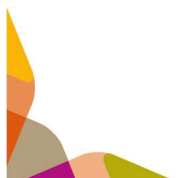


BESTUURSVERSLAG

Inhoudsopgave

1	Algemeen	5
2	In verbinding met onze huurders	7
2.1	Kwaliteit van de dienstverlening	7
2.2	Huurprijsbeleid	8
2.3	Betrekken van onze doelgroepen.....	9
2.3.1	Betrekken van huurders	9
2.3.2	Betrekken van stakeholders	11
2.3.3	Communicatie met huurders en stakeholders	11
2.4	Verhuur van ons bezit.....	12
2.4.1	Woningtoewijzing.....	12
2.4.2	Nieuwe verhuringen	14
2.4.3	Specifieke doelgroepen.....	15
2.4.4	Doelgroep uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang	16
2.4.5	Huurleegstand, vorderingen, ontruiming	16
3	Duurzame samenwerking in de wijk	19
3.1	Ontwikkelingen in gemeente Almelo	19
3.2	Samen werken aan vitale buurten	21
3.3	Wonen en zorg	23
4	Woningen van hedendaags comfort.....	27
4.1	Onderhoud	27
4.2	Onderhoud ten laste van huurders	28
4.3	Individuele woningverbetering	28
5	Toekomstbestendig bezit	31
5.1	Onze vastgoedstrategie.....	31
5.2	Investerings	32
6	Professionele en wendbare organisatie	34
6.1	Governance.....	35
6.1.1	Governancestructuur.....	35
6.1.2	Risico's en onzekerheden	36
6.2	Verslag van de Raad van Commissarissen	43
6.2.1	Over besturen en toezicht houden.....	43
6.2.2	Toetsingskader en toezichtkader.....	44
6.2.3	Samenstelling RvC.....	44
6.2.4	Werkzaamheden in 2023	47
6.2.5	Behaalde PE-punten per RvC-lid in 2023.....	47
6.2.6	Verslag vanuit de toezichthoudende rol	48



6.2.7	Verslag vanuit de klankbord- en adviesrol.....	49
6.2.8	Verslag vanuit de werkgeversrol inclusief WNT	50
6.2.9	Verslag vanuit de netwerkrol.....	50
6.2.10	Functioneren Raad van Commissarissen	50
6.2.11	Honorering van de leden van de Raad van Commissarissen conform WNT.....	51
6.3	Personeel	51
6.4	Financiën	55
6.4.1	Ontwikkelingen in relatie tot financiële exploitatie 2023 (bedragen x € 1.000).....	55
6.4.2	Financiële positie	56
6.4.3	Jaarresultaat (bedragen x € 1.000)	58
6.4.4	Ontwikkeling eigen vermogen.....	59
6.4.5	Waardering bezit	59
6.4.6	Oordelen externe toezichthouders.....	63
6.4.7	Treasury	63
6.4.8	Fiscaal beleid	66
	Balans per 31 december 2023	71
	Functionele winst- en verliesrekening boekjaar 2023	73
	Kasstroomoverzicht 2023	74
	Toelichting behorende tot de jaarrekening 2023	75
	Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	76
	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	80
	Grondslagen voor de resultaatbepaling	90
	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	93
	Toelichting op de balans per 31 december 2023	99
	Niet op de balans opgenomen activa en verplichtingen	112
	Financiële instrumenten	114
	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2023	115
	Overige toelichtingen	123
	Ondertekening van de jaarrekening	125
	Overige gegevens	126
	Bestemming resultaat	127
	Lijst met afkortingen	128

Controleverklaring BDO (opgenomen na pagina 129)

1

Algemeen

1 Algemeen

Voor u ligt het jaarverslag 2023 van Beter Wonen.

In de corporatiesector zijn de afgelopen jaren veel ontwikkelingen in gang gezet. Per 1 januari 2023 is de verhuurderheffing vervallen. We hebben Nationale Prestatieafspraken gemaakt en regionale woondeals opgesteld. Het uitvoeren van deze afspraken zal de komende jaren veel tijd en energie van ons vragen. Maar het geeft ons ook meer mogelijkheden en ruimte om te werken aan de volkshuisvestelijke opgave in Almelo.

Ik kijk met trots terug op het afgelopen jaar.

In de Nationale Prestatieafspraken is opgenomen dat we eind 2028 geen woningen meer mogen hebben met een energielabel E, F of G. Dat betekent dat we de komende jaren inzetten op het (versneld) verduurzamen van complexen met slechte energielabels. In 2023 zijn we daar verder mee gegaan. We geven uitvoering aan onze portefeuillestrategie en hebben in 2023 meerdere projecten voorbereid die de komende jaren tot uitvoering komen. Aan de Frans Halsstraat hebben we 16 gasloze woningen gebouwd die begin 2023 zijn opgeleverd en waar huurders met veel plezier wonen. De voormalige Acaciaschool is getransformeerd tot een huis voor dementerende ouderen en op hetzelfde terrein is de bouw van het Thomashuis afgerond.

Eind maart ging WoningHuren.nl live, een gezamenlijk woonvindsysteem van alle corporaties die onderdeel uitmaken van WoON Twente. Een mooie ontwikkeling voor woningzoekenden en corporaties. In 2023 heeft Beter Wonen zich laten certificeren voor de Prestatieladder Sociaal Ondernemen (PSO) en hierop trede 3 behaald. Een mooi resultaat.

Intern hebben we onder andere aandacht gehad voor thema's zoals ICT, integriteit, sociaal beheer, wonen op maat, zonnepanelen, veerkrachtige wijken, KWH en organisatieontwikkeling.

In 2023 hebben we ook gewerkt aan onze nieuwe ondernemingsstrategie 2024-2027 "Thuis bij Beter Wonen". De uitkomst is het resultaat van een mooi en intensief traject binnen onze organisatie, samen met onze huurders, de SHBW, onze samenwerkingspartners en de RvC. Tijdens verschillende gesprekken hebben we input opgehaald voor onze strategie. We hebben waardevolle gesprekken gevoerd, waarin we hebben ervaren dat de betrokkenheid bij de stad, bij de opgave, bij onze huurders en bij Beter Wonen groot is. Ook werd in de gesprekken duidelijk dat onze inzet van de afgelopen jaren gewaardeerd wordt. Het is mooi om dat te ervaren en ik kijk dan ook terug op een prachtig proces, waarvoor ik nogmaals iedereen wil bedanken die hieraan een bijdrage heeft geleverd.

Het hebben van een dak boven je hoofd is één van de belangrijkste levensbehoeften voor mensen. Niet iedereen kan daar zelf in voorzien. Wij zijn dagelijks bezig met dingen die er echt toe doen en waarin we echt wat voor mensen kunnen betekenen. Daarbij werken we zo optimaal mogelijk en actief samen met onze collega's van Sint Joseph, de SHBW, de gemeente, betrokken inwoners en maatschappelijke partners. Samen willen we sterk staan voor de volkshuisvesting in Almelo. Bij alles wat we doen staan onze huurders centraal!

We werken in een snel veranderende omgeving en dat vraagt om een organisatie die koersvast maar ook wendbaar is. Wij vertrouwen daarbij op het vakmanschap van onze medewerkers en op hun betrokkenheid bij onze huurders.

Ik wil iedereen die zich in 2023 heeft ingezet voor Beter Wonen hartelijk bedanken en kijk uit naar de samenwerking in 2024.

Bestuursverklaring

Het bestuur van de Almelse Woningstichting Beter Wonen te Almelo verklaart dat alle uitgaven in het boekjaar 2023 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Almelo, 27 juni 2024

Marjan Nekkers

Directeur-bestuurder



2

***In verbinding met
onze huurders***

2 In verbinding met onze huurders

Goed wonen is voor iedereen anders. Daarom stellen we het perspectief van de huurder centraal en laten we ons leiden door de menselijke maat. We gaan in gesprek en zoeken contact om persoonlijk maatwerk te kunnen leveren.

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

2.1 Kwaliteit van de dienstverlening

We meten op verschillende manieren de kwaliteit van onze dienstverlening. Bijvoorbeeld door het nabellen van klanten of door het versturen van vragenlijsten. Dit geeft ons inzicht in de diensten die we goed doen óf minder goed doen.

Onze dienstverlening volgens KWH

Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) onderzoekt continu de kwaliteit van onze dienstverlening. Hiervoor versturen ze verschillende vragenlijsten met betrekking tot: algemene dienstverlening, woning zoeken, nieuwe woning, huur opzeggen, reparaties en onderhoud.

Ons doel van afgelopen jaar was om op alle onderdelen van KWH minimaal het landelijke gemiddelde te scoren. In de volgende tabel zijn onze resultaten opgenomen.

Onderdeel	NL	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Algemene dienstverlening	7.1	7.1	7.2	7.2	-	-	7.2	7.7
Nieuwe huurders	7.7	8.0	7.7	7.9	7.7	7.9	7.4	7.4
Vertrokken huurders	7.8	7.6	8.0	7.8	8.0	7.6	7.8	7.8
Reparaties	7.9	8.2	8.2	7.9	7.6	7.6	7.6	7.6
Onderhoud	7.5	7.4	7.6	7.3	7.5	7.7	7.9	7.9
Groot onderhoud	7.4	7.4	7.6	-	-	-	-	-

Tabel 2.1.1: Scores KWH

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat we op 4 van de 6 onderdelen boven gemiddeld of gemiddeld scoren.

Binnen Beter Wonen werken we sinds 2021 met een KWH kernteam. Dit team doet actief onderzoek naar onze dienstverlening en komt met concrete aanbevelingen om deze te verbeteren. Afgelopen jaar is er gekeken naar hoe onze huurders de kwaliteit van onze woningen beoordelen en is er samen met Sint Joseph een bijeenkomst georganiseerd.

Onze dienstverlening volgens Aedes

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

Het prestatieveld huurdersoordeel geeft op drie deelscores aan hoe huurders de dienstverlening waarderen: bij het betrekken van een nieuwe woning, bij het vertrek uit een woning en bij reparaties.

De onderstaande cijfers zijn gebaseerd op drie algemene vragen. De periode waarin de vragen zijn gesteld verschilt ten opzichte van de KWH-meting. Dit verklaart het verschil tussen de cijfers uit de KWH-meting en het huurdersoordeel.

In de onderstaande tabel staat het huurdersoordeel van Beter Wonen.

Huurdersoordeel	NL*	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Nieuwe huurders	7.7	8.0	7.5	7.9	7.6	7.6	7.2	7.4
Huurders met reparatieverzoek	7.7	8.1	7.9	7.6	7.2	7.4	7.6	7.2
Vertrokken huurders	7.4	7.1	7.0	7.3	7.2	7.1	7.4	7.5
Letter	B	A	B	B	C	C	B	C

*Ons streven is om op alle onderdelen minimaal het landelijk gemiddelde te scoren

Tabel 2.1.2: Resultaten van de Aedes-benchmark

Afgelopen jaar ontvingen we de letter A vanuit de Aedes-benchmark voor het onderdeel huurdersoordeel. Dit is een mooie prestatie, maar er blijft ruimte voor verbetering. Bijvoorbeeld de dienstverlening bij vertrokken huurders. Ook dit bespreken we zeer regelmatig binnen het KWH kernteam en met de betrokken medewerkers. Gezamenlijk zoeken we actief naar oplossingen en verbeteringen samen met het KWH.

Klachten

Beter Wonen lost de klachten of meldingen van ontevredenheid zoveel mogelijk op binnen de managementlijn van de organisatie. Daarvoor is eerst de medewerker aan zet. Als dat niet tot een oplossing leidt, gaat de manager van de betreffende afdeling in gesprek met de huurder. Mocht dit nog geen oplossing opleveren, dan gaat de directeur-bestuurder in gesprek met de huurder. Pas als daar geen oplossing naar tevredenheid van de huurder uit voortkomt, kan de klacht naar de Klachtencommissie.

Sinds 2014 zijn we aangesloten bij de Regionale Klachtencommissie Twente. Eind 2020 heeft er in regionaal verband een evaluatie plaatsgevonden van de samenwerking met de Regionale Klachtencommissie. Eén van de verbeterpunten die zij voor de corporaties had, was een betere inbedding van klachten binnen de corporaties. De commissie zag erg veel verschil in de (kwaliteit) van de klachtbehandeling. Dit heeft in 2022 geleid tot een traject waarbinnen de verschillende klachtencoördinatoren gezamenlijk een nieuwe leidraad voor klachtenbehandeling hebben opgesteld en geïmplementeerd.

Afgelopen jaar dienden 10 huurders van Beter Wonen een klacht in bij de Regionale Klachtencommissie. Hiervan:

- Zijn er 5 via een interne procedure behandeld;
- Is er 1 niet ontvankelijk bevonden;
- Is er 1 ingetrokken door de bewoner;
- En wordt bij 2 nog uitgezocht of de interne procedure is doorlopen;
- Eén klacht gaat waarschijnlijk leiden tot een zitting.

2.2 Huurprijsbeleid

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

Beter Wonen is gebonden aan de Nationale Prestatieafspraken. Dit betekent dat Beter Wonen in 2023 te maken had met een eenmalige huurverlaging naar € 575,03 voor huurders met een inkomen onder de 120% van het sociaal minimum. Voor Beter Wonen betekent dit dat zo'n 1/3 van onze huurders een huurverlaging heeft ontvangen. Daarnaast heeft Beter Wonen er voor gekozen om een huurbevriezing toe te passen voor huurders in een woning met een E, F of G energielabel. De overige huurders kregen een huurverhoging van 3,1%, waarbij we in het DAEB-segment aftoepen op de streefhuren.

Ook huurders met bijzondere contractafspraken zijn we het afgelopen jaar tegemoet gekomen. In deze bijzondere contracten wordt veelal gekeken naar de CPI. De percentages van deze index zijn gebaseerd op de inflatie. Doordat de inflatie in 2023 erg hoog was, zou dit betekenen dat de huren

soms met wel 10% of meer omhoog zouden mogen. We hebben er daarom voor gekozen dit bij te stellen naar beneden en voor de bijzondere contracten een percentage van 5,1% te hanteren (gebaseerd op de CPI jaarmutatie 2022 exclusief energie).

Bij investeringen in duurzaamheid geldt dat we alleen nog huurverhoging rekenen voor het aanbrengen van zonnepanelen. In de toekomst zou dit ook kunnen gaan gelden voor een hybride installatie.

2.3 Betrekken van onze doelgroepen

2.3.1 Betrekken van huurders

Stichting Huurdersplatform Beter Wonen (SHBW)

De SHBW is onze formele huurdersorganisatie. Het bestuur van dit platform overlegt regelmatig met de directeur-bestuurder over allerlei actuele thema's. Ook is het dagelijks bestuur van de SHBW actief betrokken bij de prestatieafspraken tussen de gemeente Almelo, de huurderorganisaties en woningcorporaties.

Overleg en informatie

In het reguliere overleg met het dagelijks bestuur van de SHBW en de directeur-bestuurder zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- Jaarlijkse huurprijsaanpassing;
- Leefbaarheidsbeleid;
- Inzet huismeesters en buurtbeheer;
- WoningHuren.nl;
- Ondernemingsstrategie;
- Opfrissen kantoorpand;
- Jaarverslag en -rekening Beter Wonen;
- Jaarrekening SHBW;
- Prestatieafspraken;
- Jaarplan en begroting Beter Wonen;
- Begroting SHBW.

Advies en instemming

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

- Adviesaanvraag Huurprijsaanpassing 2023;
- Instemmingsaanvraag wijziging servicekostenbeleid voor buurtbeheer;
- Adviesaanvraag Ondernemingsstrategie 2024 – 2027.

Ten aanzien van de adviesaanvragen is in alle gevallen een positief advies verkregen van de SHBW. En ten aanzien van de instemmingsaanvraag is instemming verleend.

Deelnemersraad

Sinds februari 2020 heeft Beter Wonen een deelnemersraad. De Deelnemersraad bestaat uit twaalf huurders van Beter Wonen. Deze huurders wonen in verschillende wijken en komen gemiddeld vier keer per jaar samen. Tijdens de bijeenkomsten van de Deelnemersraad bespreken we actuele thema's en vragen we huurders om hun ervaringen, meningen en tips. Een aantal leden van de SHBW is aanwezig tijdens de bijeenkomsten. In 2023 kwam de Deelnemersraad vier keer bijeen en spraken we over de volgende onderwerpen:

- Nieuwjaarsbijeenkomst met een terugblik op 2022 en een zelf-evaluatie. We bespraken ook nieuwe onderwerpen voor 2023;
- Een fietstocht door de wijk Ossenkoppelerhoek. Daar stonden we stil bij nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten. Ook bespraken we hoe we de grootschalige renovatie in de Gerard Doustraat willen aanpakken;
- Communicatie met onze huurders. We vroegen huurders tips om onze externe communicatie te verbeteren (o.a. de inzet van onze nieuwsbrief, advertenties, brieven en dergelijke);



- Leefbaarheidsbeleid. We spraken over ons (concept)beleid ten aanzien van leefbaarheid en over meer specifieke onderwerpen zoals brandveiligheid.

Bewonersparticipatie in de wijk

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

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

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

Daarnaast werken we steeds meer met tijdelijke bewonersvertegenwoordigingen bij fysieke en sociale projecten.

Type	Aantal	Welke
Bewonerscommissie	11	Beekzicht & Beekrede, Magnoliapark, De Terp, Rietpoort, Parkstede, Buitenhof, Wingerd/Kleine Wingerd/Overbeke, Oxford, Karelia, Riethuys, De Castello
Tijdelijke bewonersvertegenwoordiging	1	Tijdelijke klankbordgroep grootschalige renovatie Gerard Doustraat (omwonenden)
Wijkplatforms	3	Ossenkoppelerhoek, Aalderinkshoek en Binnenstad

Tabel 2.3.1: Participatievormen

Verbinding met onze huurders

Buurtwaardebon

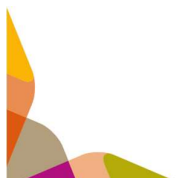
Op het gebied van leefbaarheid heeft Beter Wonen de Buurtwaardebon ingevoerd. Met de bon ontvangen huurders met een goed idee voor het verbeteren of verfraaien van hun buurt praktische ondersteuning en/of een financiële bijdrage voor de uitvoering van een plan. In 2023 zijn er meerdere bewonersinitiatieven geweest (zie alinea samen werken aan vitale buurten).

