	43%	33%
- Loan to value (obv bedrijfswaarde in 2018 obv beleidswaarde)	58%	62%	57%	57%	70%
- Dekkingsratio (obv WOZ-waarde)	47%	49%	38%	39%	38%
Kwaliteit					
- kosten onderhoud per woning (excl verbeteringen)	1.490	1.853	1.266	931	845
- kosten onderhoud eigen dienst per woning	129	142	118	118	114
Prijs-kwaliteit verhouding					
- gemiddeld aantal punten WWS	143	142	142	142	142
- gemiddelde nettohuurprijs (huurwoningen)	542	528	523	516	498
Het verhuren van woningen					
- mutatiegraad	9,3	9,3	9,4	10,2	10,3
- huurachterstand in % jaarhuur	2,3	2,6	2,4	2,4	3,0
- huurderving in % jaarhuur (huren)	2,0	1,7	2,1	2,3	2,8

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

Jaarrekening 2018

Balans per 31 december 2018

voor resultaatbestemming

Activa	Ref.	31-12-2018 €	31-12-2017 €
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1.		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	587.938.139	500.347.113
niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	64.545.511	59.254.603
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	3.766.688	932.079
Materiële vaste activa	2.		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	2.908.749	3.126.768
Financiële vaste activa	3.		
Latente belastingvorderingen	3.1	3.915.870	6.645.528
Subtotaal		663.074.957	570.306.092
Vlottende activa			
Voorraden	4.		
Voorraad materialen	4.1	195.995	200.960
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.2	2.705.531	4.394.832
Vorderingen	5.		
Huurdebiteuren	5.1	287.818	294.025
Latente belastingvorderingen	5.2	2.912.122	2.670.455
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.3	-	0
Overige vorderingen	5.4	426.379	116.083
Overlopende activa	5.5	-	110.090
Liquide middelen	6.		
		16.823.011	21.784.887
Subtotaal		23.350.856	29.571.332
Totaal		686.425.813	599.877.424

Passiva	Ref.	31-12-2018 €	31-12-2017 €
Eigen Vermogen	7.		
Herwaarderingsreserve	7.1	233.608.370	166.108.858
Overige reserves	7.2	96.181.368	168.068.008
Resultaat boekjaar	7.3	86.091.835	-4.387.128
Subtotaal		415.881.573	329.789.738
Voorzieningen	8.		
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	8.1	4.529.569	3.009.387
Voorziening latente belastingverplichtingen	8.2	7.349.152	7.524.034
Overige voorzieningen	8.3	148.300	739.947
Subtotaal		12.027.021	11.273.368
Langlopende schulden	9.		
Schulden overheid	9.1	7.643.044	8.094.154
Schulden kredietinstellingen	9.2	231.903.830	221.272.249
Waarborgsommen	9.3	23.159	25.249
Subtotaal		239.570.033	229.391.652
Kortlopende schulden	10.		
Schulden aan overheid	10.1	484.506	472.619
Schulden aan kredietinstellingen	10.2	13.175.876	24.023.387
Schulden aan leveranciers	10.3	1.546.001	1.915.199
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.4	2.337.390	1.465.537
Overige schulden	10.5	836.549	960.399
Overlopende passiva	10.6	566.861	585.522
Subtotaal		18.947.183	29.422.663
Totaal		686.425.813	599.877.424

Functionele winst- en verliesrekening boekjaar 2018

	Ref.	2018 €	2017 €
Huuropbrengsten	10	41.074.110	39.605.643
Opbrengsten servicecontracten	11.1	1.339.818	1.216.646
Lasten servicecontracten	11.2	-1.117.324	-1.466.084
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	12	-3.767.077	-3.128.885
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	-11.718.667	-13.543.913
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	-5.747.031	-4.940.832
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		20.063.829	17.742.575
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.630.500	1.534.450
Toegerekende organisatiekosten		-126.251	-108.836
Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.252.058	-1.418.163
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	15	252.191	7.451
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.1	-9.111.391	-4.618.415
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.2	87.068.332	-1.895.838
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		77.956.941	-6.514.253
Overige organisatiekosten		-1.082.287	-998.596
Leefbaarheid	21	-734.365	-640.981
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		159.305	282.759
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		4.956	24.294
Rentelasten en soortgelijke kosten		-8.215.626	-9.141.866
Saldo financiële baten en lasten	22	-8.051.365	-8.834.813
Jaarresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting		88.404.944	761.380
Vennootschapsbelasting	23	-2.313.109	-5.148.509
Resultaat na belasting		86.091.835	-4.387.129

Kasstroomoverzicht 2018

	2018 €	2017 €
1. (A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
1.1 Huren	40.902.774	39.524.389
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB	37.038.132	35.658.649
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	2.476.044	2.468.513
1.1.3 Onzelfstandige wooneenheden DAEB	20.773	26.190
1.1.5 Intramuraal DAEB	512.393	517.301
1.1.7 Maatschappelijk onroerend goed	75.830	103.846
1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed	510.254	487.544
1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-DAEB	269.348	262.346
1.2 Vergoedingen	1.290.679	1.230.249
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	641.991	460.800
1.5 Renteontvangsten	14.750	48.489
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	42.850.194	41.263.927
Uitgaven:		
1.7 Personeelsuitgaven	4.991.860	4.760.263
1.8 Onderhoudsuitgaven	9.500.713	10.865.030
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	7.054.284	6.638.353
1.10 Renteuitgaven	8.696.956	9.076.594
1.11 a Sector specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	410.882	27.853
1.11 b Verhuurderheffing	3.105.454	2.651.029
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	51.199	55.150
1.13 Vennootschapsbelasting	0	-4.124.814
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	33.811.348	29.949.458
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.038.846	11.314.469

2.	(B) (Des)investeringsactiviteiten		
	MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B niet DAEB activiteiten		
2.1A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	373.500	612.000
2.1B	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	10.000	914.500
2.4B	Verkoopontvangsten grond	1.149.500	7.340
	<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	1.533.000	1.533.840
	MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B niet DAEB activiteiten		
2.6A	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	8.170.412	9.487.065
2.7A	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	6.736.218	2.003.476
2.9A	Aankoop, woon- en woongelegenheden	-	8.005.726
2.12B	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	45.903	
2.14A	Investerings overig	223.328	350.250
2.15A	Externe kosten bij verkoop	43.789	24.953
2.15B	Externe kosten bij verkoop	24.053	10.496
	<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	15.243.703	19.881.966
	Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-13.710.703	-18.348.126
3.	(C) Financieringsactiviteiten		
	Ingaand:		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	21.500.000	27.500.000
3.1.3	Nieuwe ongeborgde leningen niet-Daeb-investeringen	-	-
	Uitgaand:		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	21.374.567	12.639.900
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-Daeb-investeringen	410.516	513.196
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-285.083	14.346.904
4.1	Mutatie liquidemiddelen	-4.956.940	7.313.247
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	-4.936	3.171
	Liquidemiddelen per 01-01	21.784.887	14.468.469
	Liquidemiddelen per 31-12	16.823.011	21.784.887

Toelichting behorende tot de jaarrekening 2018

Algemene toelichting

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018. 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 2018, 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 nauw verwant 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

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

Schattingswijziging

Sinds 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 de winst-en-verliesrekening conform het functionele model moeten presenteren. In voorgaande jaren is conform de functionele indeling gepresenteerd maar is geen rekening gehouden met de activiteit "overige organisatiekosten". Door hier wel rekening mee te houden wijzigt het resultaat onder aan de streep niet maar is over 2018 € 1,1 mln. apart gepresenteerd. De vergelijkende cijfers zijn eveneens gepresenteerd rekening houdend met deze activiteit. Als gevolg hiervan is in 2017 € 1,1 mln. onder de activiteit "overige organisatiekosten" weergegeven. Hierdoor valt in 2017 met name de categorie "lasten verhuur en beheeractiviteiten" lager uit.