Beste Buur

De Beste Buur Bokaal is veranderd in Beste Buur verkiezing. Er is geen bokaal, geen winnaar en geen jury meer. Iedereen die iets betekent voor de buurt of wijk verdient immers om in het zonnetje gezet te worden. Iedere buur die voor een ander klaarstaat is een Beste Buur.

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

In 2023 waren er 11 genomineerden. Al deze genomineerden zijn op Nationale Burendag in het zonnetje gezet. Beter Wonen of Sint Joseph heeft de genomineerde bezocht en een bloemetje, cadeaubon en een persoonlijk kaartje waarom diegene een Beste Buur is, overhandigt.



2.3.2 Betrekken van stakeholders

Beter Wonen heeft in 2023 haar nieuwe ondernemingsstrategie 'Thuis bij Beter Wonen' vastgesteld. Bij de totstandkoming van de ondernemingsstrategie is zowel van buiten als van binnen de organisatie input opgehaald.

Sint Joseph

We werken continu samen met allerlei belanghouders aan de maatschappelijke opgave binnen de stad Almelo. Bijvoorbeeld met woningcorporatie Sint Joseph. We werkten afgelopen jaar samen aan de prestatieafspraken, Programma Aardgasvrije Wijken Aalderinkshoek, veerkracht in wijken, WoningHuren.nl, urgentiecommissie en andere volkshuisvestelijke thema's.

Gemeente Almelo

Elk jaar voeren we ambtelijk en bestuurlijk overleg met de gemeente Almelo, Sint Joseph en de huurdersorganisaties SHBW en HAR over onder andere de prestatieafspraken. Elk kwartaal is er een bestuurlijk overleg met de Wethouder Wonen. Indien nodig is er ook op andere momenten contact met de leden van het college van Burgemeester en Wethouders.

We organiseren 1 à 2 keer per jaar een bijeenkomst met de afvaardiging van de fracties om hen te informeren over zaken. Op 23 maart 2023 vond een bijeenkomst voor de fracties plaats. Deze bijeenkomst is samen met Sint Joseph georganiseerd. De volgende onderwerpen zijn besproken: Werkwijze corporaties – gemeente, nationale prestatieafspraken en woondeals, veerkracht in Almelo, ontwikkelingen woningmarkt Almelo, projecten corporaties, WoningHuren.nl.

We komen samen met maatschappelijke partijen en organisaties in wijken en buurten en spreken over wijkvisies, duurzaamheid, wonen en zorg, ontwikkeling van ouderenhuisvesting, buurtbemiddeling, veiligheid en leefbaarheid. Ook nemen we deel aan wijkplatformbijeenkomsten om toelichting te geven op ons werk en om verwachtingen van stakeholders en ontwikkelingen in de wijk op te halen.

Sociaal Domein

Naast Sint Joseph en de gemeente Almelo werkten we afgelopen jaar samen met allerlei maatschappelijke belanghouders binnen het Sociaal Domein. Bijvoorbeeld de politie, Avedan en MinusPlus. We zoeken elkaar actief op om in bepaalde dossiers elkaar te ondersteunen en te versterken. Dit had vaak betrekking op zaken die spelen binnen het Sociaal Domein dan wel op multiproblematiek van onze huurders. Deze samenwerking verloopt constructief, we weten elkaar makkelijk te vinden als dat nodig is.

WoON Twente

Beter Wonen is lid van de vereniging WoON Twente. Dit is een actief netwerk van betrokken woningcorporaties. Tijdens verschillende bijeenkomsten werken bestuurders en medewerkers samen aan verschillende thema's. Bijvoorbeeld de regionale woningmarkt, Sociaal Domein, klantinvloed, governance en duurzaamheid. Afgelopen jaar stond o.a. in het teken van het realiseren van één gezamenlijk woonvindsysteem; WoningHuren.nl. Daarnaast is een symposium over ondermijning georganiseerd en is onder andere samengewerkt in het kader van de regiodeal Twente en de reactie op de concept Wet Versterking Regie Volkshuisvesting.

2.3.3 Communicatie met huurders en stakeholders

Een groot deel van de communicatie met onze huurders en stakeholders is persoonlijk en gebeurt op individueel niveau. Denk hierbij aan een huurder die een vraag stelt aan een KCC-medewerkster of het contact tussen een medewerker van Beter Wonen en een wijkagent. Daarnaast vindt veel communicatie plaats op complex-, buurt- of wijkniveau. Denk hierbij aan communicatie met bewonerscommissies, wijkplatforms, klankbordgroepen (rondom nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten) en VvE-overleggen. Verder vindt veel communicatie plaats op zeer algemeen niveau. Dit is communicatie die voor alle huurders en stakeholders is bedoeld (of toegankelijk is), zoals



berichten op onze website of social media (Instagram, LinkedIn, Twitter en YouTube) en onze online nieuwsbrief (die zes keer per jaar verschijnt).

De voortgang van ons communicatiebeleid

We hebben ons gericht op de doelen in het strategisch communicatiebeleid, dat in 2021 is vastgesteld. We hebben dit jaar veel bereikt. Zo maakten we een nieuwe website en hebben we het huurdersportaal verbeterd. De Kennisbank is bovendien volop in gebruik. In 2024 nemen we bovendien een nieuwe versie van de Kennisbank in gebruik, die gebruiksvriendelijker en meer van deze tijd is. Verder hebben we het contact met onze huurders opgezocht, bijvoorbeeld via persoonlijke koffiegesprekken bij huurders thuis.

We hebben in 2023 bovendien een animatie gemaakt over verduurzaming. Daarnaast hebben we veel focus gelegd op interne communicatie. De interne nieuwsbrief is een groot succes en we zorgen voor meer verbinding tussen collega's, door lunchbijeenkomsten te organiseren, gezamenlijke successen te vieren en interne meeloopdagen mogelijk te maken.

Ook op social media zijn we steeds actiever. We hebben een uitgebreide contentkalender opgesteld en gevolgd. Hierdoor is er meerdere keren per week nieuws te vinden op onze social media kanalen (Instagram, LinkedIn, Twitter en YouTube). Ook delen we veel nieuws via onze website. We zoeken hierbij actief de samenwerking met onze partners op.

Maatschappelijk Betrokken Ondernemen

In april 2023 stonden we op de Slingerbeurs in Almelo. Daar maakten we verschillende 'matches' met partijen uit Almelo. Onze vrijwilligers hebben we in het zonnetje gezet tijdens Nationale Vrijwilligersdag.

2.4 Verhuur van ons bezit

2.4.1 Woningtoewijzing

Van 1 februari 2015 tot en met 12 maart 2023 bood Beter Wonen samen met Sint Joseph haar beschikbare woningen aan. Het woningaanbod werd via een gezamenlijk systeem gepubliceerd op de website Woonburoalmelo.nl. Woningen werden aan woningzoekenden toegewezen op basis van inschrijfduur, voorrangregels en de regels van passend toewijzen.

Vanaf 28 maart 2023 werken 14 corporaties samen in één gezamenlijk woonvindsysteem voor woningzoekenden, namelijk WoningHuren.nl. Woningzoekenden hebben zo één plek voor het zoeken naar een huurwoning in Twente en enkele gemeenten in de Achterhoek. Deze plek bestaat uit een website waarbij één inschrijving voldoende is om het actuele woningaanbod te zien en te kunnen reageren. Hiermee zorgen we voor een eenvoudig en helder proces voor de woningzoekende. Woningen worden aan woningzoekenden toegewezen op basis van inschrijfduur, voorrangregels (zoals leeftijd) en de regels van passend toewijzen. De meetperiode die we hebben gebruikt voor onderstaande cijfers, is van 28 maart 2023 tot en met eind 2023. Uitzondering is het passend toewijzen en de Europeanorm, hiervoor is het gehele jaar als meetperiode gebruikt.

Bij huishoudens waar het inkomen onder de huurtoeslaggrens lag, mocht de kale (=netto) huur van de woning niet hoger zijn dan € 647,19 (voor 1 en 2 persoonshuishoudens) of € 693,60 (voor 3 of meer persoonshuishoudens).

Type huishouden	Huishoudinkomen per jaar t/m	Passende huurprijs
1 persoon	€ 25.475	€ 647,19
1 persoon	tussen € 25.476 - € 44.035	allen
2 personen	€ 34.575	€ 647,25
2 personen	tussen € 32.675 - € 48.625	allen
3 personen of meer	€ 34.575	€ 693,60
3 personen of meer	tussen € 34.576 - € 48.625	allen

Tabel 2.4.1: Regels voor passend toewijzen in 2023

Naast de Europese regelgeving schrijft de Woningwet (2015) voor dat 95% van de woningzoekenden, die potentieel recht heeft op huurtoeslag, een woning toegewezen moet krijgen tot de geldende aftoppingsgrens. Dit noemen wij de passendheidstoets. Beter Wonen heeft over 2023 in totaal 96% van de te verhuren woningen passend toegewezen. We voldoen hiermee aan de wettelijke eisen.

Naast het passend toewijzen van woningen moeten we ook voldoen aan de Europeanorm. Deze norm houdt in dat wij 85% van onze DEAB-woningen moeten toewijzen aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 44.035 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 48.625. Beter Wonen heeft in 2023 in totaal 95,1% toegewezen.

Gemiddelde inschrijfduur woningzoekenden van Beter wonen bij WoningHuren.nl

De gemiddelde inschrijfduur bij een verhuur in 2023 was 3,83 jaar. In 2022 was dit nog 3,16 jaar. Ieder jaar stijgt de gemiddelde inschrijfduur en dit laat zien dat de druk op de woningmarkt in Almelo blijft oplopen. Dit beeld is niet uniek, want deze trend is landelijk zichtbaar en ook binnen WoningHuren.nl. Meer vraag en een lagere mutatiegraad zorgen voor meer reacties, langer wachten en een kleinere kans op slagen. We zien dit terug in het aantal reacties per woning en de slaagkans. Het aantal reacties op een advertentie was in 2022 90,44 en is in 2023 opgelopen tot 184,08.

Aanbiedingscoëfficiënt

De aanbiedingscoëfficiënt is het (gemiddeld) aantal keren dat Beter Wonen een woning heeft aangeboden, voordat deze geaccepteerd werd door een nieuwe huurder. We zien een behoorlijke stijging in de aanbiedingscoëfficiënt. Dit is een algehele trend binnen WoningHuren.nl.

In Woonburo konden woningzoekenden maximaal drie reacties plaatsen. Binnen WoningHuren.nl kunnen woningzoekenden onbeperkt reageren en is het mogelijk om bij meerdere corporaties te reageren.

	2023	2022	2021	2020
1. t/m kwaliteitskortingsgrens	11,5			
1. tussen kwaliteitskortingsgrens t/m 1e aftoppingsgrens	10,8	2,62	2,56	3,03
2. tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	12,3	3,10	2,91	2,75
3. tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	4,8	2,26	3,04	1,74
4. boven liberalisatiegrens	3,5	3,60	3,00	2,64
Eindtotaal	10,0	2,68	2,66	2,9

Tabel 2.4.2: Aanbiedingscoëfficiënt in relatie tot huurprijscategorie

2.4.2 Nieuwe verhuringen

Nieuwe verhuringen betreffen zowel nieuwe verhuringen bij mutatie (vertrek van een huurder uit een woning en de intrek van een nieuwe huurder) als verhuringen bij nieuwbouw. Het aantal nieuwe verhuringen zegt hiermee ook iets over de 'doorstroming' van de woningen.

Nieuwe verhuringen algemeen

Het totaal aantal verhuringen is in 2023 gedaald ten opzichte van de voorgaande vijf jaar. De daling zit hem voornamelijk in de woningen uit het goedkoopste segment tot de 2^e aftoppingsgrens. Woningen met een huur boven de 2^e aftopping en boven de liberalisatiegrens zijn nagenoeg gelijk gebleven aan 2022. Veruit de meeste nieuwe huurders behoren tot de groep éénpersoonshuishoudens met een inkomen lager dan 44.035 (EU-norm prijspeil 2023).

Nieuwe verhuringen naar huurprijscategorie	2023	2022	2021	2020	2019	2018
< € 452,20	65	100	116	84	76	102
Tussen € 452,21 – € 647,19	243	325	254	355	244	384
Tussen € 647,20 – € 693,60	57	85	49	48	72	55
Tussen € 693,61 – € 808,06	40	41	50	34	55	54
> € 808,06	8	8	7	11	21	59
Totaal	413	559	476	532	468	654

Tabel 2.4.3: Nieuwe verhuringen

Aantal beëindigde verhuringen

In totaal zijn er 407 verhuringen (inclusief bedrijven) beëindigd in 2023. Het aantal nieuwe verhuringen (413) ligt in lijn met het aantal beëindigde verhuringen (407). Door mutaties die nog doorlopen in de jaarwisseling kan hierin een kleine afwijking zitten.

Beëindigde verhuringen in aantallen	2023	2022	2021	2020	2019	2018
DAEB	382	501	417	430	466	548
Niet-DAEB	6	9	5	12	34	49
Bestemming Sloop	19	0	17	100	8	1
Bestemming Verkoop	0	1	14	16	6	22
Totaal	407	511	453	558	514	620

Tabel 2.4.4: Aantal beëindigde verhuringen

2.4.3 Specifieke doelgroepen

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

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

Nieuwe verhuringen met urgentie

In totaal zijn er 47 aanvragen geweest, waarvan er 40 zijn afgewezen. Er zijn 3 aanvragen binnengekomen bij de urgentiecommissie, deze zijn allemaal toegewezen. Vier aanvragen zijn nog in behandeling. Afgelopen jaar zijn 2 huishoudens bij Beter Wonen op basis van een sociale urgentie gehuisvest. Sint Joseph heeft hier in 2023 ook 1 huishouden van gehuisvest. Daarnaast is er de categorie met een medische urgentie. Er zijn 6 huishoudens met een acuut medisch probleem gehuisvest. Huurders meldden zich voor een medische urgentieverklaring bij het WMO-loket van de gemeente. Woningzoekenden met zo'n verklaring krijgen urgentie binnen WoningHuren.nl.

Nieuwe verhuringen niet-regulier

Afgelopen jaar is 12,1% van de toewijzingen gebeurd op basis van directe bemiddeling/niet-regulier (op basis van landelijke, regionale of lokale afspraken). Dit is conform afspraken en de norm (15%), maar exclusief intermediaire verhuur. In samenwerking met gemeente en hulpverleningsinstanties verzorgt Beter Wonen, via directe bemiddeling, een woning. In 2023 zijn in totaal 413 woningen verhuurd, waarvan 50 woningen direct bemiddeld zijn. Van deze directe bemiddelingen zijn de volgende redenen gebruikt: 26 aan statushouders, 6 uitstroom beschermd wonen, 3 uitstroom maatschappelijke opvang, 1 vrije sector, 3 woningruil, 3 calamiteit/maatwerk, 6 convenanten met zorgpartijen, 1 convenant met gemeente en 1 herstructurering/herhuisvesting.

Huisvesten van statushouders

De gemeente Almelo is verantwoordelijk voor het huisvesten van statushouders (asielzoekers met verblijfsvergunning) die vallen onder de door het Rijk opgelegde taakstelling. De afspraken rondom het beschikbaar stellen van woonruimte door de Almelse woningcorporaties is belegd in de prestatieafspraken. Er zijn in 2023 26 huurcontracten getekend door statushouders. In totaal gaat het om 40 statushouders met 55 na-reizigers.

Nieuwe kans en drie-partijenovereenkomst

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

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

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



2.4.4 Doelgroep uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang

De uitstroom van personen vanuit een intramurale voorziening voor beschermd wonen naar zelfstandig wonen met begeleiding is sinds 2019 geborgd in een regionaal werkproces 'uitstroom beschermd wonen'. Via de centrale toegang 'beschermd wonen' (Cimot) zijn afgelopen jaar 9 personen gehuisvest in een zelfstandige woonruimte van Beter Wonen (beschermd wonen en maatschappelijke opvang).

Voor de uitstroom van mensen uit de Maatschappelijke Opvang is Beter Wonen sinds 2019 betrokken. Met partners (onder andere Humanitas Onder Dak, Leger des Heils, gemeente Almelo, regiogemeenten, Sint Joseph en corporaties vanuit WoON Twente) werken we samen aan een ketenaanpak uitstroom Maatschappelijke Opvang. Omdat personen ook via het reguliere aanbodportaal aanspraak kunnen maken op een woning van Beter Wonen, zijn er geen gegevens beschikbaar over de uitstroom Maatschappelijke Opvang.

2.4.5 Huurleegstand, vorderingen, ontruimingen

Huurleegstand

Leegstand relateren we aan de kosten van huurderving binnen Beter Wonen. Hierbij is de huurderving 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). De norm voor huurderving leegstaande woningen DAEB is 0,5%. Het percentage is gelijk aan dat van 2022 en 2021; de norm is gehaald. De lagere huurderving zit voornamelijk in het lager aantal huuropzeggingen. Daarentegen hebben woningen in 2023 gemiddeld wel iets langer leeggestaan. Deze toename heeft te maken met Woninghuren.nl waarbij het langer duurt voor er kandidaten zijn.