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 2018 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 2018 bedraagt deze grens € 710,68 (2017: € 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 bedrijfsonroerendgoed 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 resultaatbestemming, hetzij 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.

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 uitpoundscenario 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. Voor genoemde 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 (2018: 3,30%, 2017: 3,82%) onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief conform RJ 272.405 (2019: 25%, 2020: 22,55% en 2021 e.v. 20,5%). 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 complexen en voorraad grondposities bestemd voor de verkoop, beleggingen en langlopende schulden. Ultimo 2018 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

Vlottende activa

4. Voorraden

Voorraad onderhoudsmaterialen

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

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.

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 nieuwbouw

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. Op deze voorziening de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

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 hebben overwegend een langlopend karakter.

De nettorente bestaat uit de voor Beter Wonen geldende rente voor langlopende leningen (2018: 3,30%, 2017: 3,82%) onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief conform RJ 272.405 (2019: 25%, 2020: 22,55% en 2021 e.v. 20,5%).

De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, beleggingen. Ultimo 2018 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

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 Leningen 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.

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 huur-overeenkomsten. 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. Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post nettoverkoopresultaat 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. 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. 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. Financiële baten en lasten

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

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

24. Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare 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 2018 en het fiscale resultaat 2018 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 2018

Activa	Ref.	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
Vaste activa					
Vastgoedbeleggingen	1.				
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	587.938.139			587.938.139
niet DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2		64.545.511		64.545.511
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	3.766.688			3.766.688
Materiële vaste activa	2.				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	2.908.749			2.908.749
Financiële vaste activa	3.				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	46.008.794		-46.008.794	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.2	9.528.601		-9.528.601	-
Latente belastingvorderingen	3.3	3.602.600	313.270		3.915.870
Subtotaal		653.753.571	64.858.781	-55.537.395	663.074.957
Vlottende activa					
Voorraden	4.				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1		2.705.531		2.705.531
Overige voorraden	4.2	180.315	15.680		195.995
Vorderingen	5.				
Huurdebiteuren	5.1	256.158	31.660		287.818
Latente belastingvorderingen	5.2	2.679.152	232.970		2.912.122
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.3				0
Overige vorderingen	5.4	392.269	34.110		426.379
Overlopende activa	5.5				0
Liquide middelen	6.				
		16.823.011			16.823.011
Subtotaal		20.330.905	3.019.951	0	23.350.856
Totaal		674.084.476	67.878.732	-55.537.395	686.425.813

DAEB/niet-DAEB gescheiden balans 2018

Passiva	Ref.	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
Eigen Vermogen	7.				
Herwaarderingsreserve	7.1	220.906.835	12.701.535		233.608.370
Overige reserves	7.2	114.127.269	28.062.893	-46.008.794	96.181.368
Resultaat boekjaar	7.3	80.847.463	5.244.372		86.091.835
Subtotaal		415.881.567	46.008.800	-46.008.794	415.881.573
Voorzieningen	8.				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	8.1	4.529.569			4.529.569
Voorziening latente belastingverplichtingen	8.2	6.761.220	587.932		7.349.152
Overige voorzieningen	8.3	148.300			148.300
Subtotaal		11.439.089	587.932	0	12.027.021
Langlopende schulden	9.				
Schulden aan overheid	9.1	7.643.044			7.643.044
Schulden aan kredietinstellingen	9.2	221.024.096	10.879.734		231.903.830
Schulden aan groepsmaatschappijen	9.3		9.528.594	-9.528.594	0
Waarborgsommen	9.4		23.159		23.159
Subtotaal		228.667.140	20.431.487	-9.528.594	239.570.033
Kortlopende schulden	10.				
Schulden aan overheid	10.1	484.506			484.506
Schulden aan kredietinstellingen	10.2	12.765.320	410.556		13.175.876
Schulden aan leveranciers	10.3	1.422.321	123.680		1.546.001
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.4	2.150.399	186.991		2.337.390
Overige schulden	10.5	769.625	66.924		836.549
Overlopende passiva	10.6	504.506	62.355		566.861
Subtotaal		18.096.677	850.506	0	18.947.183
Totaal		674.084.476	67.878.732	-55.537.395	686.425.813

DAEB/niet-DAEB gescheiden functionele winst- en verliesrekening 2018

	Ref.	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
Huuropbrengsten	11	37.821.100	3.253.010		41.074.110
Opbrengsten servicecontracten	12.1	1.234.762	105.057		1.339.819
Lasten servicecontracten	12.2	-1.030.615	-86.708		-1.117.323
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-3.342.753	-424.325		-3.767.078
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-10.866.497	-852.172		-11.718.669
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-5.534.150	-212.881		-5.747.031
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		18.281.847	1.781.981		20.063.828
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.1	670.500	960.000		1.630.500
Toegerekende organisatiekosten	16.2	-116.449	-9.802		-126.251
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	16.3	-460.224	-791.834		-1.252.058
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	93.827	158.364		252.191
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	-7.912.012	-1.199.379		-9.111.391
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	81.770.590	5.297.742		87.068.332
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17	73.858.578	4.098.363		77.956.941
Overige organisatiekosten	21	-995.703	-86.584		-1.082.287
Kosten omtrent leefbaarheid	22	-734.365			-734.365
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten					0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		159.305			159.305
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		293.348	83	-288.475	4.956
Rentelasten en soortgelijke kosten		-7.981.314	-522.786	288.475	-8.215.625
Saldo financiële baten en lasten	23	-7.528.661	-522.703		-8.051.364
Totaal van resultaat voor belasting		82.975.523	5.429.421		88.404.944
Vennootschapsbelasting	24	-2.128.060	-185.049		-2.313.109
Resultaat uit deelnemingen		5.244.372	0	-5.244.372	0
Totaal van resultaat na belasting		86.091.835	5.244.372	-5.244.372	86.091.835

DAEB/niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht 2018

	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
1. Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
1.1 Huurontvangsten	37.654.580	3.248.194		40.902.774
1.2 Vergoedingen	1.189.477	101.202		1.290.679
1.3 Overige bedrijfsontvangsten	590.942	51.049		641.991
1.4 Ontvangen interest	302.045	1.180	-288.475	14.750
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	39.737.044	3.401.625	-288.475	42.850.194
Uitgaven:				
1.5 Betalingen aan werknemers	4.592.511	399.349		4.991.860
1.6 Onderhoudsuitgaven	8.957.216	543.497		9.500.713
1.7 Overige bedrijfsuitgaven	6.490.005	564.279		7.054.284
1.8 Betaalde interest	8.462.791	522.640	-288.475	8.696.956
1.9 Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	387.854	23.028		410.882
1.10 Verhuurderheffing	3.096.674	8.780		3.105.454
1.11 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	51.199			51.199
1.12 Vennootschapsbelasting				0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	32.038.250	2.061.573	-288.475	33.811.348
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	7.698.794	1.340.052	0	9.038.846
2. (Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
2.1 Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	373.500	10.000		383.500
2.2 Verkoopontvangsten grond		1.149.500		1.149.500
2.3 (Des)Investeringsontvangsten overig				0
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	373.500	1.159.500	0	1.533.000
MVA uitgaande kasstroom				
2.3 Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	8.170.626	-214		8.170.412
2.4 Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	6.736.218			6.736.218
2.5 Aankoop, woon- en woongelegenheden				0
2.6 Slooputgaven, woon- en niet woongelegenheden		45.903		45.903
2.7 Investerings overig	223.328			223.328
2.8 Externe kosten verkoop	43.789	24.053		67.842
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	15.173.961	69.742	0	15.243.703
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-14.800.461	1.089.758	0	-13.710.703
FVA				
Ontvangsten overig	2.010.399		-2.010.399	0
Uitgaven overig		2.010.399	-2.010.399	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	2.010.399	-2.010.399	0	0
3. Financieringsactiviteiten				
Ingaand:				
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	21.500.000			21.500.000
3.1.3 Nieuwe ongeborgde leningen niet-Daeb-investeringen				
Uitgaand:				
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	21.374.567			21.374.567
3.2.3 Aflossing ongeborgde leningen niet-Daeb-investeringen		410.516		410.516
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	125.433	-410.516	0	-285.083
Toename/Afname van geldmiddelen	-4.965.835	8.895	0	-4.956.940
Wijziging kortgeld	3.959	-8.895		-4.936
Geldmiddelen aan het begin van de periode	0			
Geldmiddelen aan het eind van de periode	-4.961.876	0	0	-4.961.876
Toename/Afname van geldmiddelen	4.961.876	0	0	4.961.876

Toelichting op de balans per 31 december 2018

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	€ 500.347.113	€ 59.254.603	€ 559.601.716
Mutaties:			0
- investeringen oplevering nieuwbouw (vanuit MVA in ontwikkeling)	- 6.296.555	- -	- 6.296.555
- investeringen	- 117.328	- -	- 117.328
- effect sloop	- -	- -133.223	- -133.223
- effect verkopen	- -460.224	- -6.834	- -467.058
- effect aankopen	- -	- -	- 0
- aanpassen marktwaarde	- 81.637.367	- 5.430.965	- 87.068.332
Saldo mutaties	€ 87.591.026	€ 5.290.908	€ 92.881.934
Saldo einde boekjaar	€ 587.938.139	€ 64.545.511	€ 652.483.650

Per 31 december 2018 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 233.608.370. Dit betreft het verschil tussen de marktwaarde en de historische kostprijs.

Marktwaarde

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

Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. 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 0,44% (2017: 0,46%);
- De vastgoedsector specifieke opslag 5,52% (2017: 5,5%) en;
- De opslag voor het object- en marktrisico (afhankelijk van het object waarbij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde is gevolgd).

Bij het bepalen van de marktwaarde is voor het bedrijfsonroerendgoed (BOG) en maatschappelijk onroerend goed (MOG) de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd op basis van doorexploiteren. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur.

Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht.

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing taxateur bij full-variant
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties
Huurinkomsten	Aangeleverd door Beter Wonen	Genoemde data zijn overgenomen
Huurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant, marginaal voorzichtiger
Exploitatiekosten	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant
Erfpacht	Aangeleverd door Beter Wonen	Niet van toepassing
Leegstand	Aangeleverd door Beter Wonen	Conform basisvariant
Leegwaarde(stijging)	Op basis van WOZ-waard	Niet van toepassing
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting van taxateur o.b.v. marktreferenties
Onderhoud	Normbedrag per m2 BVO	Eigen inschatting taxateur o.b.v. normen
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Overdrachtskosten	Standaard percentages	Conform basisvariant

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)	

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					
	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Loonstijging	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardestijging (Overijssel)	7,50%	4,75%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud					
De hoogte van het instandhoudingsonderhoud per jaar is afhankelijk van drie kenmerken:					
- Type verhuureenheid (EGW, MGW, extramurale zorgseenheid, studenteenheid (on)zelfstandig					
- Bouwjaarklasse					
- Gebruikersoppervlakte (GO) in zes klassen					
Type	Mutatieonderhoud				
EGW	€	883			
MGW	€	663			
Studenteneenheid	€	199			
Zorgseenheid (extramuraal	€	663			
Type	Beheerkosten				
EGW	€	436			
MGW	€	428			
Studenteneenheid	€	403			
Zorgseenheid (extramuraal)	€	395			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten					
Gemeentelijke OZB	Gemeentelijke tarieven 2018 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1-1-2017				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. gemeentelijke OZB)					
0,12% van de WOZ waarde					
Verhuurderheffing	2019	2020-2021	2022	2023 e.v.	
Tarief WOZ	0,561%	0,592%	0,593%	0,567%	
Huurstijging		2018	2019	2020	2021 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 2014-2018 bij doorexploiteren	gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar (2014 – 2018) met een minimum van 2%				
Mutatiekans bij uitponden	idem aan doorexploiteren maar dan in jaar 1 opslag van 2% als complex niet is aangebroken				
Verkoopkosten					
Verkoopkosten	1,5% van de leegwaarde				
Disconteringsvoet:					
Risicovrije rentevoet		0,44%			
Vastgoed sectorspecifieke opslag		5,52%			

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	
Instandhoudingsonderhoud	€ 5,4 per m2 bvo
Mutatieonderhoud	€ 9 per m2 bvo
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 2018, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2017).	0,13% van de WOZ waarde
Risicovrije rentevoet	0,44%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,52%

Parameters parkeergelegenheden	
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 50 per jaar
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 166 per jaar
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 26 per jaar
Beheerkosten – garagebox	€ 37 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	0,44%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,52%

Inschakeling taxateur

In 2018 is het 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

Op twee niet-DAEB-complexen na is het gehele vastgoed van Beter Wonen gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Voor deze borgstelling wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligo per lening gevraagd. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder de 'Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen' opgenomen.

Beleidswaarde

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

Uitgangspunt voor:	2018
Disconteringsvoet	6,75%
Streefhuur per maand	€ 580,41
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.925,82
Lasten beheer per jaar	€ 934,79

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2018 is in totaal € 233,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017: € 166,1 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

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 € 209 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	X € 1.000	
<i>Marktwaarde verhuurde staat</i>		€ 652.484
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	- € 77.685	
Betaalbaarheid (huren)	- € 46.390	
Kwaliteit (onderhoud)	- € 64.736	
Beheer (beheerkosten)	- € 33.145	
Totale afslag		- € 221.956
<i>Beleidswaarde</i>		€ 430.527

Dit impliceert dat circa 50% 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

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

Uitgangspunt voor:	2018
Disconteringsvoet	6,75%
Streefhuur per maand	€ 580,41
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.860,61

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	€ 34,4 mln. lager
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	€ 15,1 mln. hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	EUR 100 hoger	€ 9,0 mln. lager

De beleidswaarde is gedurende 2018 ingevoerd, waarbij het waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geduid in het bestuursverslag.

1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2018	2017
Saldo begin boekjaar	€ 932.079	€ 2.978.933
Mutaties:		
- investeringen	- 15.684.849	- 11.344.408
- overboeking restwaarde van DAEB vastgoed in exploitatie	- -	0
- overboeking restwaarde van niet-DAEB vastgoed in exploitatie	- -	-
- onttrekking voorziening onrendabele investeringen	- -6.502.855	-4.622.169
- overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	- -6.296.555	-8.769.093
- overboeking naar voorraad grond bestemd voor verkoop	- -50.830	0
Saldo mutaties	€ 2.834.609	€ -2.046.854
Saldo einde boekjaar	€ 3.766.688	€ 932.079

	2018	2017
- Verbeteringen	€ 7.243.065	€ 2.386.511
- Nieuwbouwprojecten	- 8.091.371	- 8.520.305
- Sloop	- 47.514	- 1.202
- Toegerekende uren	- 143.594	- 153.631
- Toegerekende rente (rentepercentage 3,3%; 2017: 3,8%)	- 159.305	- 282.759
	€ 15.684.849	€ 11.344.408

2. Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	kantoorpand	inventaris	vervoer- middelen	totaal
Saldo per 1 januari 2018:				
- aanschafwaarde	€ 5.867.747	€ 4.274.052	€ 329.088	€ 10.470.887
- cumulatieve afschrijvingen	- -3.200.016	- -3.815.015	- -329.088	- -7.344.119
Boekwaarde per 1-1-2018	€ 2.667.731	€ 459.037	€ -	€ 3.126.768
Mutaties:				
- investeringen	€ -	€ 139.805	€ -	€ 139.805
- desinvesteringen	- -	- -	- -	- -
- cumulatieve afschrijvingen desinvesteringen	- -	- -	- -	- -
- afschrijvingen	- -177.571	- -180.253	- -	- -357.824
Saldo	€ -177.571	€ -40.448	€ -	€ -218.019
Saldo per 31 december 2018:				
- 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 31-12-2018	€ 2.490.160	€ 418.589	€ -	€ 2.908.749

De investeringen hebben voornamelijk betrekking op het uitgevoerde digitaliseringsproject en kantoorautomatisering (hardware).