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Woningen DAEB	0,5%	0,6%	0,6%	0,8%	0,6%	0,9%
Woningen niet-DAEB	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,3%
Exploitatieleegstand totaal woningen	0,5%	0,6%	0,6%	0,8%	0,8%	1,2%
BOG	0,1%	0,2%	0,1%	0,2%	0,4%	0,6%
Overige	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
Exploitatieleegstand totaal bezit	0,6%	0,9%	0,8%	1,1%	1,3%	1,9%
Verkoopleegstand woningen/overig	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
sloop leegstand	0,0%	0,5%	1,0%	0,7%	0,2%	0,0%
Totaal leegstand	0,6%	1,3%	1,9%	1,9%	1,6%	2,0%

Tabel 2.4.5: Huurderving als percentage van de totale huursom

Vorderingen

voorziening dubieuze debiteuren (bedrag * € 1.000,-)	Totaal 2023	Totaal 2022	Totaal 2021
voorziening dubieuze debiteuren beginstand	808	740	750
BIJ: Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	285	306	249
AF: mutaties boekjaar	-182	-238	-259
Voorziening dubieuze debiteuren eindstand	911	808	740

Tabel 2.4.6: Voorzieningen dubieuze debiteuren

Ten opzichte van de vorige periode zien we een stijging in de huurachterstand. Dit heeft o.a. te maken met de herimplementatie van Viewpoint. In de nieuwe omgeving moesten de gegevens eerst goed verwerkt zijn. Hierdoor zijn o.a. de brieven later verstuurd. Het totaal uitstaande bedrag aan vorderingen op huurders is in 2023 ten opzichte van 2022 gestegen. Dit zijn uitstaande

vorderingen op huidige en vertrokken huurders. Wij zien dat met name de huurachterstand bij vertrokken huurders (dus huurders die vertrokken zijn en nog een schuld bij ons hebben) is gestegen, echter het aantal vertrokken huurders is lager in vergelijking met 2022. Oftewel de mutatiekosten en huurachterstanden zijn per huurder hoger geworden. Vertrokken huurders blijven in beeld. Op het moment dat een vertrokken huurder weer in aanmerking wil komen voor een woning of als een betrokken instantie iets wil regelen voor een vertrokken huurder, dan wordt de vertrokken huurder alsnog actief benaderd over de uitstaande schuld. Deze uitstaande schuld betreft enkel de mutatieschade van een woning.

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

Ontruimingen

Ontruimingen	Reden	Reden	Reden	Reden	Totaal 2023	Totaal 2022	Totaal 2021
Samenstelling huishouden	huurachterstand	overlast	hennep/drugs	prostitutie			
Alleenstaand / samenwonend zonder kinderen					0	4	5
Gezinnen	1	1			2	0	0
Garages					0	0	0
Bedrijven					0	0	0
Totaal ontruimingen	1	1	0	0	2	4	5
Gedwongen Huuropzeggingen		1	1	1	3	5	7

Tabel 2.4.7: Ontruimingen

Bij de eerste signalering van huurachterstand probeert Incasso met de huurder in gesprek te komen. Hiervoor zijn maandelijks belacties. Daarnaast worden er huisbezoeken gedaan bij huurders met een achterstand, die niet bereikbaar zijn. Tijdens deze contactmomenten probeert Incasso tot betalingsregelingen te komen of op een andere manier hulp te bieden, waardoor de huurachterstand beperkt blijft of opgelost wordt. We hebben in 2023 ten opzichte van 2022 en 2021 minder ontruimingen en gedwongen huuropzeggingen gehad. In 2023 zijn er twee ontruimingen geweest. Van deze ontruimingen heeft er één plaatsgevonden als gevolg van een huurachterstand en één als gevolg van overlast. Naast de twee ontruimingen zijn er drie woningen gedwongen opgezegd.

Tijdelijke ontruiming

In 2023 hebben we naast de twee definitieve ontruimingen ook twee tijdelijke ontruimingen gehad. Tijdens verduurzaming zijn deze twee ontruimingen aangevraagd zodat er schoongemaakt kon worden en werkzaamheden uitgevoerd konden worden. De huurders zijn na het uitvoeren van de werkzaamheden weer teruggegaan naar hun eigen woning.

3

Duurzame samenwerking in de wijk

3 Duurzame samenwerking in de wijk

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

In dit hoofdstuk gaan we in op de ontwikkelingen in de stad Almelo en de wijken. Daarnaast zoomen we in op het onderwerp wonen en zorg.

3.1 Ontwikkelingen in gemeente Almelo

Hieronder staat een overzicht van relevante ontwikkelingen voor Beter Wonen in de gemeente Almelo in het afgelopen jaar.

Sinds het publiceren van de woonvisie Almelo 2020-2030 in maart 2021 waren er allerlei ontwikkelingen die van invloed zijn op deze woonvisie en op Beter Wonen:

- Vanaf 2023 gelden de Nationale Prestatieafspraken (NPA) volkshuisvesting, waarin onder andere afspraken staan over beschikbaarheid, duurzaamheid, betaalbaarheid en leefbaarheid. Dit zijn afspraken tussen het Rijk en de corporaties.
- In de NPA is de afspraak opgenomen dat er eind 2028 geen woningen meer zijn met een E, F of G label.
- De lokale coalitie publiceerde in juni 2022 het coalitieakkoord: Bouwen aan kansen voor iedereen waarin onder andere de ambitie staat om netto 3.400 woningen te realiseren. Deze ambitie bestaat uit 1.400 woningen uit de woonvisie én 2.000 woningen uit de regionale woonagenda.
- De landelijke opgave in de nieuwbouw is afgepeld naar regionale opgaven. Over die opgave en de invulling daarvan zijn afspraken gemaakt in de regionale woondeals. Nadrukkelijk is in deze woondeals aandacht geweest voor de opgave van de corporaties. De corporaties in Twente (verenigd in WoON Twente) hebben hun gezamenlijke plannen in beeld gebracht. Ook Beter Wonen heeft haar plannen conform haar portefeuillestrategie ingebracht. De provincie Overijssel heeft vastgesteld dat met de plannen van de corporaties invulling wordt gegeven aan de opgave zoals die is opgenomen in de woondeal Twente.
- De provincie Overijssel publiceerde in december 2022 de regionale woondeal Twente. Dit zijn afspraken tussen het Rijk, provincie en gemeenten. Hierin staat onder andere dat Twente 14.100 woningen bouwt tot en met 2030, waarvan zo'n 6.100 sociale huurwoningen door woningcorporaties. Deze opgave wil men voornamelijk realiseren in sleutelprojecten. Voor Almelo zijn de sleutelprojecten de Binnenstad (500), Indië-terrein (360), Spoorzone (1.000) en Aalanderveld (215). Dit zijn in totaal 2.075 woningen.
- Gemeente Almelo zet in op sociale huur in de sleutelprojecten Spoorzone en Aalanderveld.
- In 2024 gaat het wetsvoorstel Versterking Regie op de volkshuisvesting naar de Tweede Kamer. De Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting (Wvrv) heeft als doel het juridisch instrumentarium van gemeenten, provincies en het Rijk te versterken, omdat de actuele opgave groot is en er gecoördineerde en sturende inspanning van alle overheden nodig is. Het voorstel bevat wijzigingen in verschillende wetten, zoals de Omgevingswet, Woningwet, Huisvestingswet 2014 en Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.

Uitvoeringsagenda stadsontwikkeling en Ontwikkelvisie Almelo Centraal

Met de ambities in de Omgevingsvisie als basis is een uitvoeringsagenda voor stadsontwikkeling opgesteld. Stadsopgaven zijn geïdentificeerd. In de uitvoeringsagenda staat de koers van stadsontwikkeling om deze stadsopgaven uit te werken in ontwikkeling van wijken, gebieden en locaties. In de uitvoeringsagenda zijn prioritaire gebiedsontwikkelingen:

1. De versterking van de binnenstad.
2. De spoorzone ontwikkeling aan de westzijde van het spoor.

Afgelopen jaar presenteerde de gemeente Almelo ook de ontwikkelvisie Almelo Centraal. Hiermee is de basis gelegd voor het bouwen van 1.000 nieuwe woningen, hightech en cultuur rondom een vernieuwd station. Met daarbinnen een woning voor elke portemonnee. En dat in een gebied dat draait om stedelijk leven met het landschap om de hoek. Met deze visie wil Almelo de komende jaren sturen op de herontwikkeling van het Spoorzone gebied. Ook is een uitvoeringsstrategie uitgewerkt met als doel om samen de ambities uit de ontwikkelvisie te waar te maken. Binnen het gebied spoorzone is ruimte voor sociale huur.

Woonvisie en meerjarige prestatieafspraken

Almelo wil een gemeente zijn waar iedereen zich thuis voelt, nu en in de toekomst. Deze ambitie staat centraal in de Woonvisie Almelo 2020-2030. Deze visie is vastgesteld in maart 2021 en vormt het kader voor de prestatieafspraken.

Vanuit de woonvisie Almelo 2020-2030 en de prestatieafspraken 2022-2026 werken de gemeente Almelo, huurdersorganisaties SHBW en HAR en woningcorporaties Beter Wonen en Sint Joseph samen aan drie ambities. Ten eerste een flexibele woningvoorraad, daarnaast een evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad en ten derde een toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad. Deze ambities zijn vertaald naar een concreet actieprogramma voor het komende jaar. In 2023 zijn gesprekken gestart over de regionale woon-zorgvisie. Deze wordt in 2024 vastgesteld.

In 2023 stond het evaluatierapport van 2022 op de agenda en maakten we met de gemeente Almelo, Sint Joseph en de huurdersorganisaties SHBW en HAR afspraken voor 2024. Het evaluatierapport is opgesteld in het tripartite overleg en bestuurlijk vastgesteld in het najaar van 2023. Uit dit evaluatierapport blijkt dat in 2022 ongeveer tweederde van de afspraken is behaald. Voor de overige afspraken geldt dat deze deels zijn nagekomen, waarbij het de verwachting is van de gezamenlijke partijen gemeente, huurdersorganisaties en corporaties dat deze afspraken alsnog worden afgerond in 2023. Het evaluatierapport is opgesteld rond de genoemde drie ambities uit de woonvisie en de prestatieafspraken. Op hoofdlijnen zijn de resultaten als volgt.

Flexibele woningvoorraad

Voor de vernieuwing van de sociale voorraad en de focus op betaalbaar wonen zijn projecten en afspraken in uitvoering. De verkoop van corporatiewoningen verliep volgens afspraak: geen verkoop in 2023. Voor de monitoring van beschikbaarheid en de woningbouwopgave heeft een ABF onderzoek plaatsgevonden. In 2024 zullen wederom voorbereidingen worden getroffen voor een ABF onderzoek, dat in 2025 zal worden uitgevoerd.

Evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad

De focusafspraken zijn allemaal opgepakt. Werkzaamheden op onderdelen wijkdifferentiatie, Wonen en Zorg en doorstroming lopen. Van de reguliere werkafspraken loopt een groot deel op schema. Met betrekking tot het samenwerken aan veerkrachtige wijken zijn concrete afspraken gemaakt voor het vervolg. Op 12 april vond een kick-off bijeenkomst plaats voor diverse stakeholders. Aansluitend hebben partijen onder leiding van de gemeente wijkopgaven opgesteld. We zijn in gesprek over de match tussen de (zorg)vraag van verschillende kwetsbare doelgroepen en het woningaanbod. Hierover zijn nog geen duidelijke afspraken gemaakt. Hier ligt overigens een duidelijke relatie met de woonzorgvisie die gemeenten moeten opstellen als uitwerking van het programma 'Een thuis voor iedereen'. Een ander aandachtspunt is het huisvesten van statushouders met grote gezinnen. Daarbij speelt momenteel de landelijke crisis en de verhoogde taakstelling die wordt opgelegd aan gemeenten. De gemeente en woningcorporaties evalueren de huisvesting en begeleiding van statushouders.

Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad

De afspraken in dit hoofdstuk hebben onder andere betrekking op de energietransitie, de energiearmoede, het wooncomfort en de klimaatadaptatie. Een deel van de afspraken is afgerond, maar een even groot deel loopt nog. Dit betreft voornamelijk langetermijn afspraken, zoals de verduurzaming van de woningvoorraad, het aardgasvrij maken van (een gedeelte van) de wijk Alderinkshoek.

Hoewel alle drie de partijen volop communiceren over duurzaamheid is er (nog) geen gezamenlijke eenduidige communicatiestrategie en/of afspraken gemaakt.

Het uitwerken van een gezamenlijke structurele aanpak zo onderhoudsvrij mogelijke groene tuinen (met bewoners) en het realiseren van een aantal voorbeeld tuinen in de verschillende wijken is niet gerealiseerd.

Voor de afspraak stimuleren van nieuwe woonvormen hebben de huurdersorganisaties een voorstel en aanpak geformuleerd. Concreet gaan we verkennen of er in een bestaand complex mogelijkheden zijn voor een project jong en oud onder 1 dak.

Ten aanzien van samenwerken

De samenwerking met de gemeente Almelo, de huurderorganisaties en de beide woningcorporaties in het algemeen loopt goed. Er is sprake van wederkerigheid en partijen zijn actief en betrokken.

We werken programmatisch samen rondom de prestatieafspraken en veerkrachtige wijken. De controle en opschoonactie van gezamenlijke convenanten moet nog worden opgepakt.

In 2024 vindt de evaluatie over de behaalde resultaten in 2023 plaats.

Programma Aardgasvrije Wijken Aalderinkshoek

De gemeente Almelo, Coteq, Cogas, Beter Wonen, Sint Joseph, Woonzorg Nederland en waterschap Vechtstromen onderzoeken samen het aardgasvrij maken van de Aalderinkshoek. Om te beoordelen of het voor iedereen haalbaar is.

Beter Wonen is één van de partners binnen dit programma en levert een constructieve en inhoudelijke bijdrage.

3.2 Samen werken aan vitale buurten

Beter Wonen draagt op diverse manieren bij om de stad, wijken en buurten meer in balans te brengen. Leefbaarheid is een belangrijke voorwaarde voor goed wonen. Beter Wonen focust hierbij op de directe woonomgeving.

Om deze reden heeft Beter Wonen samen met de gemeente Almelo wijkvisies gemaakt voor elke wijk en voor de gehele stad. Uit deze wijkvisies zijn per wijk veerkrachtkaarten en diverse onderwerpen naar voren gekomen waar wij de aankomende vier jaar mee aan de slag willen. Daarnaast beheert team Sociaal Beheer zelf (leefbaarheids)budgetten en heeft de regie op de wijkontwikkeling. Een aantal voorbeelden van onderwerpen: overlast van hangjongeren, onveiligheidsgevoel, drugshandel en armoede. Samen met netwerkpartners gaan we kijken hoe wij deze uitdagingen aangaan. Dit kan complexmatig met kleine aanpassingen, maar dit kunnen ook langlopende leefbaarheidsprojecten zijn in de wijk waar wij in gesprek gaan met bewoners achter de voordeur. Wat speelt er, waar ligt er een behoefte, wat zijn wensen vanuit bewoners? Door goed te luisteren naar bewoners en deze zelf verantwoordelijk te maken voor hun complex en buurt wordt er een duurzame samenwerking opgebouwd.

Per buurt was onze inzet in 2023:

Binnenstad	• In gebruik name van de algemene ruimte in de Kloosterhofpad t.b.v. de sociale cohesie in het complex. • Tussendeur in de Kloosterhofpad geplaatst op de verdieping om illegaal hangen/slappen op verdieping tegen te gaan. Onderdeel van de aanpak tegen hangjongeren/onveiligheidsgevoel in de binnenstad. • Leefbaarheidsproject gestart om te inventariseren wat er speelt in de binnenstad, zoals de "caravan on tour" aan de Mennistenhoek. In 2024 wordt hieraan een vervolg gegeven.
Windmolenbroek	• Er is een buurtinitiatief inzake de aanpak van het groen/voortuin rondom twee duplexcomplexen aan de Fazant. De containers staan allemaal in de voortuin, wat niet wenselijk is. Hoveniers zijn aangeschreven om het plan van aanpak te beoordelen. Realisatie: 2024.

Aalderinkshoek	• Op initiatief van de gemeente sluit Beter Wonen samen met Coteq/Cogas, Waterschap Vechtstromen en Sint Joseph aan bij gesprekken over de intentie om de Aalderinkshoek als eerste wijk van Almelo aardgasvrij te maken (onderzoek haalbaarheid). • Met bewonerscommissie Karelia is er een oplossing verkend voor de stalling van scootmobielen. Er is een scootmobielruimte begroot, offertes zijn opgevraagd. Er is echter een vergunning door gemeente afgewezen. In 2024 wordt onderzocht hoe we de vergunning kunnen krijgen. • Samen met gemeente en Avedan zijn we in het winkelcentrum in gesprek gegaan met de bewoners. Dit is gedaan om op een laagdrempelige manier ons gezicht te laten zien, te inventariseren wie welke behoefte heeft en wat er speelt in de wijk.
Kerkelanden	• Samen met de gemeente, Avedan en het Leger Des Heils is een ijscokar ingezet om in gesprek te gaan met de bewoners van deze wijk. • Samen met de gemeente en Avedan zijn plantenbakken geplaatst om de buurt meer aan te kleden.
De Riet/Nieuwland	• Samen met de gemeente en omwonenden is het braakliggende stuk grond aan de Hulststraat opnieuw ingericht als speelplaats. • Huurders van de Hulststraat hebben het verzoek ingediend om een groenstrook in te richten als peuterspeelplaats. Realisatie in 2024. • Samen met de gemeente en omwonenden is de uitstraling van de Gagelstraat herzien. Er is een schoonmaakdag georganiseerd. Hierbij zijn de voortuinen aangepakt, plantkorven aan de muur geplaatst en zomerbloeiërs ingepland. Daarnaast zijn er nieuwe speeltoestellen geplaatst en extra parkeerplekken gecreëerd. • Aan de Seringenstraat zijn samen met de huurders de achterpaden opgeschoond. • Op verzoek van huurders is er een aanpassing gedaan in de binnentuin van dit complex. • Huurders van de Biezenstraat hebben Beter Wonen gevraagd om het sportveld te herzien. Realisatie in 2024. • Samen met de gemeente en diverse zorgpartners is het plan opgevat om het Leeflab op te richten. Op deze manier kan er sneller ingespeeld worden op de hulpvraag van huurders. Realisatie in 2024.
Schelfhorst	• Een bewonersinitiatief aan Groot Bokhove heeft geleid tot het plaatsen van een zitje bij de hoofdingang.
Nieuwstraatkwartier	• Samen met de gemeente en omwonenden is het braakliggende stuk grond aan de Mezenstraat opnieuw ingericht als belevingsparkje. • Huurders hebben gevraagd of Beter Wonen bij activiteiten rondom hun kerstmarkt willen aansluiten. Realisatie 2024. • De Lindestraat is een huurdersinitiatief gestart om de cohesie in de wijk te vergroten. In het voorjaar van 2024 worden door huurders zomerbloeiërs aan de buitenmuur gehangen. • We gaan de groenstrook aan de Wondestraat/Melkweg herinrichten. Realisatie in 2024.
Ossenkoppelerhoek	• We hebben samen met aanwonenden van achterpad J. van Campenstraat/Beeklust de overlast in het achterpad aangepakt. Dode coniferen en onkruid is verwijderd, groenstrook is opnieuw ingericht en er is een betonnen paal geplaatst. Deze paal zorgt ervoor dat er geen auto's meer in het achterpad geparkeerd kunnen worden. Hiermee is het parkeerprobleem c.q. gevaar door geparkeerde auto's verholpen.