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 2018 voor € 6,1 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

	2018	2017
Saldo begin boekjaar	€ 6.645.528	€ 5.296.457
Mutaties:		
- onttrekking ten laste cq dotatie ten gunste van resultaat	- -2.729.658	- 2.375.525
- overboeking naar kortlopende vorderingen	-	- -1.026.454
Saldo einde boekjaar	€ 3.915.870	€ 6.645.528

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, leningenportefeuille, grondposities, MVA in ontwikkeling, afschrijvingen, WOZ-waardeontwikkeling, verkopen en overige voorzieningen) zijn latenties opgenomen in de jaarrekening.

De latente belastingvordering is contant gewaardeerd. Van deze vordering is een bedrag ad € 2.912.122 (2017: € 2.670.455) 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 € 491.498 (2017: € 1.530.127) na 5 jaar gerealiseerd.

De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 7.255.825 (2017: € 12.666.288).

4. Voorraden

4.1 Voorraden

	2018	2017
4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	€ 2.705.531	€ 4.394.832
4.2 Voorraad onderhoudsmaterialen	- 193.456	- 198.654
4.3 Voorraad kantinebenodigdheden	- 2.539	- 2.306
Totaal	€ 2.901.526	€ 4.595.792

Voorraad onderhoudsmaterialen

De omloopsnelheid van de voorraad onderhoudsmaterialen is 0,71 (2017: 0,82).

Voorraad grond (bestemd voor verkoop)

	2018	2017
Saldo begin boekjaar	€ 4.394.832	€ 4.210.832
Mutaties:		
- overboeking van vastgoed in ontwikkeling	- 50.830	-
- desinvesteringen	- -785.000	-
- bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa	- -955.131	- 184.000
Saldo einde boekjaar	€ 2.705.531	€ 4.394.832

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 referentie transacties ultimo boekjaar.

5. Vorderingen

5.1 Huurdebiteuren

Ouderdom huurachterstand	aantal huurders		bedrag	
	31-12-2018	31-12-2017	31-12-2018	31-12-2017
Tot 1 maand	143	98	€ 61.900	€ 54.055
1 tot 2 maanden	56	60	- 21.631	- 23.633
2 tot 3 maanden	36	66	- 21.419	- 29.575
> 3 maanden	208	176	- 170.498	- 181.034
Totaal huidige huurders	443	400	€ 275.448	€ 288.297
Vertrokken huurders	291	312	- 673.173	- 757.630
Totaal huurdebiteuren	734	712	€ 948.621	€ 1.045.927
Af: voorziening dubieuze debiteuren			- 660.803	- 751.902
Totaal			€ 287.818	€ 294.025

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 2,3% van de bruto jaarhuur (2017: 2,6%). Exclusief de vertrokken huurders is dit 0,7% (2017: 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.

	2018	2017
Saldo begin boekjaar	€ 751.902	€ 707.845
- Toevoeging ten laste van het resultaat	- 269.953	- 143.000
- Onttrekkingen	- -361.052	- -98.943
Saldo einde boekjaar	€ 660.803	€ 751.902

5.2 Latente belastingvorderingen

	2018	2017
Saldo begin boekjaar	€ 2.670.455	€ 1.644.001
Mutaties:		
- onttrekking ten laste cq dotatie ten gunste van resultaat	- 241.667	- -
- overboeking van langlopende latente belasting verplichting	-	- 1.026.454
Saldo einde boekjaar	€ 2.912.122	€ 2.670.455

5.3 Overige vorderingen

	2018	2017
Vorderingen op niet huurders	€ 43.823	€ 13.251
Nog te ontvangen rente banken	- 640	- 10.446
Te vorderen van uitkeringen brandschades	- 77.813	- -
Te vorderen afrekeningen beheerscomplexen	-	- 27.618
Te vorderen verkoopopbrengsten	- 289.740	-
Diversen	- 14.363	- 64.768
Totaal	€ 426.379	€ 116.083

5.4 Overlopende activa

	2018	2017
Vooruitbetaalde assurantiepremie	€ -	€ 110.090
Totaal	€ -	€ 110.090

De looptijd van de brand- en stormschadeverzekering is aangepast in 2018, waardoor vooruitbetaling van de assurantiepremie niet meer aan de orde is. De looptijd loopt nu synchroon aan het boekjaar.

6. Liquide middelen

6.1 Liquide middelen

	2018	2017
Direct opvraagbaar:		
- rentecompensabele bankrekeningen	€ 668.057	€ 1.887.875
- spaarrekening	- 16.150.446	- 19.890.020
- overige bankrekeningen	- 1.315	- 4.797
- kas	- 3.193	- 2.195
Totaal liquide middelen	€ 16.823.011	€ 21.784.887

De omvang van het saldo van de liquide middelen ligt bijna € 5 miljoen lager dan vorig jaar. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Beter Wonen.

7. Eigen vermogen

7.1 Eigen vermogen

	2018	2017
Saldo begin boekjaar	€ 329.789.738	€ 334.176.866
7.1 Herwaarderingsreserve	€ 233.608.370	€ 166.108.858
7.2 Overige reserves	- 96.181.368	- 168.068.008
7.3 Resultaat boekjaar	- 86.091.835	- 4.387.128
Saldo einde boekjaar	€ 415.881.573	€ 329.789.738

Herwaarderingsreserve	2018	2017
Saldo begin boekjaar	€ 166.108.858	€ 168.144.307
Realisatie door verkoop	- -218.221	- -855.284
Mutatie herwaarderingsreserve	- 67.717.733	- -1.180.165
Saldo einde boekjaar	€ 233.608.370	€ 166.108.858

Overige reserves	2018	2017
Saldo begin boekjaar	€ 168.068.008	€ 115.829.502
Winstverdeling vorig boekjaar	- -4.387.128	- 50.203.057
Toename/afname ten laste van de herwaarderingsreserve	- -67.499.512	- 2.035.449
Saldo einde boekjaar	€ 96.181.368	€ 168.068.008

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 belemmering 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 € 86,1 miljoen toe te voegen aan de overige reserves.

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen (ver-)nieuwbouw

	2018	2017
Saldo begin boekjaar	€ 3.009.387	€ 2.799.997
- Dotatie aan de voorziening	- 8.023.037	- 4.831.559
- Onttrekking aan de voorziening	- -6.502.855	- -4.622.169
Saldo eind boekjaar	€ 4.529.569	€ 3.009.387

Naar verwachting wordt de volledige voorziening binnen 1 jaar afgewikkeld.

8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

	2018	2017
Saldo begin boekjaar	€ 7.524.034	€ -
Mutaties:		
- dotaties	-	- 7.524.034
- onttrekkingen	- -174.882	-
Saldo einde boekjaar	€ 7.349.152	€ 7.524.034

Het saldo betreft latente belastingverplichtingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. Voor alle tijdelijke waarderingsverschillen (verliescompensatie, leningenportefeuille, grondposities, MVA in ontwikkeling, afschrijvingen, WOZ-waardeontwikkeling, verkopen en overige voorzieningen) zijn latenties opgenomen in de jaarrekening.

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 2.206.665 (2017: € 597.740) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 3.139.669 (2017: € 4.501.083) na vijf jaar. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 8.405.129 (2017: € 9.276.616).

8.3 Overige voorzieningen

	2018	2017
Saldo begin boekjaar	€ 739.947	€ 718.000
Mutaties:		
- dotaties	- 148.300	- 101.810
- onttrekkingen	- -739.947	- -79.863
Saldo einde boekjaar	€ 148.300	€ 739.947

De voorziening heeft betrekking op uit 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. Bij de inschatting van de kosten is ervan uitgegaan dat een deel van de kosten verhaald wordt op de aannemer wegens in eerdere jaren verkeerd aangebracht tegelwerk. In 2018 is een groot deel van de werkzaamheden reeds uitgevoerd. Naar verwachting wordt de volledige voorziening in 2019 afgewikkeld.

9. Langlopende schulden

9.1 Schulden aan overheid

	2018	2017
Saldo begin boekjaar	€ 8.531.366	€ 8.955.118
Mutaties:		
- aflossingen	- -437.212	- -423.752
Subtotaal einde boekjaar	€ 8.094.154	€ 8.531.366
Aflossingsverplichting < 1 jaar	- -451.110	- -437.212
Saldo einde boekjaar	€ 7.643.044	€ 8.094.154

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

9.2 Schulden aan kredietinstellingen

	2018	2017
Saldo begin boekjaar	€ 242.620.160	€ 227.746.865
Mutaties:		
- nieuwe leningen	- 21.500.000	- 27.500.000
- aflossingen	- -21.347.911	- -12.626.705
Subtotaal einde boekjaar	€ 242.772.249	€ 242.620.160
Aflossingsverplichting < 1 jaar	- -10.868.419	- -21.347.911
Saldo einde boekjaar	€ 231.903.830	€ 221.272.249

Totaal	€ 239.546.874	€ 229.366.403
---------------	----------------------	----------------------

Marktwaaarde	€ 297.660.003	€ 289.991.125
---------------------	----------------------	----------------------

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet (inclusief rentederivaten) van de uitstaande leningen van de overheid en kredietinstellingen bedraagt circa 3,3% (2017: 3,8%). De leningen van overheid en kredietinstellingen worden lineair, ineens (fixe) of op basis van annuïteiten afgelost.

Het aflossingsbestanddeel in de komende 5 jaren bedraagt € 47.618.275 (2017: € 56.797.407).

Het bedrag van € 203.2 miljoen (2017: € 194,4 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 2018 een plan van aanpak geschreven om derivaat 10 (april 2019), cf het beleidskader van het WSW/Aw (van kracht per 1 juli 2017) te laten doorzakken. Beter Wonen legt het voorstel ter goedkeuring voor aan het WSW, zodat bij akkoord het derivaat kan worden verwerkt in een geborgde vastrentende lening. Het Aw wordt 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 (zogenoemde 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 70 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 -7 tot en met +9 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 2018 van Beter Wonen is als volgt:

	Leningen overheid en krediet- instellingen
Fixe / annuïtair / lineair	34%
Basisrentelening	8%
Variabele hoofdsom	6%
Variabele hoofdsom - swap	52%
Totaal	100%

Renterisico

Het rente- en looptijdenbeleid van Beter Wonen is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico te lopen. Eén van de business risks van het WSW is hierbij als uitgangspunt genomen. We monitoren het renterisico voor de komende 15 jaar. In de periode van 2019 tot en met 2033 blijft het renterisico jaarlijks onder de norm van 15%.

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2018 24,90 jaar (2017: 25,39 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 2018 € 297,7 miljoen (2017: € 299,0 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief interestderivaten) gebruikmakend van de forwardcurve. De boekwaarde bedraagt ultimo 2018 € 250,9 miljoen (2017: € 251,2 miljoen).

Tegenpartijrisico

De samenstelling van de leningenportefeuille naar geldgever is als volgt:

	Leningen overheid en krediet- instellingen
Nederlands Waterschapsbank N.V.	38%
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	54%
Gemeente Almelo	3%
Rabobank	5%
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

Een tweetal complexen (in Hengelo en Wierden – (inzake de Schering)) buiten de gemeente Almelo is hypothecair bezwaard voor in totaal € 11,3 miljoen. Daarnaast zijn de huurpenningen verpand aan de huisbankier.

De overige 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 2018 is voor een bedrag van € 297 miljoen aan WSW-borging verkregen.

9.3 Waarborgsommen

	2018	2017
Saldo begin boekjaar	€ 25.249	€ 23.059
Mutaties:		
- mutaties waarborgsommen		
. uitbetaalde waarborgsommen	- 7.175	-
. ontvangen waarborgsommen	- 5.101	- 3.171
- mutaties rente waarborgsommen		
. uitbetaalde rente	-	- 1.065
. bijgeschreven rente	- 16	- 84
Saldo einde boekjaar	€ 23.159	€ 25.249
Nader te specificeren in:		
- waarborgsommen	€ 22.529	€ 24.603
- rente waarborgsommen	- 630	- 646
Totaal	€ 23.159	€ 25.249

De openstaande 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.

10. Kortlopende schulden

10.1 Schulden aan overheid

	2018	2017
- aflossingsverplichting < 1 jaar	€ 451.110	€ 437.212
- niet vervallen rente	- 33.396	- 35.407
Totaal	€ 484.506	€ 472.619

10.2 Schulden aan kredietinstellingen

	2018	2017
- aflossingsverplichting < 1 jaar	€ 10.868.419	€ 21.347.911
- niet vervallen rente	- 2.307.457	- 2.675.476
Totaal	€ 13.175.876	€ 24.023.387

10.3 Schulden aan leveranciers

	2018	2017
Schulden aan leveranciers	€ 1.546.001	€ 1.915.199
Totaal	€ 1.546.001	€ 1.915.199

10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2018	2017
Nog te verrekenen pensioenlasten	€	€ 62.191
Nog te betalen loonheffing	- 126.602	- 117.788
Nog te betalen BTW	- 2.210.788	- 1.285.558
Totaal	€ 2.337.390	€ 1.465.537

De post 'Nog te betalen BTW' betreft voornamelijk verlegde BTW van het 4e kwartaal van 2018.

10.5 Overige schulden

	2018	2017
Afrekening servicekosten	€ 56.796	€ 147.641
Nog te verrekenen met bewoners commissies	- 32.598	- 31.503
Nog te betalen accountantskosten	- 45.916	- 42.490
Nog te betalen personeelskosten	- 113.659	- 188.123
Nog te betalen brandschades	- 0	- 40.557
Overig	- 587.580	- 510.085
Totaal	€ 836.549	€ 960.399

10.6 Overlopende passiva

	2018	2017
Vooruitontvangen huren	€ 566.861	€ 585.522
Totaal	€ 566.861	€ 585.522

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 4 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 2018 berekend op € 351.000. Deze constructie wordt niet meer aangeboden.

Aangegane verplichtingen inzake onroerende goederen

De aangegane verplichtingen bedragen ultimo 2018 € 5,6 miljoen (ultimo 2017 € 7,1 miljoen)

Specificatie aangegane verplichtingen Complex	aangegane verplichting	waarvan geactiveerd tot en met einde boekjaar	restant aangegane verplichting
<i>Nieuwbouwprojecten</i>			
Kloosterhofflat	5.535.242	5.529.763	5.479
Haven zuid	7.332.706	7.237.631	95.075
Projecten in onderzoeksfase	3.617.921	2.232.331	1.385.590
<i>Overige lopende/afgeronde projecten</i>			
Vernieuwbouw Gerard Doustraat	2.404.765	2.315.116	89.649
Vernieuwbouw Jacob van Ruysdaelstraat	1.188.328	855.897	332.431
Vernieuwbouw Merelstraat	2.014.942	2.014.942	0
Vernieuwbouw Nachtegaalstraat	3.186.319	581.134	2.605.185
Diepenbroek	1.111.743	327.643	784.100
Overige verduurzaming	1.322.945	972.655	350.290
Totaal	€ 27.714.911	€ 22.067.112	€ 5.647.799

Obligo WSW

Ultimo boekjaar bedraagt het obligo uit hoofde van geborgde leningen volgens opgave van het WSW € 9,6 miljoen (2017: € 9,4 miljoen). De hoogte van het obligotarief is conform 2017 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 2018 zijn er geen signalen/indicaties aanwezig dat deze obligoverplichting zal worden opgevraagd.