Tabel 3.2.1: Inzet per buurt



3.3 Wonen en zorg

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

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

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

In 2023 hebben we actief meegewerkt aan de provinciale woon- zorgvisie van Overijssel. In deze visie werken we verder uit wat onze visie is op huisvesting voor kwetsbare groepen. Hierbij gaat het specifiek over ouderen en aandachtsgroepen. Komend jaar zullen we hier op lokaal niveau verdere gesprekken over voeren.

De belangrijkste zorgpartijen waar wij mee samenwerken:

		Aantal woningen*
Aveleijn	Aveleijn biedt een breed scala aan zorg, ondersteuning en ontwikkeling. Dit gebeurt vooral op de gebieden wonen en dagbesteding.	168
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.	2
RIBW Groep Overijssel	De RIBW is de Regionale Instelling voor Beschermd Wonen.	31
Humanitas Onder Dak Twente (HOD)	Humanitas Onder Dak is onder andere de begeleidende organisatie voor het project Housing First.	n.v.t.
Leger des Heils	Het Leger des Heils huisvest bewoners die met begeleiding hun leven weer op de rit willen krijgen.	n.v.t.
Tactus Verslavingszorg	Tactus Verslavingszorg is specialist op het terrein van de verslavingszorg.	1
Twentse Zorgcentra	Sinds 2011 is een aantal woningen op de locatie bij de Koppel complexmatig verhuurd aan de Twentse Zorgcentra (TZC). Op een tweede locatie (Groot Bokhove) verhuren we sinds 2012 ook complexmatig eenheden aan de TZC.	28
ZorgAccent	ZorgAccent levert in de Castelloflat diensten waardoor senioren langer zelfstandig kunnen blijven wonen. We merken dat bewoners het prettig wonen vinden in de Castelloflat. De aanwezigheid van de activiteiten door Zorgaccent heeft een positief effect op het welbevinden van de huurders en op de verhuurbaarheid van het complex.	n.v.t.

Carint Reggeland Groep	De Carint Reggeland Groep (CRG) is een organisatie die welzijns-, woon- en zorgdiensten biedt voor de totale levenslijn. In Wierden verhuren we aan hen een gezondheidscentrum onder een appartementencomplex. Voor Almelo verkennen we de mogelijkheden voor meer samenwerking in enkele wijken en buurten.	n.v.t.
Stichting Woonbegeleiding Jong Volwassenen	De contracten van de bewoners staan niet langer op de naam van de Stichting, maar op naam van de bewoners zelf (reguliere verhuur).	n.v.t.
Stichting Wopit	Stichting Wopit heeft als doel het bevorderen van woonmogelijkheden voor mensen met een psychiatrische kwetsbaarheid. Zij stimuleren mensen om zo zelfstandig mogelijk te wonen.	n.v.t.
Stichting Zij aan Zij	Stichting Zij aan Zij zet zich in voor mensen die door omstandigheden (tijdelijk) de regie over hun leven niet meer in eigen hand hebben en die daardoor in de problemen zijn geraakt of dreigen te raken.	n.v.t.
Stichting Trivium Meulenbelt Zorg (TMZ)	TMZ biedt thuiszorg, dagbesteding en revalidatie- en verpleeghuiszorg.	1
Dimence	Met Dimence verkennen wij de mogelijkheden om zelfstandige wooneenheden te bieden aan cliënten van hen in de wijken, bijvoorbeeld door dagbesteding en ontmoetingsmogelijkheden. Dimence heeft behoefte aan zelfstandige wooneenheden met een overzichtelijke plattegrond, zoals de vier studio's die zij huren in het Woonkwadrant.	7
Stichting Brunnera	Stichting Brunnera stelt de mens centraal, handelt respectvol en verleent zorg op maat, rekening houdend met de persoonlijke situatie, wensen en mogelijkheden van de cliënt en met de verschillen in achtergrond, cultuur en religie. Stichting Brunnera is er voor iedereen die hulpbehoevend is en staat open voor de wensen van cliënten, familie en naast betrokkenen.	1
Stichting Residentie Buitenzorg	Residentie Buitenzorg is een Wtzi-toegelaten zorginstelling voor specifieke doelgroepen.	38
Certa-Zorg	Certa-Zorg voert WMO maatwerktrajecten uit. Ze leveren Zorg In Nature (ZIN) aan mensen vanaf 18 jaar.	1
De Weerde	De Weerde biedt kleinschalige woonvoorzieningen voor mensen met een psychische kwetsbaarheid.	4
Stichting Thuis team Twente	Thuis team Twente voorzien in een maatschappelijke behoefte op het gebied van instandhouding en ondersteuning van mantelzorgsystemen rond mensen met een langdurige zorg- of ondersteuningsvraag.	1

Tabel 3.3.1: Zorgpartijen waar Beter Wonen mee samenwerkt * Peildatum 31 december 2023

Sinds Q4 van 2023 hebben we ook een contract met De Drie Notenbomen door oplevering van het Thomashuis en de Acaciaschool. Op het moment van ingaan van het contract waren er nog geen bewoners aanwezig. Dit contract zal daarom in 2024 te zien zijn in de cijfers.



Buurtbemiddeling

In geval van overlast schakelen we soms de hulp in van Buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling is een methode waarin onafhankelijke en speciaal opgeleide vrijwilligers burens helpen om weer met elkaar in gesprek te komen en goede afspraken te maken. Beter Wonen werkt hierin samen met Sint Joseph, politie en andere partners. Buurtbemiddeling werkt het beste bij niet al te ernstige problemen en in een vroeg stadium. Afgelopen jaar waren er in totaal 123 meldingen. Hiervan zijn 14 meldingen niet bemiddeld, omdat contactlegging niet mogelijk was of omdat een partij toch geen bemiddeling wilde. Deze meldingen bestaan uit meldingen van bewoners zelf, meldingen via Beter Wonen of andere partners of rechtstreekse verwijzingen van Beter Wonen of andere partners aan buurtbemiddeling.

Afgelopen jaar zijn 48 meldingen succesvol afgerond. De 48 meldingen zijn exclusief 6 meldingen uit 2022 die in 2023 succesvol zijn afgerond. Het aantal succesvolle meldingen ligt iets hoger dan het jaar daarvoor. Dit verschil wordt onder andere veroorzaakt door een afname in het aantal 'ongeschikte' casussen dat bij buurtbemiddeling is aangemeld. Een casus is ongeschikt voor buurtbemiddeling als in een geschil al andere instanties zijn betrokken zoals politie, rechterlijke macht en als de casus niet in een vroeg stadium bij buurtbemiddeling wordt aangemeld. Buurtbemiddeling wordt het meest ingeschakeld bij geluidsoverlast, pesterij/intimidatie en tuin/buitenproblemen.

Via Beter Wonen ontving buurtbemiddeling 36 meldingen, waarvan 35 door huurders zelf en 1 door medewerkers (zie tabel).

Buurtbemiddeling	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Alle meldingen	123	118	119	118	150	151
• Door huurders van Beter Wonen	35	32	21	8	25	30
• Door medewerkers van Beter Wonen	1	5	8	10	18	3
• Door een BW partner/instantie of zelfmelders via BW partner/instantie	87	81	-	-	-	-

Tabel 3.3.2: Meldingen buurtbemiddeling

4

***Woningen van
hedendaags
comfort***

4 Woningen van hedendaags comfort

Wij zijn als corporatie verantwoordelijk voor technisch goede en onderhouden woningen. Er is soms een verschil tussen de ervaren kwaliteit door de huurder en de technische normen waar de woning volgens regelgeving aan zou moeten voldoen.

Niet al onze woningen hebben dezelfde kwaliteit. Wij willen dat onze woningen voldoen aan de eisen van hedendaags comfort. We investeren daarom de komende jaren vooral in complexen, die nog niet voldoen aan hedendaagse comforteisen. We kwamen tot één duidelijke definitie van onze basiskwaliteit: "Bij Beter Wonen is een woning schoon, heel, veilig en functioneel". Deze basiskwaliteit is uitgeschreven in een technische uitwerking per ruimte en financieel doorgerekend. In 2023 gaven we de uitwerking een vervolg door te schrijven aan een implementatieplan.

In dit hoofdstuk gaan we specifiek in op de verduurzaming en het onderhoud van ons woningbezit.

4.1 Onderhoud

Soort onderhoud	Onderhoud per soort (bedragen x € 1.000)		
	2023	2022	2021
Reparatieonderhoud	3.072	2.710	2.285
Mutatieonderhoud	2.000	2.505	2.077
Planmatig onderhoud	6.360	7.532	5.083
VVE onderhoud	385	379	343
Totaal	11.817	13.125	9.789

Tabel 4.1.1: Kosten onderhoud

Algemeen

Op totaalniveau zijn de uitgaven aan onderhoud afgenomen ten opzichte van 2022. Wel is te zien dat de kosten van het reparatieonderhoud zijn toegenomen. Dit komt met name omdat we extra uitgaven hebben gehad. Veelal waren dit adressen waar we de einde exploitatietermijn benaderen, waar geen MJOB meer voor ingerekend is, maar waar we wel reparatieonderhoud moeten uitvoeren. Bij het mutatieonderhoud hebben we een afname van het aantal mutatiwoningen. Bij planmatig onderhoud hebben we minder werk uitgevoerd vanwege enkele overlopende posten naar 2024.

Reparatieonderhoud

Uit analyses van 2023 blijkt dat de kosten voor reparatieonderhoud zijn gestegen. Een oorzaak is een hogere inflatie in de praktijk dan van tevoren was ingerekend. Daarnaast hebben we veel reparatiewerk uitgevoerd in complexen waar geen MJOB meer bestaat (vanwege einde exploitatie), maar waar we wel calamiteiten moeten oplossen. Voorbeelden hiervan zijn veelal begane grondvloervervangingen, keuken-, toilet- en badkamervervangingen.

Het reparatieonderhoud wordt door het KWH beoordeeld met een cijfer die hoger ligt dan het landelijk gemiddelde. Dat is met ons, relatief oude, bezit een goed resultaat.

Mutatieonderhoud

We hebben nu een jaar gewerkt met de optimalisaties in de software, het afprijzen van de werkzaamheden met juiste opslagen, het opleveren van de woningen, de interne communicatie tussen afdelingen en teams binnen Beter Wonen en voldoende medewerkers voor het uit te voeren werk. We hebben gemiddeld uitgegeven per type woning wat we begroot hebben. Het enige dat afwijkt ten opzichte van de begroting is het aantal woningen. We hebben minder "kleine" woningen

gemuteerd en meer "grote" woningen. We zijn hierbij afhankelijk van wanneer een huurder zelf opzegt. Het mutatieonderhoud wordt door het KWH beoordeeld met een cijfer dat hoger ligt dan het landelijk gemiddelde voor de nieuwe huurder. Dat is met ons, relatief oude, bezit een goed resultaat. Dit zegt ons dat de huurder tevreden is met de staat van de woning en dat we afspraken duidelijk maken en nakomen. De vertrokken huurder scoort lager dan het landelijk gemiddelde. Met een intern team en het KWH beoordelen we waar dit in kan zitten. We denken zelf aan het doorbelasten van kosten (rekening huurder) en dat het te lang duurt voor er een nieuwe huurder bekend is (vertrekkende huurder kan dus niets overdoen en moet kosten maken).

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

Planmatig onderhoud

Het planmatig werk is binnen begroting uitgevoerd en opgeleverd, echter is wel een deel van de werkzaamheden door geschoven naar 2024. Dit had met name te maken met het deelplan brandveiligheid, waarbij we tot een gedeeld beeld moesten komen tussen adviseurs, Beter Wonen en de Brandweer.

We merkten in de huidige markt wel dat levertijden van materialen, voldoende gekwalificeerd personeel en prijsstijgingen steeds meer druk zetten op de projecten. Inmiddels zijn we in Q4 van 2023 weer volop gestart met de voorbereiding en inkoop voor 2024.

VvE onderhoud

De VvE bijdrage is onderverdeeld in 10% servicekosten, 20% beheerkosten en 70% onderhoud. Deze laatste is inzichtelijk gemaakt in tabel 4.1.1. We zien hier een lichte stijging per jaar, dit komt voort uit de jaarlijks verhoogde VvE bijdrage.

4.2 Onderhoud ten laste van huurders

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

Soort onderhoud	Onderhoud per soort (bedragen x € 1.000)		
	2023	2022	2021
Rekening huurder	456	565	365
Onderhoudsabonnement	319	290	274
Totaal	775	855	639

Tabel 4.2.1: Onderhoud ten laste van huurders

We zien over 2023 een lichte daling van het onderhoud ten laste van huurders. Dit komt door molest gedrag, maar ook door weigeraars van projecten. Ook vind je dit veel terug in de mutatie van de "grote" mutatiewoning. De kosten die onder onderhoudsabonnement worden verantwoord, zijn dit jaar iets gestegen. Deze kosten worden gedekt door de opbrengsten van het onderhoudsabonnement.

4.3 Individuele woningverbetering

Beter Wonen wil huurders de ruimte geven voor individuele woningverbeteringen tegen een kostendeckende huurverhoging. Deze woningverbetering koppelen we aan een maximale huurprijs van een woning om de woning in de toekomst ook betaalbaar aan te kunnen bieden. Bij aanvragen

voor individuele woningverbetering wordt daarom getoetst of de huurprijs van de woning binnen de gewenste prijscategorie blijft.

Jaar	Totaal investering in €	Aantal verbeteringen	Kosten per verbetering in €
2023	139.819	28	4.994
2022	122.330	30	4.078
2021	143.416	38	3.774

Tabel 4.3.1: Woningverbeteringen

We zien dat het aantal aanvragen licht is gedaald en de kosten zijn toegenomen. Vooral de inflatie is hier debet aan.

5

***Toekomstbestendig
bezit***

5 Toekomstbestendig bezit

De uitdaging voor Beter Wonen om voldoende aan te sluiten bij veranderende (woon)behoeften, en ons bezit op die manier toekomstbestendig te houden, blijft actueel. In dit hoofdstuk komen onze vastgoedstrategie en vastgoedsturing aan de orde en geven we een overzicht van onze investeringen.

5.1 Onze vastgoedstrategie

Alles wat we met ons vastgoed doen, relateren we aan onze portefeuillestrategie, die eind 2022 is vastgesteld. Daarmee beschikken we over een actueel strategisch kader voor onze vastgoedsturing.

Op basis van onze portefeuillestrategie hebben we in 2023 voor een aantal thema's de verdieping gezocht. Dat heeft geresulteerd in een 'Routekaart Grondposities', waarin we een strategische afweging maken voor de inzet van onze grondposities. Op basis van deze routekaart hebben we de grondpositie aan de Tuindorpstraat/Holtjesstraat afgestoten naar de markt, zodat hier -in lijn met het beleid van de gemeente- een ontwikkeling in de koop en middenhuur mogelijk werd. Daarnaast zijn we opnieuw gestart met de verkenning van de mogelijkheden voor de ontwikkeling van de locaties 'Oude Veemarkt' en 'Albert Cuypstraat'.

Ook hebben we het aan- en verkoopbeleid tegen het licht gehouden en in lijn gebracht met onze portefeuillestrategie. Vaststelling van dit beleid is niet gelukt in 2023, maar staat gepland voor begin 2024. Net als in het voorgaande jaar zijn er in 2023 -in lijn met de prestatieafspraken- geen woningen verkocht.

Om nog beter grip te krijgen op onze vastgoedsturing hebben we in 2023 besloten tot de aanschaf van een vastgoedsturingsapplicatie. Deze applicatie helpt ons bij monitoring van onze wens-portefeuille, maar ook bij het in beeld brengen van verschillende scenario's zowel op portefeuille- als op complexniveau.

In het jaarverslag 2022 hebben we stilgestaan bij diverse ontwikkelingen die van invloed zijn geweest op onze opgave. Ook 2023 was in dat opzicht een bijzonder jaar. Bouwkosten bleven stijgen, net als de rente en de krapte op de arbeidsmarkt. Gelukkig waren er ook positieve ontwikkelingen: de stijging van de rente is afgevlakt, zelfs licht gedaald en -gelukkig voor onze huurders- de energieprijzen zijn gestabiliseerd tot een niveau onder het prijsplafond. Desalniettemin hebben we in 2023 sterk ingezet op het verduurzamen van onze woningvoorraad, specifiek de woningen met E, F en G labels en hebben we veel verduurzamingsprojecten in voorbereiding én uitvoering gebracht. We doen dit op basis van de 'Routekaart Verduurzaming', die we in 2023 hebben afgerond. In 2023 zijn er 209 woningen verduurzaamd. Voor toekomstige projecten is een 'Leidraad verduurzaming' ontwikkeld met nieuwe maatregelpakketten. Vaststelling van deze leidraad vindt begin 2024 plaats.

In 2022 signaleerden we al dat de gemeente Almelo voorzichtig een andere koers is gaan varen ten aanzien van de sociale voorraad. In 2023 zijn we volop met de gemeente in gesprek gegaan over de toekomst van de stad. Daarin hebben we met elkaar ook mooie concrete resultaten geboekt: bij de belangrijke nieuwe woningbouwprojecten in de stad, zoals Almelo Centraal (Spoorzone) en Aalanderveld, hoort sociale woningbouw. Dat geeft ruimte. Letterlijk. Ook om verder te werken aan veerkrachtige wijken en differentiatie in wijken met eenzijdig bezit.

5.2 Investerings

Er is veel aandacht voor het verbeteren en energiezuinig maken van woningen. Dat is goed voor het milieu, maar ook voor de portemonnee van de huurders. De opgave is dat er in 2028 geen woningen meer zijn met een E, F of G label. Op 1 januari 2022 had Beter Wonen nog ongeveer 1.100 woningen met deze energielabels (op basis van het NTA-prélabel). Dat betekent dat we de komende jaren veel woningen gaan verduurzamen. We kunnen niet alle woningen tegelijk doen, maar doen dat per fase, dus stap voor stap. Daartoe hebben we versneld 1.500 woningen geïnspecteerd. Mede op basis van deze technische inspecties bepalen we de aanpak.

In 2017 zijn wij begonnen met het projectmatig verduurzamen van onze woningen. In 2023 hebben we in de Hazelaarstraat de 1000^e woning verduurzaamd.

In 2023 hebben we 209 woningen aangepakt. Al deze woningen zijn voorzien van isolatie en waar mogelijk van zonnepanelen. De woningen hebben nu een energielabel B of beter. Het betreft de volgende complexen:

- 104 duplexwoningen in de Ossenkoppelerhoek.
- 40 eengezinswoningen en 40 gestapelde woningen in het Nieuwstraatkwartier.
- 25 eengezinswoningen in De Riet.

Het team Vastgoedsturing is samen met de afdelingen Woondiensten, Vastgoed en team Controlling op basis van de 'Routekaart Verduurzaming' en de 'Leidraad verduurzaming' gestart met het voorbereiden van verduurzamingsprojecten voor 2024 en 2025. Het gaat om ongeveer 500 woningen in de wijken De Riet, Nieuwstraatkwartier, Aalderinkshoek en Ossenkoppelerhoek. In 2023 is een start gemaakt met de visie op verduurzaming. Dit krijgt een vervolg in 2024.

Ook zien we dat de eerste VvE's aan de slag zijn gegaan met het maken van plannen voor het verduurzamen van deze woningen. Het is voor Beter Wonen soms nog wennen niet 'in de lead' te zijn, maar we juichen deze ontwikkeling van harte toe en hebben vertrouwen in de gekozen aanpak. Om meer kennis op te doen bij het verduurzamen van gemengd bezit, hebben we ons aangesloten bij een landelijk initiatief van Verbouwstromen waar kennis tussen corporaties en experts wordt gedeeld.

Naast verduurzaming waren de volgende vastgoedprojecten in 2023 in ontwikkeling:

- 64 appartementen (grootschalige renovatie) Gerard Doustraat (in voorbereiding).
- 16 appartementen en 9 kamers in en rondom de voormalige Acaciaschool (opgeleverd).
- 16 grondgebonden nieuwbouwwoningen aan de Frans Halsstraat (opgeleverd).
- 18 grondgebonden nieuwbouwwoningen aan de Parallelweg (in voorbereiding).
- 30 nieuwbouwappartementen aan de Bornerbroeksestraat (in voorbereiding).
- Mogelijke aankoop en renovatie met zorgorganisatie (in voorbereiding).
- Verbetering kantoorpand Beter Wonen aan de Klimopstraat (in voorbereiding)
- Nieuwbouwappartementen grondpositie (verkenning).
- Nieuwe ontwikkeling met zorgorganisatie (verkenning).
- Nieuwe ontwikkeling met zorgorganisatie en gemeente (verkenning).

In 2023 is een beleidsplan opgesteld voor het aanbrengen van zonnepanelen op eengezinswoningen via een individuele aanpak. Dit houdt ook in dat de vergoeding die de huurders gaan betalen voortaan via de servicekosten worden verrekend. Daarvoor was dit via een huurverhoging.

6

Professionele en wendbare organisatie

6 Professionele en wendbare organisatie

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

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de nieuwe ondernemingsstrategie, governancezaken, personeelszaken en financiële zaken en de RvC doet verslag van haar ontwikkelingen en activiteiten in 2023.

Ondernemingsstrategie 2024-2027 'Thuis bij Beter Wonen'

In 2023 liep de termijn van de huidige ondernemingsstrategie af. Daarom is in 2023 gewerkt aan een nieuwe ondernemingsstrategie voor de periode 2024-2027. In deze nieuwe ondernemingsstrategie staat de koers van Beter Wonen voor de komende jaren.

Aanpak

De ondernemingsstrategie is tot stand gekomen op basis van de principes van projectmatig werken, waarbij is gekozen voor een stuurgroep als opdrachtgever en een werkgroep als opdrachtnemer. De stuurgroep ondernemingsstrategie bestond uit de manager Strategie & Beleid en de directeur-bestuurder. De stuurgroep bewaakte de voortgang van het proces en deed daarvan verslag binnen het MT en agendeerde zonodig inhoudelijke onderwerpen ter bespreking. De werkgroep bestond uit een brede vertegenwoordiging vanuit de organisatie: vastgoed, woondiensten, bedrijfsvoering en financiën, strategie en beleid. Een externe adviseur heeft het project begeleid. De bestuursadviseur was penvoerder van de strategie en rapporteerde samen met de concerncontroller over de voortgang aan de stuurgroep, op basis van een plan van aanpak. Daarnaast is het MT meerdere keren bijgepraat op zowel het proces (voortgang) als inhoud. Sinds de start van de programmaregisseur Strategie & Beleid is de externe begeleiding in de loop van 2023 afgeschaald en beëindigd. De programmaregisseur neemt de implementatie van de ondernemingsstrategie verder ter hand.

Hoe is de nieuwe ondernemingsstrategie tot stand gekomen?

In de inventariserende fase is onder andere een DESTEPS en SWOT-analyse uitgevoerd. En er is veel input opgehaald bij het MT (17 en 18 april 2023), de medewerkersbijeenkomst (11 mei 2023) en de stakeholdersbijeenkomst (25 mei 2023). In de inventarisatiefase ging het vooral om het delen van beelden en het goede gesprek voeren.

Er waren verschillende interactieve sessies (praattafels) over uiteenlopende thema's. Iedereen kon vanuit zijn of haar ervaring en expertise meepraten over deze thema's. Er was een goede opkomst van de medewerkers. En bij de stakeholders waren onder andere de SHBW, leden van de deelnemersraad, collega's van de gemeente Almelo, zorg- en welzijnsorganisaties en aannemers aanwezig. We ontvingen van hen waardevolle ideeën voor onze nieuwe ondernemingsstrategie. De RvC was bij de medewerkersbijeenkomst en de stakeholderbijeenkomst vertegenwoordigd.

In de MT sessie op 19 juni maakten we de oversteek van 'inventariseren' naar 'beslissen'. Na een schrijfperiode in de zomerperiode heeft de werkgroep en het MT zich gebogen over de concept ondernemingsstrategie. Op 3 oktober is het concept besproken met de RvC. De eerste terugkoppeling aan de medewerkers hebben we in een medewerkersbijeenkomst op 17 oktober gegeven.

De OR en SHBW hebben positief geadviseerd over de ondernemingsstrategie 2024-2027 en de RvC heeft deze goedgekeurd. Na vaststelling door de directeur-bestuurder heeft een terugkoppeling plaatsgevonden richting de stakeholders.

Communicatie

Naast een opgemaakt PDF met de volledige versie is er een publieksvriendelijke versie gemaakt, zowel fysiek als digitaal. Bij de lancering van de ondernemingsstrategie voerden collega's spellen uit rond de kernwaarden speerpunten en veelgebruikte woorden.

6.1 Governance

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

6.1.1 Governancestructuur

Het bestuur van Beter Wonen wordt gevormd door mevrouw M. Nekkers. Zij is sinds 1 november 2019 directeur-bestuurder van de corporatie en zij is per 1 november 2023 herbenoemd voor een periode van vier jaar. Mevrouw Nekkers vervult geen nevenfuncties die in strijd zijn met de belangen van Beter Wonen.

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

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

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

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

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

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

Het toezichthoudend orgaan

Volgens de bepalingen in de Woningwet, de statuten en de Governance Code kent Beter Wonen een intern toezichthoudend orgaan: de Raad van Commissarissen (RvC). De directeur-bestuurder

legt verantwoording af aan de RvC. De RvC houdt toezicht op het functioneren van de directeur-bestuurder en op de algemene gang van zaken binnen Beter Wonen. De verantwoordelijkheden van de RvC liggen vast in de Woningwet, onze statuten en het Reglement Raad van Commissarissen.

Voor meer informatie over de RvC en een verslag van de werkzaamheden wordt verwezen naar het "Verslag van de Raad van Commissarissen" in hoofdstuk 6.2.

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 (geactualiseerd in 2023), 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 (ook geactualiseerd in 2023), waarin is geregeld hoe te handelen bij het constateren van misstanden, fraude of andere ernstige ongeregelheden. Voor ongewenst gedrag van medewerkers naar elkaar kent Beter Wonen de regeling ongewenst gedrag. Er zijn naast een externe vertrouwenspersoon ook drie interne vertrouwenspersonen benoemd.

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

6.1.2 Risico's en onzekerheden

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

Het bereiken van de strategische doelstellingen

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

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

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

Beter Wonen past het 'three lines' model 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 concerncontroller (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. Daarnaast is Beter Wonen van mening dat het thema



fraude blijvend onderdeel moet uitmaken van de risicokaart. Hierbij gaat het onder meer om de blijvende bewustwording van dit thema mede omdat de gedragscomponent een groot onderdeel vormt van dit risico.

Continuïteit

De jaarrekening is opgemaakt op basis van de veronderstelling van continuïteit.

De directeur-bestuurder van Beter Wonen heeft als doel om de continuïteit van haar activiteiten te waarborgen. Hierbij worden zowel operationele als financiële aspecten in ogenschouw genomen. Er wordt jaarlijks een meerjarenbegroting opgesteld waarin de kernprocessen en de continuïteit daarvan nauwlettend worden gevolgd. De financiële gevolgen worden daarbij zo goed mogelijk ingeschat en worden in deze meerjarenbegroting tot uitdrukking gebracht. In een apart hoofdstuk van de meerjarenbegroting wordt inzicht gegeven in de gevoeligheid op de financiële ratio's bij mogelijke afwijkingen op de basisbegroting. De scenario's hebben zowel betrekking op risico's als op kansen.

De belangrijkste kengetallen van Beter Wonen in het kader van de continuïteitsveronderstelling zijn ultimo 2023 als volgt (gebaseerd op de definitieve jaarrekening 2023 van Beter Wonen):

Kengetal	Externe norm	Streefnorm	2023
ICR	$\geq 1,4$	$\geq 1,6$	2,69
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	$\geq 15\%$	$\geq 21\%$	18%
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde	$< 85\%$	$< 78\%$	75%
Dekkingsratio	$< 70\%$	$< 70\%$	41%
Onderpandratio	$< 70\%$	$< 70\%$	42%

Tabel 6.1: Kengetallen en normen

Door de update van het handboek marktwaardering 2023 is bij de woningcorporaties die de basisversie hanteren de disconteringsvoet van enkele COROP-gebieden verhoogt om hiermee een juiste marktwaardering te presenteren in de jaarrekening. Dit is ook voor het COROP-Twente, waar wij onder vallen, van toepassing. Echter een bijkomend gevolg is dat de beleidswaarde, die tot 31-12-2023 met dezelfde disconteringsvoet rekt, hierdoor sterk afneemt. Vanaf 1-1-2024 wordt in het handboek gerekend met een aparte disconteringsvoet voor de beleidswaarde. Als wij deze toepassen op de jaarrekening 2023 dan komt de Solvabiliteit op 47% en de Loan to Value op 44%.

Hieronder de informatie zoals deze is opgenomen op de site van ILenT ([beleidswaarde 2023](#))

"De daling van de beleidswaarde in 2023 (in sommige regio's) is tijdelijk van aard. De beleidswaarde 2024 wordt namelijk op een andere manier bepaald. Vanaf 2024 is een landelijke disconteringvoet van toepassing, die lager is dan de disconteringsvoeten in de marktwaardering 2023. Dat betekent dat juist in de regio's waar voor 2023 de beleidswaarde daalt, voor 2024 de beleidswaarde weer hoger zal zijn.

Aanpassing van het volkshuisvestelijk beleid van woningcorporaties is, als gevolg van (alleen) de dalende beleidswaarde in 2023, niet nodig. Bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 leidt dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen. Ze houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Dit geldt ook bij het bepalen van de borgingsruimte door WSW, waarbij WSW in de beoordeling uit blijft gaan van de beleidswaarde zoals in de dPi 2023 is opgenomen."

Beter Wonen heeft met banken en andere kredietverstrekkers financieringsafspraken gemaakt. Deze zijn verwerkt in de jaarrekening en de toelichting daarop. In 2023 was geen sprake van een schending van afspraken of convenanten. Op basis van de meerjarenprognose is onze verwachting dat Beter Wonen ook in de (nabije) toekomst blijft voldoen aan de convenantseisen en dat de organisatie voldoende kasstromen blijft genereren om aan haar verplichtingen te blijven voldoen. Op grond hiervan is de directeur-bestuurder van mening dat de continuïteit van Beter Wonen is gewaarborgd.

Risicobereidheid

Beter Wonen onderkent het belang van duidelijk zijn over haar risicobereidheid: hoeveel risico is Beter Wonen bereid aan te gaan bij het realiseren van haar organisatiedoelstellingen? Beter Wonen heeft in 2023 via de methodiek Buffers & Beleidsruimte (Ortec Finance/Accent Advies) haar risicobereidheid opnieuw onder de loep genomen. Hieruit is gebleken dat Beter Wonen zich qua risicobereidheidsprofiel op de scheidslijn tussen neutraal en gematigd offensief begeeft. Bij onverwachte gebeurtenissen wil ze dat de impact op het resultaat en vermogen redelijk tot goed beheersbaar is. De risicobereidheid wordt uitgedrukt in financiële termen, zoals een streefnorm voor de rentedekkingsgraad, solvabiliteit, loan to value en dekkingsratio. Ten aanzien van de normen en waarden van Beter Wonen geldt zerotolerancebeleid ten aanzien van fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving. De risicobereidheid heeft ook een kwalitatieve dimensie, waarmee Beter Wonen uitdrukking kan geven aan aspecten als de minimaal nagestreefde kwaliteit van het vastgoed, de maatschappelijke bijdrage en de reputatie van de corporatie.

Beter Wonen werkt met streefnormen, ontwikkeld om een beleidsmatige remweg te creëren tot de externe norm van de gehele sector. Onvoorziene gebeurtenissen (risico's) mogen dan vervolgens leiden tot het kunnen benutten van de remweg, ofwel tot het niet halen van de interne streefnorm maar nog wél van de externe normen. Deze onvoorziene gebeurtenissen zijn bijvoorbeeld hogere kosten door externe veranderingen in overheidsingrijpen, marktontwikkelingen of wet- en regelgeving. In 2023 heeft Beter Wonen via de methodiek van Ortec Finance/Accent Advies in vijf stappen toegewerkt naar haar eigen streefnormen die rekening houden met risicobereidheid, strategische risico's en de gevoeligheden in de meerjarenbegroting. Deze nieuwe streefnormen zijn opgenomen in de tabel hierboven.

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 2023 onze aandacht. We stelden een risicokaart 2023 op waarbij we de belangrijkste risico's (hoogste score op kans x impact) identificeerden. Eind 2023 is de risicokaart 2024 opgesteld en begin 2024 is deze vastgesteld.

Hieronder wordt meer inzicht gegeven in de risicokaart 2023.

Strategische risico's

Risico	Omschrijving risico	Beheersingsmaatregelen
Niet realiseren ondernemingsstrategie	Het risico dat Beter Wonen haar ondernemingsstrategie (OS) niet realiseert als gevolg van de (macro)-economische en geopolitieke omstandigheden	• Vaste samenwerkingspartners • Onderzoeken en inzetten goedkoper bouwen • Herijking verdienmodel • Beheerlasten verlagen • Normen blijven monitoren
Externe invloeden op het beleid – nationaal en lokaal	Het risico bestaat dat de nationale of lokale overheid dusdanig invloed heeft op het beleid van Beter Wonen dat zij haar strategische doelen niet haalt.	• Goed contact houden met toezichthouders, provincie, gemeente en partners • Landelijk en regionaal invloed blijven uitoefenen

Onvoldoende aandacht voor cybersecurity	Het risico bestaat dat Beter Wonen onvoldoende aandacht heeft voor cybersecurity en als gevolg daarvan slachtoffer wordt van cybercriminaliteit. Daardoor loopt ze imagoschade op en haalt ze wellicht haar strategische doelen niet.	• Vervolg security awareness • Volwassenheidsniveau informatiebeveiliging naar hoger niveau tillen • Calamiteitenplan actualiseren
---	---	--

Operationele risico's

Risico	Omschrijving risico	Beheersingsmaatregelen
Concretisering portefeuillestrategie is onvoldoende	Als de portefeuillestrategie onvoldoende geconcretiseerd wordt, bestaat het risico dat vertraging in de verduurzaming en de sloop/nieuwbouwopgave optreedt.	• Complexplannen opstellen + draagvlak creëren • Verbeteren beleidsachtbaan vastgoedsturing • Volgorde verduurzamingscomplexen bepalen • Verder vooruitkijken t.a.v. nieuwbouwlocaties
Onvoldoende aansluiting van medewerkers op de vraag	Het risico bestaat dat medewerkers onvoldoende aansluiting hebben op de toekomstige vraag. Als dat zo is dan kan de effectiviteit en efficiency van onze bedrijfsprocessen dalen. Dit heeft een negatieve impact op de huurderstevredenheid.	• Inzetten op werkplezier (kantoorpand), vitaliteit en veiligheid medewerkers • Creativiteit bij werving personeel • Investeren in ontwikkelgesprekken en -trajecten
Onvoldoende daadkracht	Als Beter Wonen niet voldoende daadkracht toont, dan verlopen (veranderings)processen onvoldoende effectief en efficiënt en ontstaat vertraging in het realiseren van de doelen.	• Stabiliteit creëren in de organisatie • Strategische Personeelsplanning actualiseren

Fraude risico's

Risico	Omschrijving risico	Beheersingsmaatregelen
Fraude	Indien iemand die bij Beter Wonen betrokken is, fraudeert kan Beter Wonen imagoschade oplopen en/of financieel benadeeld worden.	• Bewustwording per team stimuleren in teamsessies • Integriteitscode en klokkenluidersregeling actualiseren • Onderzoeken mogelijkheden tegengaan woonfraude • Onderzoeken frauderesponsplan

Tabel 6.1.1: Risico's

Dat er geen verslaggevingsrisico's en compliance risico's in de risicokaart 2023 staan, wil niet zeggen dat deze risico's er niet zijn. Ze hebben op basis van kans x impact echter niet de hoogste scores behaald bij het opstellen van de risicokaart 2023. Ze vallen binnen de risicobereidheid.