Contracten

Leasecontracten

Onderstaande leasecontracten zijn afgesloten:

1. Contract voor copiers en printers voor een periode van 7 jaar (2024). De totale contractprijs voor 2019 bedraagt circa € 26.000;
2. Contracten voor bedrijfsauto's voor een periode variërend van 1 tot 4 jaar (2019-2023). De totale contractprijs voor 2019 bedraagt circa € 28.500.

Contractonderhoud

Voor contractonderhoud zijn contracten afgesloten voor een periode van 1 jaar (2019). In totaal bedraagt de contractprijs voor 2019 circa € 1.140.000.

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 2018 vertegenwoordigde de marktwaarde van deze derivaten een ongerealiseerd verlies van € 75,6 miljoen (2017: -/- € 72,7 miljoen). De negatievere marktwaarde is het gevolg van de lichte daling van de marktrente ten opzichte van 2017. 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 2018 heeft Beter Wonen de volgende renteswaps (alle afgesloten voor het verslagjaar):

Tegenpartij	Ingangsdatum	Einddatum	Hoofdsom	Renteperc.	Op basis van	Marktwaarde 31-12-2018
Rabobank	1-2-2011	1-2-2021	10.000.000	2,835%	6-mnd Euribor	-900.363
Rabobank	1-11-2012	2-11-2020	10.000.000	3,130%	6-mnd Euribor	-669.737
Deutsche Bank	1-3-2013	1-3-2053	10.000.000	3,135%	6-mnd Euribor	-5.161.334
Rabobank	1-5-2013	2-5-2018				
Rabobank	5-7-2013	5-7-2019	10.000.000	4,010%	3-mnd Euribor	-425.122
Deutsche Bank	1-11-2013	1-11-2063	10.000.000	3,070%	6-mnd Euribor	-6.096.452
Deutsche Bank	1-12-2013	1-12-2062	10.000.000	3,065%	6-mnd Euribor	-5.946.802
Deutsche Bank	1-1-2014	1-1-2058	10.000.000	3,972%	3-mnd Euribor	-8.503.095
Deutsche Bank	1-6-2014	1-6-2059	10.000.000	4,065%	3-mnd Euribor	-8.849.905
Deutsche Bank	19-12-2014	19-12-2060	10.000.000	3,975%	3-mnd Euribor	-8.782.168
Barclays	1-5-2015	1-5-2055	10.000.000	3,710%	6-mnd Euribor	-7.059.067
Deutsche Bank	1-9-2015	1-9-2064	10.000.000	4,010%	3-mnd Euribor	-9.488.984
Barclays	1-9-2015	1-9-2056	10.000.000	3,540%	6-mnd Euribor	-6.792.454
Barclays	1-10-2015	1-10-2057	10.000.000	3,540%	6-mnd Euribor	-6.906.267
			€ 130.000.000			€ -75.581.750

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 2018:

Type derivaat	Type derivaat	2018 reële waarde	2018 boekwaarde	2017 reële waarde	2017 boekwaarde
Renteswaps	Renteswaps	€ -75.581.750	€ 0	€ -72.745.571	€ 0
Totaal	Totaal	€ -75.581.750	€ 0	€ -72.745.571	€ 0

Starters Rente Regeling

De Starters Renteregeling 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 2018 zijn er nog 2 woningen met een Starters Renteregeling. In 2018 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 2018 een vordering op Social Finance van circa € 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 2018

11. Huuropbrengsten

	boekjaar 2018	boekjaar 2017
Te ontvangen nettohuur DAEB vastgoed:		
- woningen en woongebouwen	€ 38.321.226	€ 36.635.039
- onroerende zaken niet zijnde woningen	- 82.010	- 101.855
Totaal huren	€ 38.403.236	€ 36.736.894
Af: huurderiving	- 455.170	- 325.739
Subtotaal	€ 37.948.066	€ 36.411.155
Te ontvangen nettohuur niet-DAEB vastgoed:		
- woningen en woongebouwen	€ 2.583.836	€ 2.560.351
- onroerende zaken niet zijnde woningen	- 1.043.681	- 1.074.613
Totaal huren	€ 3.627.517	€ 3.634.964
Af: huurderiving	- 366.497	- 361.826
Subtotaal	€ 3.261.020	€ 3.273.138
Totaal bruto huuropbrengsten	€ 41.209.086	€ 39.684.293
Af: Dotatie voorziening dubieuze debiteuren (huur)	- 134.976	- 78.650
Totaal netto huuropbrengsten	€ 41.074.110	€ 39.605.643

De huuropbrengsten (exclusief huurderiving) zijn in 2018 t.o.v. 2017 gewijzigd door:

De jaarlijkse huurverhoging per:

- 1 juli 2017 (gemiddeld 0,97%)	€ 189.163
- 1 juli 2018 (gemiddeld 2,2%)	- 432.650
	<u>€ 621.813</u>

- In verhuur genomen (nieuwbouw)	- 427.922
- Aankoop van woningen	- 553.442
- Verkoop van woningen	- -46.065
- Sloop	- -17.617
- Overige invloeden (Verduurzaming/Verbeteringen, Wonen op Maat en aanpassingen markthuurl)	- 119.400
Toename huuropbrengst	<u>€ 1.658.895</u>

De huurderiving over 2018 bedraagt 2,0% (2017: 1,7%).

12.1 Opbrengsten servicecontracten

	boekjaar 2018	boekjaar 2017
Te ontvangen vergoedingen inzake leveringen en diensten	€ 1.470.039	€ 1.459.481
Af: afrekening servicekosten 2018 resp. 2017	- 100.115	- 215.810
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	- 30.106	- 27.025
Totaal opbrengsten servicecontracten	€ 1.339.818	€ 1.216.646

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 2,1% van de te ontvangen vergoedingen (2017: 1,9%).

12.2 Lasten servicecontracten

	boekjaar 2018	boekjaar 2017
Levering goederen en diensten	€ 1.117.324	€ 1.054.849
Toegerekende personeelskosten	-	- 238.574
Toegerekende overige organisatiekosten	-	- 142.785
Toegerekende afschrijvingen	-	- 29.876
Totaal servicecontracten	€ 1.117.324	€ 1.466.084

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 2018	boekjaar 2017
Bijdrage AW	- 34.860	- 27.853
Toegerekende personeelskosten	- 1.953.927	- 1.659.923
Toegerekende overige organisatiekosten	- 1.606.496	- 1.266.123
Toegerekende afschrijvingen	- 171.794	- 174.986
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	€ 3.767.077	€ 3.128.885

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	boekjaar 2018	boekjaar 2017
Reparatieonderhoud	€ 2.118.828	€ 1.593.308
Mutatieonderhoud	- 1.299.803	- 1.108.542
Schilderwerk	- 1.153.008	- 493.252
Planmatig onderhoud	- 3.318.720	- 7.028.861
Cv-onderhoud	- 259.606	- 220.770
Contracten	- 811.071	- 795.690
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren (onderhoud)	- 134.977	- 64.350
Onderhoud rekening huurder	- 251.015	- 208.207
Onderhoud betreffende onderhoudsabonnement	- 310.476	- 314.574
Toegerekende personeelskosten	- 1.878.996	- 1.849.628
Toegerekend onderhoud VVE	- 305.866	- 223.006
Toegerekende overige organisatiekosten	- 1.253.457	- 1.017.414
Toegerekende afschrijvingen	- 157.478	- 187.790
Totaal onderhoudsuitgaven	€ 13.253.301	€ 15.105.392
Af: Aan huurders doorberekende onderhoudskosten	- 233.274	- 218.377
Af: Dekking technische dienst/planmatigonderhoud	- 824.287	- 902.407
Af: Geactiveerde productie eigen bedrijf	- 143.593	- 153.631
Af: Vergoeding onderhoudsabonnement	- 333.480	- 287.064
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	€ 11.718.667	€ 13.543.913

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 2018	boekjaar 2017
Belasting	€ 2.086.451	€ 1.926.340
Verzekeringskosten	- 201.842	- 409.926
Saneringsheffing	- 376.022	- 0
Verhuurdersheffing	- 3.105.454	- 2.651.029
Subtotaal	€ 5.769.769	€ 4.987.295
Af: Diverse administratievergoedingen	- 22.738	- 46.463
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ 5.747.031	€ 4.940.832

De verhuurderheffing is gestegen doordat het percentage is verhoogd naar 0,591% van de WOZ-waarde in 2018. (2017: 0,536%)

De stijging van de belastingen wordt met name veroorzaakt door de stijging van het OZB-percentage in de gemeente Almelo.