Activiteiten in 2023

In 2023 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 2023:

- Het actualiseren van de risicokaart 2024.
- Het actualiseren van procesbeschrijvingen waarbij nadrukkelijk aandacht is voor het doel van het proces, de risico's en de beheersingsmaatregelen.
- Veel medewerkers van de afdeling Woondiensten hebben een bijeenkomst gevolgd over ondermijning en de signalen daarvan.
- Alle nieuwe medewerkers hebben in 2023 diverse e-learnings gevolgd inzake security awareness.
- In 2023 zijn medewerkers via diverse intranetberichten geattendeerd op het belang van security awareness. Security awareness is en blijft nodig en dat laten actuele ontwikkelingen ook keer op keer zien.
- Nieuwe medewerkers volgen een training inzake de bewustwording van de risico's rondom datalekken en de Privacywetgeving.
- In 2023 hebben we onze integriteitscode en klokkenluidersregeling geactualiseerd.
- Alle medewerkers volgden in 2023 of begin 2024 een dilemmatraining. Daarin voeren we het gesprek met elkaar over de nieuwe integriteitscode, maar besteden we ook op een andere manier aandacht aan de soft-controls. Bewustwording van wanneer sprake is van een dilemma, hoe je daarmee omgaat en hoe je het bespreekbaar maakt is tijdens de training aan de orde geweest.
- We voerden in diverse gremia het gesprek over (de schijn van) belangenverstrengeling bij vastgoedbezit van bestuurders en commissarissen van woningcorporaties. Naar aanleiding van een onderzoek van Nieuwsuur is door Aedes/ VTW een Handreiking 'opnieuw beoordelen van vastgoedbezit' opgesteld. Beter Wonen wil zich houden aan deze handreiking en heeft daartoe de nodige afspraken vastgelegd. De (schijn van) belangenverstrengeling die door dit vastgoedbezit kan ontstaan is zowel in de RvC, het MT als in de dilemmatrainingen met medewerkers besproken. De zaken die tijdens de uitzending van Nieuwsuur zijn genoemd zijn niet van toepassing op zowel de directeur-bestuurder als de leden van de RvC van Beter Wonen. Een RvC lid heeft een aantal jaren geleden, na het overlijden van zijn vader, de woning van zijn ouders gekocht zodat zijn moeder daar kon blijven wonen. Zij woont daar nog steeds. In de handreiking wordt vermeld dat er geen bezwaar is tegen het bezit van enkele vastgoedobjecten voor privégebruik binnen en buiten de woningmarktregio van de (eigen) corporatie (bijvoorbeeld een tweede woning voor eigen gebruik of voor kinderen/directe familie, situaties waarin sprake is van mantelzorg of een (gedeelde) erfenis).
Op intranet is een artikel geplaatst over vastgoedbezit van medewerkers. Medewerkers kunnen met vragen terecht bij P&O, dat geldt ook voor meldingen over bezit. Het is primair ter beoordeling van de directeur-bestuurder hoe er in dat geval gehandeld wordt. Naarmate de invloed van de betreffende medewerker groter is, zal hier ook strenger naar worden gekeken. Hierbij is het van belang dat deze activiteit niet in concurrentie treedt met Beter Wonen, niet leidt tot een (mogelijk) tegenstrijdig belang of tot (schijn van) belangenverstrengeling leidt en dat er sprake is van goed verhuurderschap.
In het werving- en selectieproces van nieuwe medewerkers wordt vanaf eind 2023 het onderwerp vastgoedbezit standaard besproken.

Naast interne controles die uitgevoerd worden binnen de processen van de afdelingen, wordt de werking van het interne risicobeheersings- en controlesysteem gemonitord door de concerncontroller. Deze is tevens belast met het verbeteren ervan. De concerncontroller 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 2023 stelde de concerncontroller een controleplan op waarin controles van de belangrijkste risicogebieden zijn opgenomen. Relevante thema's waren een betrouwbare totstandkoming van de MJOB, woningtoewijzing (voldoen aan wet- en regelgeving), aanbesteden, huurprijsaanpassing en de vennootschapsbelasting. De bevindingen zijn gedeeld met het MT en de auditcommissie van de RvC.



Het toezicht bestond onder andere uit de door het WSW uitgevoerde jaarlijkse risicobeoordeling en de financiële analyse. WSW heeft in januari 2024 voor het laatst rapport uitgebracht over de beoordeling van de business risks. Daarin geeft WSW aan dat het risicoprofiel van Beter Wonen van gemiddeld niveau is. Het enige aandachtspunt dat WSW geeft is dat ze het transitieprogramma van Beter Wonen de komende tijd blijft volgen. Het (tijdig) realiseren van de opgave heeft Beter Wonen ook reeds als aandachtspunt gedefinieerd en zodoende in haar risicokaart 2024 opgenomen.

De governance inspectie die de Aw eens in de vier jaar uitvoert heeft voor het laatst op 7 april 2021 plaatsgevonden. De Aw concludeerde toen dat de governance van Beter Wonen op hoofdlijnen voldoet aan de criteria voor good governance, met enkele positieve uitschieters. Begin 2023 heeft de Aw haar jaarlijkse beoordeling uitgevoerd. Naar aanleiding daarvan gaf de Aw in juni 2023 aan dat de risico inschatting voor Beter Wonen laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Eind 2023 ontvingen we van de Aw de uitkomsten van hun onderzoek naar het onderdeel rechtmatigheid over verslagjaar 2022. Hierbij hebben zij geen onrechtmatigheden geconstateerd.

Risicobeheersing

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

De belangrijkste onderdelen hiervan zijn:

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

Procedurebeschrijvingen en functiescheidingen

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

Planning & control cyclus

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

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

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

Risicomanagement proces

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

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



Op basis van de kaders, de risicobereidheid en de geïdentificeerde risico's wordt jaarlijks een intern controleplan opgesteld door de concerncontroller. 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 concerncontroller en het managementteam betrokken.

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

Fraude en onregelmatigheden

De directeur-bestuurder van Beter Wonen is zich bewust van het inherente risico van fraude dat zij, zowel intern als extern, loopt bij het uitvoeren van haar activiteiten.

De directeur-bestuurder heeft in 2023 een frauderisicoanalyse opgesteld waaruit naar voren kwam dat op enkele onderdelen in de bedrijfsvoering sprake is van een hoger dan normaal risico op non-compliance. Deze risico's hebben in 2023 extra aandacht gekregen, waarbij aanvullende interne beheersingsmaatregelen zijn ingevoerd en periodiek (en onverwacht) additionele reviews plaatsvinden.

Externe partijen moeten er op kunnen vertrouwen dat Beter Wonen en haar medewerkers op een betrouwbare, eerlijke en zorgvuldige manier zaken doen. Daarom heeft Beter Wonen haar integriteitscode in 2023 geactualiseerd. Deze integriteitscode wordt door iedere medewerker bij indiensttreding ontvangen. Bij indiensttreding volgen alle medewerkers een dilemmatraining waarin de integriteitscode wordt besproken. Het belang van de integriteitscode en de naleving wordt periodiek benadrukt en is onderwerp van gesprek tussen leidinggevende en medewerker. Er is een externe vertrouwenspersoon en er zijn interne vertrouwenspersonen waar eventuele misstanden vertrouwelijk kunnen worden gemeld. De klokkenluidersregeling (tevens geactualiseerd in 2023) en integriteitscode zijn beschikbaar via onze website en worden (daarmee) ook gedeeld met onze externe relaties.

Onze (financiële) processen kenmerken zich door de aanwezigheid van functiescheiding. Hiermee voorkomen we dat slechts één persoon ongecontroleerd transacties of verplichtingen kan aangaan, autoriseren, verwerken en afwikkelen en toegang heeft tot activa.

Ondanks alle beheersingsmaatregelen resteert het risico dat maatregelen doorbroken worden en het risico van samenspanning tussen medewerkers. Transparante besluitvorming, de governance structuur, een open cultuur waarbij we elkaar durven aan te spreken, de aanwezigheid van een vertrouwenspersoon om niet-integer handelen (anoniem) te melden, periodieke interne en externe audits op de naleving van beheersingsmaatregelen moeten er toe bijdragen dat override of controls wordt gesignaleerd.

De afgelopen jaren zijn er regelmatig berichten in de media verschenen over cyberaanvallen, gevallen van ransomware en datalekken. Gezien de activiteiten van Beter Wonen heeft informatiebeveiliging vanuit de perspectieven continuïteit, fraude en privacy en daarmee samenhangende reputatie een hoge prioriteit.

Tijdens de dagelijkse bedrijfsvoering vinden controles plaats om vast te stellen of gewerkt wordt volgens de daarover gemaakte afspraken, waaronder de diverse protocollen voor



informatiebeveiliging. Periodiek wordt de beheersing van informatiebeveiliging getoetst via externe audits. Eventuele verbeterpunten vormen de input voor verdere aanscherping en/of naleving van het informatiebeveiligingsproces.

Beter Wonen heeft in 2023 niet te maken gehad met fraude.

Conclusie ten aanzien van non-compliance:

De directeur-bestuurder is van mening dat, met alle analyses en getroffen beheersingsmaatregelen, de risico's met betrekking tot een beheerste en integere bedrijfsvoering inzichtelijk zijn en op een adequate wijze worden gemitigeerd.

In control statement

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

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

6.2 Verslag van de Raad van Commissarissen

Ook in 2023 stond voor de Raad van Commissarissen het toezicht op de realisatie van de doelstellingen van Beter Wonen en de algemene gang van zaken centraal. In deze paragraaf leggen we verantwoording af over de wijze waarop wij als Raad van Commissarissen in 2023 toezicht hebben gehouden op het functioneren van Beter Wonen in relatie tot haar maatschappelijke doelstellingen en in relatie tot haar stakeholders.

6.2.1 Over besturen en toezicht houden

De Raad van Commissarissen van Beter Wonen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Beter Wonen. De RvC staat tevens de directeur-bestuurder met raad en advies ter zijde.

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

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

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 goed governance ('goed ondernemingsbestuur') daarom van groot belang. Zij zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de inrichting en toepassing van de governancestructuur van Beter Wonen.

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

De RvC heeft een visie op bestuur en toezicht. Dit visiestuk vindt u eveneens op de website.



6.2.2 Toetsingskader en toezichtkader

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

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

6.2.3 Samenstelling RvC

Op 31 december 2023 was de RvC van Beter Wonen als volgt samengesteld:

Leden Raad van Commissarissen	Functie	Benoemd 1e termijn	Herbenoemd 2e termijn	Aftredend per of 2e termijn
De heer G.B.J. Raanhuis ('57)	voorzitter	1 januari 2021	N.v.t.	1 januari 2025
Mevrouw R.E.G.J. Ampting-Wichman ('68)	Vicevoorzitter en voorzitter auditcommissie	1 maart 2020	N.v.t.	1 maart 2024
Mevrouw I.J.T. Reijmer ('71)	lid en voorzitter remuneratiecommissie	1 januari 2021	N.v.t.	1 januari 2025
De heer A.N. Kreuwel ('66)	lid	1 januari 2022	N.v.t.	1 januari 2026
De heer E. Nijhoff ('83)	lid	1 januari 2022	N.v.t.	1 januari 2026

Tabel 6.2.1: Samenstelling en rooster van aftreden RvC per 31 december 2023

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

Naam	Beroep	Relevante nevenfuncties	Expertise/portefeuille
Dhr. G.B.J. Raanhuis	Directeur-eigenaar van Organisatie- en Adviesbureau Gumale: momenteel algemeen directeur SWB Gildebor	- Voorzitter Raad van Toezicht Stichting OSG Hengelo - Voorzitter Raad van Toezicht Stichting OYFO kunst & techniek - Vicevoorzitter Stichting WensAmbulance Oost-Nederland - Bestuurslid Stichting Centrummanagement Hengelo - Lid comité van aanbevelingen Stichting Eschmolen Delden	Volkshuisvesting, governance, vastgoed, financiën en controle, welzijn, ICT, maatschappij, sociaal domein, politiek, maatschappelijk ondernemerschap, bedrijfs- en organisatiekunde, HRM& organisatieontwikkeling, regionale binding, samenleving <i>voorzitter RvC</i> <i>lid remuneratiecommissie</i> <i>huurdercommissaris</i>
Mw. R.E.G.J. Ampting-Wichman	Directeur bij Waterschap Rijn en IJssel	Niet van toepassing	Vastgoed, financiën en controle, zorg, welzijn, ICT, maatschappij, sociaal domein, openbaar bestuur, HRM & organisatieontwikkeling, leefbaarheid, wijkontwikkeling, <i>vicevoorzitter RvC</i> <i>voorzitter auditcommissie</i>
Mevr. I.J.T. Reijmer	Co-founder Bureau PI	Lid Raad van Commissarissen Samenwerking Glasverzekering	Volkshuisvesting, zorg, maatschappij, sociaal domein, duurzaamheid, maatschappelijk ondernemerschap, HRM& organisatieontwikkeling, regionale binding, samenleving <i>voorzitter remuneratiecommissie</i>
De heer E. Nijhoff	Advocaat/Partner Spoor & Hoekman Advocaten	- Lid Raad van Toezicht Stichting OSG Erasmus - Penningmeester Stichting Vrienden van de Veene	Volkshuisvesting, maatschappij, governance, vastgoed, leefbaarheid, juridische zaken, openbaar bestuur, wijkontwikkeling, regionale binding en samenleving <i>huurdercommissaris</i>
De heer A.N. Kreuwel	Controller Coöperatie Medisch Specialisten	- Lid bestuur ZGT Overzee/bestuur Hart voor Tanzania - Lid Rekenkamer Gemeente Enschede	Maatschappij, governance, sociaal domein, bedrijfs-organisatiekunde, financiën en controle, openbaar bestuur, zorg, welzijn <i>Lid auditcommissie</i>

Tabel 6.2.2: Achtergrond van de leden van de RvC (per 31 december 2023)

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 mevrouw Ampting (voorzitter) en de heer Kreuvel deel uit. De Auditcommissie heeft in 2023 zes keer vergaderd. Aan de orde kwamen het accountantsverslag en het jaarverslag/de jaarrekening 2023, de viermaandrapportages, de uitgevoerde interne controles en het controleplan, de begroting 2024 en de financiële meerjarenplanning, het treasuryjaarplan, en de (opvolging van de) managementletter. Tevens zijn de risicokaart en voortgang ICT aan de orde geweest. De auditcommissie is ook nadrukkelijk actief geweest bij de selectie van de nieuwe accountant vanaf boekjaar 2024.

De Auditcommissie vergaderde doorgaans in aanwezigheid van de directeur-bestuurder, de concerncontroller, de manager Bedrijfsvoering & Financiën en de teamcoördinator Controlling.

Van de Remuneratiecommissie maken mevrouw Reijmer (voorzitter) en de heer Raanhuis (lid) deel uit. De Remuneratiecommissie heeft in 2023 meerdere keren vergaderd. De beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder is uitgevoerd door de Remuneratiecommissie. Deze heeft in december 2023 plaatsgevonden. Ter voorbereiding op het beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder heeft de Remuneratiecommissie gesproken met de andere RvC leden en een afvaardiging van het MT, de OR en de huurdersorganisatie SHBW. Van het beoordelingsgesprek is een verslag gemaakt. Daarnaast heeft de Remuneratiecommissie een voorstel gedaan voor de bezoldiging van de directeur-bestuurder en de RvC-leden. Verder heeft de Remuneratiecommissie de herbenoeming van de directeur-bestuurder voorbereid en de herbenoeming van mevrouw Ampting als lid van de Raad van Commissarissen.

Van de vergaderingen van de Remuneratiecommissie wordt normaliter een verslag gemaakt, dat wordt besproken in de reguliere RvC-vergadering.

Proces herbenoeming directeur-bestuurder

De eerste benoemingstermijn van vier jaar van de directeur-bestuurder eindigde op 1 november 2023. In 2022 is het proces van herbenoeming opgestart. De profielschets is geactualiseerd en het functioneren van de directeur-bestuurder is beoordeeld. Ter voorbereiding op het beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder heeft de Remuneratiecommissie gesproken met de andere RvC leden, de leden van het MT, de adviseur P&O, de OR en de huurdersorganisatie SHBW. De RvC, de leden van het MT, de adviseur P&O, de OR en de huurdersorganisatie SHBW zijn bijzonder positief over de samenwerking met mevrouw Nekkers en de ontwikkeling die Beter Wonen heeft doorgemaakt en de koers die is ingezet. De OR heeft in december 2022 positief advies uitgebracht aan de RvC over de herbenoeming. De positieve zienswijze van de minister als bedoeld in artikel 25 lid van de Woningwet is op 24 april 2023 door de RvC ontvangen.

De RvC heeft op 25 mei 2023 besloten de huidige benoeming van de directeur-bestuurder voor bepaalde tijd, met een periode van 4 jaar te verlengen. Deze benoeming gaat in op 1 november 2023 en eindigt op 31 oktober 2027. De RvC is blij dat mevrouw Nekkers aan een tweede termijn begint als directeur-bestuurder van Beter Wonen. Sinds haar aanstelling in november 2019 heeft zij, samen met alle collega's bij Beter Wonen, veel bereikt voor de volkshuisvestelijke opgave in Almelo. De uitdagingen voor de komende jaren zijn groot en de RvC is ervan overtuigd dat mevrouw Nekkers hier op een energieke manier sturing aan gaat geven.

Selectie nieuwe accountant

BDO is sinds boekjaar 2014 controlerend accountant bij Beter Wonen. In de Governancecode woningcorporaties staat dat de maximale opdrachtduur van een accountantskantoor 10 jaar is. Derhalve is 2023 het laatste jaar dat BDO de jaarrekening mag controleren. Vanaf boekjaar 2024 moet Beter Wonen een nieuw accountantskantoor hebben. In het reglement RvC is vastgelegd dat de Raad van Commissarissen verantwoordelijk is voor het selecteren en benoemen van de externe accountant en voor het vaststellen van diens honorarium. De werkorganisatie faciliteert deze



selectie en benoeming. De leden van de Auditcommissie onderhouden de contacten met de werkorganisatie en de uit te nodigen accountantskantoren.