16. Netto verkoopresultaat 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 2018	boekjaar 2017
Totale verkoopopbrengsten bestaand bezit	€ 1.630.500	€ 1.534.450
Af:		
- kostprijs verkopen	- 1.252.058	- 1.418.163
- verkoopkosten	- 45.152	- 32.001
- toegerekende personeelskosten	- 48.179	- 47.426
- toegerekende overige organisatiekosten	- 29.341	- 25.141
- toegerekende afschrijvingen	- 3.579	- 4.268
Verkoopresultaat bestaand bezit	€ 252.191	€ 7.451

Het resultaat uit verkoop bestaand bezit heeft betrekking op 7 woningen (2017: 11 woningen), 1 garage (2017: géén) en 1 stuk grond (2017: 2 kleine stukken grond).

17.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	boekjaar 2018	boekjaar 2017
Onrendabele toppen op huurprojecten	€ 8.156.261	€ 4.802.415
Op-/ afwaardering grond	- 955.130	- 184.000
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 9.111.391	€ 4.618.415

De onrendabele toppen bestaan met name uit de verduurzamingsprojecten. Jaarlijks wordt middels taxatie de waarde van de grondposities getoetst aan de marktwaarde. Dit heeft ultimo 2018 geresulteerd in een waardevermindering van € 955.130.

17.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	boekjaar 2018	boekjaar 2017
Waardeverandering DAEB vastgoed	€ -81.637.367	€ 2.768.952
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	€ -81.637.367	€ 2.768.952
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed	€ -5.430.965	€ -873.114
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	€ -5.430.965	€ -873.114

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

	boekjaar 2018	boekjaar 2017
Afschrijving	€ 357.824	€ 426.796
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€ 357.824	€ 426.796

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

	boekjaar 2018	boekjaar 2017
Lonen en salarissen	€ 3.609.283	€ 3.591.627
Sociale lasten	- 616.025	- 554.260
Pensioenlasten	- 565.648	- 522.906
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	€ 4.790.956	€ 4.668.793
Waarvan toegerekend aan:		
- Lasten servicecontracten	€ 0	€ -238.574
- Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	- -1.953.927	- -1.659.923
- Lasten onderhoudsactiviteiten	- -1.878.996	- -1.849.628
- Netto verkoopresultaat vastgoed portefeuille	- -48.179	- -47.426
- Overige organisatiekosten	- -577.483	- -565.741
- Leefbaarheid	- -332.373	- -307.501
	€ 0	€ 0

De kosten hebben betrekking op gemiddeld 71,1 fte (2017: 70,3 fte). De gemiddelde kosten per fte zijn € 49.700 (2017: 51.105).

Uitgedrukt in een percentage van de lonen en salarissen bedragen de sociale lasten en pensioenlasten 33,2% (2017: 30,0%).

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

Afdeling	2018	2017
Directie algemeen	2,53	2,15
Strategie en Beleid	2,93	2,39
Team wijken	9,44	10,97
P&O	1,44	0,78
Communicatie	0,89	1,11
Woondiensten algemeen	0,89	1,89
Team FO/woonwinkel	6,72	5,75
Team BO/opzichters	11,13	10,70
Technische Dienst	9,89	10,53
Bedrijfsvoering en vastgoedbeheer algemeen	1,89	1,00
Team Vastgoedbeheer	7,36	6,59
Team Controlling & ICT	6,41	6,64
Team Bedrijfsbeheer	6,54	6,79
Secretariaat	3,00	3,00
Totaal	71,06	70,28

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 2018 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 115,9 % (2017: 113,4%). 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 2018 als basis. Naar de stand van eind 2018 zijn aanvullende maatregelen zoals het verlagen van de pensioenen niet noodzakelijk.

21. Overige organisatiekosten

	boekjaar 2018	boekjaar 2017
Overige organisatiekosten	€ 1.082.287	€ 998.596
Totaal overige organisatiekosten	€ 1.082.287	€ 998.596

22. Leefbaarheid

	boekjaar 2018	boekjaar 2017
Leefbaarheid	€ 734.365	€ 640.981
Totaal leefbaarheid	€ 734.365	€ 640.981

Honoraria accountantsorganisatie

Accountantshonoraria	BDO 2018	BDO 2017
Controle jaarrekening	€ 78.185	€ 74.297
Andere controlewerkzaamheden	- 9.037	- 9.900
Totaal	€ 87.222	€ 84.197

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 2018	boekjaar 2017
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	€ 159.305	€ 282.759
Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren	€ 159.305	€ 282.759

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten rekening-courant en deposito's	€ 640	€ 10.471
Overige rentebaten	- 4.316	- 13.823
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 4.956	€ 24.294

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	€ 8.213.029	€ 9.141.594
Overige rentelasten	- 2.597	- 272
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	€ 8.215.626	€ 9.141.866

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 2018 is het rentepercentage aldus bepaald op 3,3% (2017: 3,8%).

24. Vennootschapsbelasting

Over 2018 is enkel de mutatie over de latenties in het resultaat verantwoord. Er zijn in 2018 geen nieuwe latenties gevormd. Hetgeen heeft geleid tot een last van -/+ € 2.313 mln. In 2018 is, naar aanleiding van Prinsjesdag, rekening gehouden met tariefswijzigingen, in toekomstige jaren, in de vennootschapsbelasting bij het bepalen van de latenties.

De effectieve belastingdruk over 2018 is +/- 2,6% (2017: +/- 676%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	boekjaar 2018	boekjaar 2017
Acute belastingen	€ -	€ -
Mutatie actieve belastinglatentie	- 2.487.991	- -2.375.525
Mutatie passieve belastinglatentie	- -174.882	- 7.524.034
Totaal	€ 2.313.109	€ 5.148.509

Verloopoverzicht van commercieel naar fiscaal resultaat	boekjaar 2018	boekjaar 2017
Commercieel resultaat voor belasting	€ 88.404.944	€ 761.381
Waardeveranderingen - fiscaal niet erkend	- -78.737.941	- 6.514.253
Afschrijvingen	- -1.243.765	- -1.234.811
Resultaat - verkopen (fiscaal HIR toegepast)	- -333.290	- -84.286
Onderhoudslasten	- -6.253.396	- 21.947
Fiscaal verlies verkoop grondposities	- -14.515	- 0
Afwaardering bij sloop	- 0	- 0
WOZ-waardeontwikkeling	- 2.211.000	- 2.367.000
Saneringssteun	- 376.000	- 0
Overige verschillen	- -216.381	- -174.484
Belastbaar bedrag	€ 4.192.656	€ 8.171.000
Af: verliesverrekening	- -4.192.656	- -8.171.000
Belastbaar bedrag	€ -	€ -
Verschuldigde winstbelasting	€ -	€ -

Verschil nominale en effectieve belastingdruk	boekjaar 2018	boekjaar 2017
Toepasselijk belastingtarief	25,0%	25,0%
Aanpassing belastingen vorige boekjaren	0,0%	0,0%
Inzet compensabele verliezen	-25,0%	-25,0%
Mutatie belastinglatenties	2,6%	676,2%
Effectief belastingtarief	2,6%	676,2%