Bij de selectie zijn de volgende aandachtspunten in acht genomen:

- Non-assurance dienstverlening zoals fiscale advisering, advisering bij de bedrijfsvoering en strategische advisering zijn niet toegestaan door de controlerend accountant.
- De accountantsorganisatie dient een OOB vergunning te hebben, omdat Beter Wonen een OOB status heeft.
- Een aanvullend aandachtspunt dat vooraf van belang is bij de keuze van uit te nodigen accountants is dat minimaal de partner, manager en controleleider onafhankelijk dient te zijn ten opzichte van de werkorganisatie en de Raad van Commissarissen.

Er zijn verschillende oriënterende gesprekken gevoerd met accountantsorganisaties. De AC en afvaardiging van de werkorganisatie waren aanwezig bij deze gesprekken.

De RvC benoemde op 3 oktober 2023 Mazars per 1-1-2024 als controlerend accountant van Beter Wonen. Mazars vervult geen adviserende diensten voor Beter Wonen.

6.2.4 Werkzaamheden in 2023

In 2023 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. 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 concerncontroller en de bestuursadviseur. Direct voorafgaand aan de vergaderingen, is er steeds vooroverleg tussen de leden van de Raad onderling zonder de directeur-bestuurder.

Naast regulier overleg hebben de volgende bijeenkomsten plaatsgevonden:

- Een gesprek met Accent advies over interne normen en risicobereidheid.
- Een bijeenkomst met het managementteam en de adviseur P&O over de concept ondernemingsstrategie en de kaderbrief.
- Een zelfevaluatiebijeenkomst in december 2023 onder externe begeleiding.
- Een dilemmatraining in november 2023.

In de reguliere bijeenkomsten zijn o.a. de volgende presentaties gehouden:

- Presentatie over team sociaal beheer.
- Presentaties over een aantal verduurzamingsprojecten, bijv. in de Jacob van Campenstraat.
- Presentatie over het opfrissen van het kantoorpand.
- Presentatie over de ontwikkelingen van de Spoorzone in Almelo.
- Presentatie over de communicatiemiddelen rond de ondernemingsstrategie.

6.2.5 Behaalde PE-punten per RvC-lid in 2023

Commissaris	PE-punten
H. Raanhuis	9
R. Ampting	8
I. Reijmer	27
B. Kreuwel	11
E. Nijhoff	20

Tabel 6.2.3: Behaalde PE-punten per commissaris

Voor RvC leden geldt een PE-plicht van minimaal 5 PE punten per jaar.

De PE-activiteiten betroffen onder andere VTW bijeenkomsten. De commissarissen hebben hun PE-activiteiten geregistreerd bij de VTW, de Vereniging van Toezichthouders in de corporatiesector. Twee RvC leden hebben samen met de concerncontroller en de directeur-bestuurder deelgenomen aan een driedaagse masterclass van EY voor bestuurders en toezichthouders van woningcorporaties.

Zoals ieder jaar hebben RvC leden ook in 2023 deelgenomen aan RvC-netwerkbijeenkomsten van de vereniging WoON en overige activiteiten die door Beter Wonen zijn georganiseerd. In 2023 is geen van de leden van de RvC frequent afwezig geweest.

6.2.6 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Besluiten van de RvC in 2023

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

- Goedkeuring DO besluit verduurzaming Jacob van Campenstraat.
- Goedkeuring DO besluit verduurzaming 104 duplexwoningen (Aert van der Neerstraat en Jacob van Ruysdaelstraat).
- Goedkeuring doorzakken van derivaten 6 en 9.
- Goedkeuring Ondernemingsstrategie 2024-2027 'Thuis bij Beter Wonen'.
- Vaststellen klokkenluidersregeling.
- Instemming nieuwe integriteitscode.
- Opdrachtbevestiging BDO. Herbenoeming BDO voor het verslagjaar 2023
- Vaststellen plan van aanpak 'Selectie nieuwe accountant'.
- Besluit benoeming accountskantoor Mazars per 1 januari 2024 als controlerend accountant van Beter Wonen.
- Besluit herbenoeming directeur-bestuurder per 1 november 2023, voor een periode van 4 jaar tot 1 november 2027.
- Voorgenomen besluit herbenoeming mevrouw Ampting.
- Vaststellen procedure herbenoeming mevrouw Ampting en profielschets.
- Goedkeuring jaarstukken 2022.
- Goedkeuring begroting 2024 en financiële meerjarenplanningen.
- Goedkeuring Treasuryjaarplan 2024.
- Goedkeuring Treasurystatuut.
- Vaststelling honorering leden Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder.
- Vaststelling verslag zelfevaluatie.
- Vaststellen rooster van aftreden.
- Vaststellen portfeuilleverdeling.

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

- Terugkoppeling gesprekken met Aw en WSW.
- Stand van zaken verduurzaming.
- Stand van zaken vastgoedontwikkelingen, waaronder nieuwbouw Parallelweg, Frans Halsstraat, Acaciaschool, Gerard Doustraat, verkoop grondpositie Holtjesstraat.
- Stand van zaken oprissen kantoorpand en tijdelijke huisvesting.
- Regionale woondeal.
- Livegang WoningHuren.nl.
- Memo nieuwe streefnormen en eindrapportage buffers en beleidsruimte.
- Reactie op het verzoek voor een financiële bijdrage aan het projectplan van Sint Joseph.
- Traineeship 'Nieuw Toezicht', deelname mevrouw Vos.
- PSO certificering 'inclusief werkgeverschap'.
- Voortgang samenwerking Sint Joseph, De Woonplaats en Reggewoon.
- Nieuwsuur uitzending over vastgoedbezit onder RvC leden en bestuurders.
- Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW.

- Memo beoordeling rechtmatigheid uitgaven project Brunnera .
- Afboekmemo's oude Veemarkt en Brunnera.
- Huurprijsaanpassing.
- Eenmalige huurverlaging voor huurders die maximaal 120% van het minimuminkomen verdienen.
- Memo aangepaste Governancecode.
- Plan van aanpak Ondernemingsstrategie 2024-2027 en stand van zaken.
- Rookmelders.
- Kaderbrief.
- Ontwikkelingen in het managementteam, nieuwe manager Woondiensten.
- Meerjarige prestatieafspraken 2023-2026 Actieprogramma prestatieafspraken 2024.
- Evaluatierapport prestatieafspraken actieprogramma 2023.
- Managementletter accountant, plan van aanpak naar aanleiding van managementletter.
- Viermaandrapportages.
- Aandachtspunten interim controle.
- Risicokaart en voortgang risicomanagement.
- Controleplan 2023.
- Voortgang controleplan.
- Contacten met de Aw en het WSW.
- Brief WSW beoordeling risicoprofiel.
- Brief WSW naar aanleiding van risicobeoordeling.
- Toezichtsbrief Aw 2023.
- Rechtmatigheidsbrief Aw 2023.
- Rapportage Woonburo Almelo.
- Opleidingsplan RvC.

Risicomanagement

Een steeds terugkerend aspect van het toezicht door de RvC betreft het toezien op de manier waarop Beter Wonen omgaat met risico's. Jaarlijks wordt de risicokaart opgesteld. Voordat deze besproken wordt in de RvC, wordt door de concerncontroller input opgehaald bij de Auditcommissie, de MT-leden en de directeur-bestuurder. De RvC hecht vooral waarde aan de hantering en beleving van risicomanagement in de praktijk. Tenminste twee keer per jaar komt het onderwerp risicomanagement uitgebreid aan de orde in de RvC-vergadering, evenals het controleplan en de uitvoering daarvan. Voorbereiding voor de bespreking door de RvC vindt plaats in de Auditcommissie. Ook bij de bespreking van de viermaandrapportages is de risicokaart onderwerp van gesprek.

Concerncontroller

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

Accountant

De accountant was in mei 2023 aanwezig bij een vergadering van de RvC, waarin het jaarverslag en de jaarrekening aan de orde kwamen. Daarnaast heeft de accountant vergaderd met de Auditcommissie van de RvC, in aanwezigheid van de directeur-bestuurder, de concerncontroller, de manager Bedrijfsvoering en Financiën en de teamcoördinator Controlling. Er is dit jaar geen vergadering met de accountant geweest zonder de directeur-bestuurder.

6.2.7 Verslag vanuit de klankbord- en adviesrol

De klankbord- en adviesrol kan zowel door de RvC als geheel als door een afzonderlijke commissaris ingevuld worden, al naar gelang het onderwerp en de behoefte. De RvC is bijvoorbeeld als geheel meegenomen in de totstandkoming van de ondernemingsstrategie. Waar sprake is van een individuele klankbordrol wordt hierover openheid gegeven naar de rest van de RvC. In 2023 is op diverse momenten hiervan sprake geweest.



6.2.8 Verslag vanuit de werkgeversrol inclusief WNT

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

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

De directeur-bestuurder mevrouw M. Nekkers heeft in 2023 37 PE-punten behaald.

De relevante nevenfuncties van de directeur-bestuurder in 2023:

- Voorzitter Raad van Toezicht, Stichting Alifa.
- Ambassadeur Stichting Present.
- Lid deelnemersraad WSW.

6.2.9 Verslag vanuit de netwerkrol

De RvC richt zich in de contacten met stakeholders nadrukkelijk op de SHBW. Formeel is de SHBW een adviesorgaan van de directeur-bestuurder van Beter Wonen. Vanuit de RvC waren de heer Raanhuis en de heer Nijhoff contactpersoon voor de SHBW in 2023. Zij zijn beiden tevens benoemd als huurderscommissaris.

Op 11 mei sloot de heer Nijhoff aan bij de jaarvergadering van de SHBW, waarbij ook de deelnemersraad aanwezig was. In het najaar (20 september) waren zij bij een reguliere vergadering van het Dagelijks Bestuur van de SHBW met de directeur-bestuurder.

Nauw contact wordt ook onderhouden met de Ondernemingsraad van Beter Wonen. Mevrouw Reijmer en de heer Raanhuis zijn contactpersonen voor de OR in 2023. Zij zijn in het voorjaar en najaar aangesloten bij een reguliere OR-DIR vergadering. In het najaar hebben zij elkaar gesproken in verband met de beoordeling van de directeur-bestuurder. De OR heeft een actieve rol gespeeld bij de voorgenomen herbenoeming van de directeur-bestuurder. Ze hebben positief geadviseerd over de voorgenomen benoeming.

Enkele RvC leden waren aanwezig bij de medewerkersbijeenkomst en de stakeholdersbijeenkomst in het kader van de nieuwe ondernemingsstrategie. Daarnaast waren RvC leden aanwezig bij de kerstbijeenkomst.

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

6.2.10 Functioneren Raad van Commissarissen

De statuten, het RvC reglement en de algemene profielschets bevatten bepalingen omtrent de onafhankelijkheid van de leden van de Raad van Commissarissen en onverenigbaarheden van functies en/of belangen. Deze bepalingen zijn inhoudelijk overeenkomstig met die uit de Governancecode Woningcorporaties. In 2023 hebben de leden van de RvC volledig onafhankelijk gefunctioneerd. Er is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC en/of het bestuur betrokken waren, zowel voor beroepsmatige activiteiten als voor de relevante nevenfuncties. Mutaties/benoemingen worden vooraf actief gedeeld om belangenverstrengeling te voorkomen.

De RvC heeft haar eigen functioneren in december 2023 geëvalueerd in een zelfevaluatie-sessie. Een gedeelte was in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en een ander gedeelte zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder. De zelfevaluatie vindt jaarlijks plaats, eens per twee



jaar met externe begeleiding. Dit jaar was de zelfevaluatie onder externe begeleiding. Er is in de bijeenkomst o.a. gesproken over:

- Voorbereiding RvC vergaderingen.
- Effectiviteit RvC vergaderingen.
- Auditcommissie.
- Huurders en SHBW.
- Contact met medewerkers.
- Klankbord/sparren/strategisch partnerschap.
- Netwerkrrol: gemeente.
- Benoeming RvC leden.
- Teamontwikkeling.

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

De honorering van de RvC is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de RvC en houdt rekening met maatschappelijke normen en waarden. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van de Almelose Woningstichting Beter Wonen maar op basis van het aantal VHE's aan de normen van de Wet Normering Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de beroepsregel van de VTW. De honorering van de RvC is in 2023 licht verhoogd. Voor de honorering wordt verwezen naar de verantwoording onder "overige toelichtingen" in de jaarrekening.

Tot slot

Tot slot spreekt de Raad van Commissarissen haar dank uit aan alle betrokkenen voor ieders inzet en hun bijdrage aan de voorspoedige gang van zaken in 2023. Wij zien met veel plezier en in alle vertrouwen een nieuw jaar voor Beter Wonen tegemoet.

6.3 Personeel

Personeelsopbouw

In onderstaand overzicht is het aantal medewerkers eind 2023 weergegeven; zowel in aantallen als in functie-eenheden (fte), verdeeld naar vast en tijdelijke inzet/inleen. Hierbij zijn de medewerkers die een (gedeeltelijke) WIA-uitkering ontvangen meegeteld. In de berekening van de aantallen zijn deze medewerkers meegeteld voor zover zij betaalde arbeid verrichten.

Stand per eind van het jaar	2023		2022		2021	
	aantal	fte	aantal	fte	aantal	fte
Aantal medewerkers in vaste dienst	76	68,73	71	65,07	76	68,7
Aantal medewerkers in tijdelijke dienst (excl. oproepkrachten)	14	11,33	16	13,38	8	7,6
Aantal medewerkers via derden	5	2,85	7	4,34	2	1,65
Totaal aantal medewerkers	95	82,91	94	82,79	86	77,95

Tabel 6.3.1: Ontwikkeling aantal medewerkers (fte's) per eind 2023

In 2023 hebben 12 medewerkers Beter Wonen verlaten (excl. derden). In 2023 zijn 13 medewerkers gestart bij Beter Wonen (excl. derden). De cijfers voor instroom en uitstroom zijn exclusief medewerkers die als vakantiekraacht, stagiair(e) en/of oproepkracht werkzaam waren.

Inclusief werkgeverschap en maatschappelijke betrokkenheid

Beter Wonen vindt, als maatschappelijke organisatie, inclusief werkgeverschap van groot belang. Naast de wettelijke verplichtingen en CAO-paragraaf, heeft Beter Wonen dit daarom opgenomen in

de ondernemingsstrategie. In 2023 heeft Beter Wonen zich in dit kader laten certificeren voor de Prestatieladder Sociaal Ondernemen (PSO) en hierop trede 3 behaald.

Met de inzet op inclusief werkgeverschap halen we nieuwe, frisse inzichten in huis. We boden aan iemand met afstand tot de arbeidsmarkt de mogelijkheid om mee te kijken. Na een periode van inzet via een werkervaringsplek, hebben we deze kandidaat een tijdelijke aanstelling kunnen geven binnen het betreffende team.

Om ook voor de toekomst aantrekkelijk te zijn als werkgever wordt vanuit Aedes en vanuit de Twentse corporaties ingezet om ons als dynamische en inspirerende werkgever te laten zien. We zoeken tevens de verbinding met onderwijsinstellingen, door meer zichtbaar te zijn als organisatie die stageplekken aanbiedt en onderdeel te worden van opleidingsprogramma's. Binnen meerdere afdelingen hebben stagiaires kennis kunnen maken met Beter Wonen en hebben we stagemarkten bezocht.

Veiligheid, gezondheid en welzijn

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

De gezamenlijke Twentse corporaties zetten samen, onder de naam van Corpofit, actief in op de duurzame inzetbaarheid en ontwikkeling van alle medewerkers. Dit gebeurt onder andere door een gezamenlijk aanbod van workshops en Webinars en door gebruik te maken van de mogelijkheden die FLOW (Fonds leren en ontwikkelen Woningcorporaties) biedt.

Beter Wonen zet in op de duurzame inzetbaarheid van haar medewerkers. Om de gezondheid en vitaliteit van medewerkers te stimuleren, zijn er ook in 2023 gezondheidsbevorderende activiteiten aangeboden, zoals het fietsplan, een stoppen met roken cursus, aanbod van gratis fruit op de werkplek en deelname aan de week van de Vitaliteit via Corpofit.

Ongewenst gedrag

Wij beschermen onze medewerkers zoveel mogelijk tegen agressie en geweld, alsook tegen de nadelige gevolgen hiervan. Het uitgangspunt is dat we ongewenst gedrag 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. We zijn voortdurend in gesprek om verbeteringen te realiseren.

We voorzien medewerkers in de buitendienst van mobiele alarmering. Beter Wonen hanteert in haar beleid, aanpak en afhandeling de leidraad agressie en geweld van de Veilige Publieke Taak.

Beter Wonen heeft een externe vertrouwenspersoon waar medewerkers terecht kunnen. Om de drempel voor medewerkers te verlagen zijn er drie interne vertrouwenspersonen aangesteld. Deze medewerkers zijn getraind en kunnen een beroep doen op de externe, gecertificeerde, vertrouwenspersoon. In 2023 is de interne vertrouwenspersoon één keer benaderd.

In 2023 zijn er 7 meldingen geweest van (dreigend) ongewenst gedrag van huurders naar onze medewerkers. Deze zijn geregistreerd en volgens de afgesproken procedure afgehandeld.

Verzuim

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



Verzuim				
	Kort (t/m 5 werkdagen)	Middel (6 t/m 30 werkdagen)	Lang (meer dan 30 werkdagen)	Totaal
Aantal (nieuwe) meldingen	82	13	6	101
Aantal medewerkers ziek	57	14	14	85
Aantal uren ziek	1.451	831	5.316	7.598
Ziektepercentage	0,94	0,54	3,46	4,95

Tabel 6.3.2: Ziekteverzuimpercentage

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

Verzuimpercentage

Ten opzichte van 2022 is het verzuim in 2023 met 1,78% gedaald (van 6,73% naar 4,95%). Dit wordt zowel veroorzaakt door een afname van het korte, middellange als lange verzuim. Het korte verzuim daalde van 1,12% naar 0,94%. Het aantal nieuwe korte ziekmeldingen daalde van 84 naar 82.