Overige toelichtingen

Bezoldiging van de directeur-bestuurder
De informatie in het kader van de WNT is als volgt:

bedragen x € 1 Functiegegevens	P.R.A. van der Hout directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12
Deeltijdfactor (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	134.562
Beloningen betaalbaar op termijn	21.410
Subtotaal	155.972
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	156.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
Totaal bezoldiging 2018	155.972
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Gegevens 2017	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12
Deeltijdfactor 2017 (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	135.790
Beloningen betaalbaar op termijn	20.840
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	151.000
Totaal bezoldiging 2017	156.630

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 2018 € 156.000 (2017: € 151.000). Binnen Beter Wonen kwalificeert alleen de directeur-bestuurder als topfunctionaris. Het managementteam adviseert de bestuurder en draagt geen integrale bestuursverantwoordelijkheid. Over 2018 valt de bezoldiging binnen het toepasselijke bezoldigings-maximum. De bezoldiging van de directeur-bestuurder over 2017 bevindt zich met € 156.630 binnen het overgangsrecht van de WNT.

De ingevolge art 2:383 BW te vermelden bezoldiging voor de directeur/bestuurder bedraagt € 166.348 (2017: € 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.

Bezoldiging van de Raad van Commissarissen

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 2018 van de Raad van Commissarissen bedraagt € 63.940 (2017: € 63.940).

	Mw. E.H. Elgersma	Dhr. J.W. Boomkamp	Dhr. T.J.N.M. de Bruijn	Dhr. W. Versteeg	Dhr. H. Hammink
Functie(s)	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	17.440	11.625	11.625	11.625	11.625
Totaal bezoldiging 2018	17.440	11.625	11.625	11.625	11.625
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.400	15.600	15.600	15.600	15.600
Motiveringen indien overschrijding	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t
Gegevens 2017					
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Totaal bezoldiging 2017	17.440	11.625	11.625	11.625	11.625
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.650	15.100	15.100	15.100	15.100
Motiveringen indien overschrijding	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t

De ingevolge art 2:383 BW te vermelden bezoldiging voor (gewezen) toezichthouders bedraagt € 77.367 (2017: € 77.367). Naast de hierboven krachtens de WNT vermelde componenten, bevat deze bezoldiging voor zover van toepassing de niet-verrekenbare in rekening gebrachte omzetbelasting.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Directeur-bestuurder:

Dhr. P.R.A. van der Hout

Almelo, d.d. 4 juni 2019

Vaststellen van de jaarrekening

Mevrouw E.H. Elgersma

Dhr. J.W. Boomkamp

Dhr. W. Versteeg

Dhr. T.J.N.M. de Bruijn

Dhr. H. Hammink

Almelo, d.d. 4 juni 2019

Overige gegevens

Opgave verbindingen

We hebben bezit in 33 Verenigingen van Eigenaren (VvE's) en 1 Coöperatieve Bewoners-vereniging, 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 appartementen-complex.

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 app. Complex P.C. Boutensstraat: beheer van VvE-complexen P.C. Boutensstraat 37-95, P.C. Boutensstraat 97-191, P.C. Boutensstraat 193-239, P.C. Boutensstraat 241-287.

De laatste 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 31-12-2017	Balans Totaal 31-12-2017	Totaal- bijdrage 2018	Totaal- bijdrage Beter Wonen 2018
VvE J. Israëlsstraat 1-41	21	7	21	7	€ 110.697	€ 117.486	€ 29.779	€ 9.306
VvE Windmolenbroeksweg 21-61	21	5	21	5	- 133.689	- 134.287	- 32.800	- 7.517
Coöp. Bewonersvereniging Beter Wonen UA	32	27	32	27	- 302.820	- 302.904	- 23.040	- 19.440
VvE Aalderinkshof Toren B	22	20	185	161	- 47.094	- 43.668	- 38.003	- 38.003
VvE Fr. Halsstraat	24	4	228	42	- 64.615	- 65.703	- 33.019	- 6.082
VvE J. van Ruysdaelstraat	24	3	228	31	- 73.063	- 74.125	- 29.793	- 4.005
VvE J. van Goyenstraat	24	5	228	49	- 114.128	- 115.042	- 33.558	- 7.187
VvE M. Hobbemastraat	24	8	228	74	- 41.582	- 41.924	- 31.423	- 10.232
VvE P. de Hoochstraat	24	9	228	93	- 72.552	- 73.284	- 34.451	- 13.932
VvE Bartokstraat	10	1	10	1	- 13.282	- 13.034	- 11.400	- 1.140
VvE Paganinistraat	10	5	10	5	- 19.488	- 22.258	- 10.224	- 5.112
VvE Bellinistraat	10	3	10	3	- 43.920	- 43.716	- 11.400	- 3.420
VvE Bizetstraat	10	3	10	3	- 44.990	- 44.915	- 11.861	- 3.558
VvE Chopinstraat	10	6	10	6	- 45.634	- 45.855	- 13.615	- 8.169
VvE Ravelstraat	10	2	10	2	- 39.698	- 41.925	- 12.600	- 2.520
VvE Rossinistraat	10	4	10	4	- 55.906	- 56.228	- 11.970	- 4.788
VvE Smetanastraat	10	4	10	4	- 49.206	- 49.146	- 11.016	- 4.406
VvE Fr. van Eedenstraat	24	9	244	94	- 89.931	- 90.614	- 33.314	- 12.834
VvE P.C. Boutensstraat 37-95	30	23	305	228	- 158.421	- 157.039	- 35.797	- 26.803
VvE P.C. Boutensstraat 97-191	48	41	488	405	- 253.049	- 251.178	- 66.220	- 55.165
VvE P.C. Boutensstraat 193-239	24	18	244	183	- 121.981	- 122.251	- 32.201	- 23.925
VvE P.C. Boutensstraat 241-287	24	12	244	124	- 128.510	- 127.482	- 30.545	- 15.478
VvE Berlagelaan 1-23	12	6	124	62	- 55.043	- 55.399	- 14.443	- 7.221
VvE J. van Campenstraat 1-23	12	6	124	58	- 58.680	- 59.672	- 15.924	- 7.763
VvE L. de Keystraat 1-23	12	9	124	91	- 71.373	- 71.636	- 17.275	- 12.779
VvE H. de Keyserstraat 1-23	12	8	124	86	- 78.335	- 78.436	- 16.274	- 11.247
VvE P. Poststraat 1-23	12	6	124	62	- 62.661	- 63.032	- 16.037	- 8.019
VvE Clematisstraat 11-53	22	10	22	10	- 92.569	- 92.575	- 19.552	- 8.887
VvE Clematisstraat 55-85	16	6	16	6	- 65.682	- 65.687	- 12.778	- 4.792
VvE complex De Gors te Almelo	35	35	2	1	- 157.988	- 158.007	- 19.923	- 12.426
VvE Bavinkstraat	21	20	5	4	- 4.703	- 4.722	- 5.032	- 4.006
VvE Manchester	41	40	418	408	- 33.364	- 33.607	- 51.114	- 49.891
VvE het Warenhuis	30	30			-	-	-	-
VvE Parkeerkelder Havenblok	0	0	123	81	- -117	- -2	- 61.256	- 40.339
	671	395	4.210	2.420	€ 2.704.536	€ 2.720.744	€ 833.302	€ 450.392

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 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 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 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2018;
2. de winst-en-verliesrekening over 2018; 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 rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Almelose Woningstichting 'Beter Wonen' zoals vereist in de 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 88]. Hierin staat beschreven dat Almeloze 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 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 105 en 106]. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 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;
- ▶ 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 35 en 36 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 uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 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 artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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 gereede 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, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij

de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, 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 11 juni 2019

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. R.W. van Hecke RA