Het percentage middellang ziekteverzuim daalde van 0,89 in 2022 naar 0,54. Het aantal nieuwe meldingen ging van 21 naar 13.

Lang verzuim daalde van 4,72% naar 3,46%. Er waren, net als in 2022, 6 nieuwe meldingen in 2023.

De meldingsfrequentie geeft aan hoe vaak medewerkers zich gemiddeld ziekmelden. De meldingsfrequentie wordt het meest beïnvloed door kortdurend verzuim. Na jarenlang een meldingsfrequentie te hebben van < 1, was deze in 2022 1,25. In 2023 betrof de meldingsfrequentie 1,11. Samen met de managers, bedrijfsarts en OR wordt gesproken over de ontwikkeling en mogelijke oorzaken van het verzuim en de aanpak hiervan.

Opleiding en ontwikkeling

Beter Wonen hecht belang aan de ontwikkeling van haar medewerkers. Door opleidingen te faciliteren, geven we medewerkers en teams de kans om relevante ontwikkelingen in en rondom onze organisatie en sector te kunnen volgen én om te werken aan persoonlijke groei. Het ontwikkelgesprek is een middel om in gesprek te zijn over eigen ontwikkeling en realisatie van doelen.

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

Een greep uit de collectieve trainingen voor medewerkers:

- Dilemmatrainingen in het kader van integriteit.
- Basistraining huurrecht.
- Training signaleren/bespreken van drugsgebruik.
- Participatiewet voor dummies.
- Cursus inkomensregistratie (verdieping).
- Cursus effectieve communicatie.
- Schrijven op B1 niveau.

Volgens de CAO Woondiensten heeft iedere medewerker recht op een individueel loopbaan ontwikkelbudget. Ook in 2023 hebben medewerkers gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het budget in te zetten voor opleidingen en loopbaanontwikkeling, ook als die niet direct een relatie heeft met de eigen functie. In 2023 hebben 5 medewerkers gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het budget in te zetten voor hun loopbaanontwikkeling.

Om collega's een kijkje te geven in het werk van collega's, hebben we in 2023 interne meeloopdagen georganiseerd. Meer dan 20 medewerkers deden hieraan mee en leerden (het werk van) hun collega nog beter kennen.

Generatiepact en Regeling vroegpensioen

Vanaf 1 januari 2019 hebben medewerkers van 63 jaar en ouder de mogelijkheid om minder te gaan werken, in de zogenaamde 80-90-100 regeling: het generatiepact. Hierdoor wordt ruimte gecreëerd voor instroom van jongeren in de branche. In 2023 hebben in totaal 3 medewerkers deelgenomen aan het generatiepact (2 van hen namen al deel, 1 is in 2023 ingestapt). In 2023 is 1 medewerker uitgestroomd vanwege pensionering. Deze medewerker heeft tevens gebruik gemaakt van de Regeling vroegpensioen.

Ondernemingsraad

Beter Wonen kent, conform de Wet op de Ondernemingsraden, een Ondernemingsraad (OR). De OR heeft de belangrijke taak om de werknemers van Beter Wonen te vertegenwoordigen. Dit doet zij door de dialoog aan te gaan met de directeur-bestuurder en de RvC.

Daar waar zij instemmingsrecht heeft, kijkt zij kritisch naar de impact op werknemers, maar ook naar 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.

Om zich goed in te kunnen zetten voor de organisatie, houdt de OR zich op de hoogte door medewerkers te vragen wat hen bezighoudt. Hiervoor heeft de OR eind 2023 een digitale (anonieme) dialoog ingezet. Deze peiling brengt in beeld, hoe medewerkers over verschillende thema's denken. In 2024 zal de uitkomst van de medewerkersdialoog worden gepresenteerd.

In 2023 is de voorzitter van de OR afgetreden in verband met voorgenomen pensionering. Er is een nieuw OR-lid benoemd en er heeft een herverdeling van rollen plaatsgevonden. Daarmee is de OR weer op volle sterkte.

Periodiek zijn er vergaderingen met de directeur-bestuurder van Beter Wonen, in aanwezigheid van de adviseur P&O. Verder heeft de OR jaarlijks overleg met de RvC.

In 2023 heeft de OR zes keer formeel met de directeur-bestuurder (en adviseur P&O) vergaderd. Bij het formele overleg komen zaken aan de orde die belangrijk zijn voor de organisatie en het personeel, onderverdeeld in zaken ter informatie, ter adviesvorming of ter instemming. Daarnaast hebben er drie informele OR-DIR vergaderingen plaats gevonden, waarin op een informele wijze, zonder agenda, wordt bijgepraat over actuele en relevante zaken.

Onderwerpen die onder andere zijn besproken/behandeld in de OR-DIR vergadering:

- Jaarverslag en jaarrekening Beter Wonen.
- Diverse memo's en interne en externe rapportages.
- Actualisatie Risico-Inventarisatie & Evaluatie.
- Integriteitscode.
- Nieuwe ondernemingsstrategie 2024-2027.
- Actualisatie aansturing organisatie.
- Vormgeven inclusief werkgeverschap.
- Evaluatie gesprekscyclus.
- Modernisering kantoorpand.
- Modelregeling klokkenluidersregeling.
- Werknemersdialoog.

Na het bestuderen van de aangeleverde stukken heeft de OR in 2023 voor de volgende stukken een instemming of advies gegeven:

- Instemming integriteitscode.
- Instemming klokkenluidersregeling.
- Advies ondernemingsstrategie 2024-2027.
- Instemming evaluatie gesprekscyclus.



Opfrissen kantoorpand

In 2022 zijn plannen voor het verbeteren van ons kantoorpand voorbereid. De verbeteringen betreffen onder andere een technische en functionele update vanwege planmatig onderhoud aan technische installaties alsmede vervanging van meubilair en stoffering. Daarnaast willen we de gedateerde uitstraling van ons kantoorpand op meerdere plaatsen aanpakken en willen wij de energieprestaties van ons pand naar een hoger niveau brengen. In het eerste halfjaar van 2023 is hiervoor een definitief herontwerp opgeleverd. In de zomer van 2023 is het aanbestedingstraject voor de verbouwingsactiviteiten opgestart met als doel deze in het najaar ter hand te nemen. In verband hiermee zijn wij in de zomer 2023 verhuisd naar ons tijdelijke pand in Twentepoort West. Volgens de laatste planning zal rond de bouwvakantie van 2024 de verbouwing aan ons pand zijn afgerond en zullen wij kort daarna terugverhuizen naar de Klimopstraat.

Uitvoering ICT-beleidsplan 2019-2023 activiteiten 2022

In ons ICT beleidsplan 2019-2023 hadden wij voorzien om ons primaire informatiesysteem ViewPoint beter uit te nutten. Dit was nodig omdat we bij het dagelijks gebruik tegen meerdere knelpunten aanliepen. De oorsprong van de belangrijkste knelpunten lagen grotendeels in een jarenlang gebruik van ViewPoint (sinds 2006) met als gevolg grote verzamelingen van data, een verouderde en onvolledige inrichting en een vervuilde database. De gevolgen hiervan waren een traag werkend systeem, een systeem dat processen niet goed ondersteunde maar ook beperkingen bij het genereren van sturingsinformatie. In 2022 is samen met Itris, de softwareleverancier van ViewPoint, een verbeterplan opgesteld gericht op het wegnemen van de knelpunten. Vanaf februari 2023 is een start gemaakt met de (her)implementatie van geplande verbeteringen en in december 2023 heeft een definitieve conversie van de oude naar de nieuwe omgeving plaatsgevonden. Hierdoor werken we vanaf januari 2024 in een opgeschoonde en nieuw ingerichte systeem en behoren de eerder genoemde knelpunten tot het verleden. Verwacht wordt dat in het tweede kwartaal van 2024 de (her)implementatie volledig zal zijn afgerond.

6.4 Financiën

Algemeen

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

6.4.1 Ontwikkelingen in relatie tot financiële exploitatie 2023 (bedragen x € 1.000)

Verticaal toezicht

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

De normen die gelden zijn:

1. De minimale waarde voor de ICR bedraagt 1,4% (DAEB enkelvoudig/geconsolideerd);
2. De maximale grenswaarde voor de Loan to Value bedraagt 85% (DAEB en enkelvoudig/geconsolideerd);
3. De minimaal vereiste solvabiliteit bedraagt 15% (DAEB en enkelvoudig/geconsolideerd);
4. De dekkingsratio (maximaal 70%) wordt berekend op basis van de marktwaarde van de schulden;
5. De onderpandratio (maximaal 70%) wordt berekend op basis van marktwaarde van aangegeven geborgde leningen in relatie tot marktwaarde van het DAEB-bezit.

Beter Wonen heeft in 2023 in het kader van risicobeheersing haar (interne) streefnormen voor bovengenoemde ratio's hierop aangepast. Met deze streefnormen wordt een "remweg" gecreëerd waardoor voorkomen wordt dat Beter Wonen niet meer voldoet aan de normen van de



sectorinstanties. De gecreëerde “remweg” is gebaseerd op een risicobeoordeling en kwantificering van mogelijke inherente risico's van Beter Wonen. Voor inzicht in de streefnormen wordt verwezen naar Tabel 6.4.1. Kengetallen.

In het kader van financiële sturing zetten wij ons presteren af tegenover de hiervoor genoemde externe en (interne) streefnormen.

6.4.2 Financiële positie

In onze ondernemingsstrategie 2024-2027 “Thuis bij Beter Wonen” en de herijkte portefeuillestrategie in 2022 zien we een steeds groter belang om inzicht te hebben of onze plannen financieel haalbaar zijn op de lange termijn. Door Beter Wonen zijn in 2023 de financiële kaders op organisatieniveau geactualiseerd rekening houdend met de in de vorige paragraaf beschreven financiële ratio's. Deze kaders worden jaarlijks vastgesteld bij het opstellen en vaststellen van de begroting en FMP en maken onderdeel uit van het integrale financiële beleid van Beter Wonen.

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

Totaal

Nr.	Kengetal	Externe norm	Streefnorm	2023	2022	2021	2020	2019
1	ICR	≥ 1,4	≥ 1,60	2,69	2,23	2,19	2,44	2,15
2	Solvabiliteit beleidswaarde	≥ 15%	≥ 21%	18%	58%	45%	42%	34%
3	Loan to value Beleidswaarde	< 85%	< 78%	75%	41%	48%	57%	67%
4	Dekkingsratio Marktwaaarde	< 70%	< 70%	41%	33%	51%	61%	46%
5	Onderpandratio (*)	< 70%	< 70%	42%	33%	46%	47%	nvt

(*) Leningen obv marktwaaarde (2019: obv nominale waarde)

Tabel 6.4.1: Kengetallen

Door de update van het handboek marktwaardering 2023 is bij de woningcorporaties die de basisversie hanteren de disconteringsvoet van enkele COROP-gebieden verhoogt om hiermee een juiste marktwaardering te presenteren in de jaarrekening. Dit is ook voor het COROP-Twente, waar wij onder vallen, van toepassing. Echter een bijkomend gevolg is dat de beleidswaarde, die tot 31-12-2023 met dezelfde disconteringsvoet rekt, hierdoor sterk afneemt. Vanaf 1-1-2024 wordt in het handboek gerekend met een aparte disconteringsvoet voor de beleidswaarde. Als wij deze toepassen op de jaarrekening 2023 dan komt de Solvabiliteit op 47% en de Loan to Value op 44%.

De Aw en het WSW kijken naar de beleidswaarde zoals opgenomen in de dPi 2023. Zie ook de in hoofdstuk 6.1.2. opgenomen tekst van de Aw en WSW inzake de beleidswaarde 2023. De kengetallen vanuit de dPi 2023 zijn hieronder bij 6.4.2.a opgenomen.

Beter Wonen voldoet ultimo 2023 aan de vastgestelde (externe) normen. Het beleid voor de komende jaren is eveneens afgestemd op deze set van parameters en normen. Op basis van de in november 2023 door de RvC goedgekeurde begroting 2024 en financiële meerjarenplanning 2025-2033 ontwikkelen de financiële ratio's zich de komende 10 jaren als volgt:

Beter Wonen Totaal

Nr.	Kengetal	Externe norm	Streefnorm	Jaarrekening 2022	Prognose 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	ICR	≥ 1,4	≥ 1,6	2,23	2,90	2,07	2,25	2,12	2,09	1,95	1,75	1,90	1,55	1,67	1,62
2	Solvabiliteit obv beleidswaarde	≥ 15%	≥ 21%	51	38	38	39	37	35	36	34	33	31	30	30
3	LTV obv beleidswaarde	< 85%	< 78%	41	52	54	56	58	60	60	61	61	63	64	64
4	Dekkingsratio	< 70%	< 70%	33	32	35	36	37	38	37	37	37	38	38	38
5	Onderpandratio	< 70%	< 70%	33	33	36	37	38	39	39	39	39	39	40	39

(In de begroting fmp2024 zien we in 2031 een ICR norm die lager ligt dan de streefnorm. Dit komt door de cycli van planmatig onderhoud waar veel uitgaven in het jaar 2031 vallen. In de komende begroting fmp2025 wordt gekeken naar verdeling van dit onderhoud over meerdere jaren).

Tabel 6.4.2.a: Kengetallen meerjarenplanning meerjarenbegroting 2024

Het bovenstaande “dashboard” laat zien dat aan alle extern (Aw/WSW) gestelde normen van financiële ratio's, alsmede onze interne streefnormen (met de kanttekening bij de ICR in 2031) voldaan wordt. Op basis van de ontwikkeling van deze financiële indicatoren wordt verwacht dat de komende jaren onvoorwaardelijk gebruik gemaakt kan worden van de borgingsfaciliteiten van het WSW en dat de Aw geen aanleiding heeft tot het plegen van interventies bij Beter Wonen. Hiermee wordt de toegang tot de kapitaalmarkt veiliggesteld.

Portefeuillestrategie

Hierin zijn de aantallen te verduurzamen woningen fors opgeschroefd naar gemiddeld zo'n 250 woningen per jaar. Hiermee voldoen we aan het uitgangspunt dat er in 2028 geen woningen meer zijn met een E, F of G label. De focus ligt de eerste jaren op de slechtste labels, maar we pakken ook een fors aantal woningen met een C of D mee. Na 2028 gaan we door met het verduurzamen van woningen met een C en D label.

We willen meer inzetten op het verversen van onze voorraad. Daartoe willen we vanaf 2024 onze nieuwbouwproductie omhoog brengen. Gemiddeld willen we toe naar 1% verversing per jaar, wat neer komt op zo'n 60 woningen. Tegenover nieuwbouw staan ook onttrekkingen (sloop/verkoop). De woningen die we nieuw bouwen zijn in beginsel ook geschikt voor senioren, omdat de vraag naar geschikte woningen de komende jaren toe zal nemen. Verkoop kan bijdragen aan het vergroten van diversiteit in wijken en de opbrengsten uit verkopen geeft ons investeringsruimte. Daar waar een meer structurele ingreep nodig is in de samenstelling van de wijk, of waar de technische staat van de woningen dat vereist, kiezen we voor sloop-nieuwbouw. We kiezen er voor om eerst woningen toe te voegen en pas daarna woningen te onttrekken. Dit om de druk op de woningmarkt niet verder te laten toenemen. Als gevolg hiervan groeit onze voorraad op basis van de haalbare portefeuille de komende 10 jaar licht naar 6.300 woningen.

In de portefeuillestrategie was ook opgenomen gasloos na 2028. Echter door de gestegen bouwkosten, loonkosten en rentekosten gaat dit in de toekomst knellen. De stap naar gasloos is niet meer in de basisbegroting (zie tabel 6.4.2.a) meegenomen maar als apart scenario opgenomen in de begroting fmp2024. Deze is hieronder opgenomen. Hiermee wordt ook aangetoond dat de corporatie op dit moment geen duurzaam bedrijfsmodel heeft met de opgaven die aan de corporatie worden gesteld (betaalbaarheid, leefbaarheid, nieuwbouw, verduurzaming, gasloos). Dit heeft overigens ook gevolgen voor de wijze waarop wij onze verduurzaming aanvielen in 2024 en verder: we verduurzamen niet meer standaard naar label A én woningen waarvan wij nu verwachten dat deze vóór 2050 uit exploitatie worden genomen worden niet voorbereid op gasloos gereed, maar in plaats daarvan voorbereid op hybride gereed. n.b. Gasloos gereed en hybride gereed betekent dat de warmtevraag van de woning wordt gereduceerd (aanpak schil). De feitelijk stap naar gasloos of hybride (installaties) volgt later.

6.4.2.b scenario basisbegroting inclusief gasloos

In dit scenario wordt vanaf 2029 gestart met het verduurzamen naar gasloos eind 2050 van circa 4.000 woningen. Van de overige aantallen wordt uitgegaan dat deze door nieuwbouw worden ondervangen.

Scenario A	Externe norm	Streefnorm	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2043	2053	2063
ICR	≥ 1,4	≥ 1,60	2,1	2,3	2,1	2,1	2,0	1,8	1,9	1,5	1,6	1,5	1,6	1,6	1,3
LTV obv beleidswaarde	< 85%	< 78%	54	56	58	60	60	61	62	65	67	68	77	89	98
Solvabiliteit obv beleidswaarde	≥ 15%	≥ 21%	38	39	37	35	36	33	31	29	27	26	19	7	-1

Tabel 6.4.2.b

Vorenstaande tabel is doorgetrokken tot 2063 zodat nadrukkelijk blijkt dat dit scenario financieel niet haalbaar is. In 2063 zijn alle externe normen overschreden. Het vastgoed is praktisch 100% gefinancierd en het eigen vermogen is zelfs negatief.

6.4.3 Jaarresultaat (bedragen x € 1.000)

Het gerealiseerde jaarresultaat over 2023 bedraagt +/- € 111.431 (2022: +/- € 58.837).

	Bedrijfsvoering	Verkoop bezit	Waardering	Totaal
Bedrijfsvoering	46.574			46.574
Verkoop bezit		37		37
Waardeveranderingen bezit			-97.510	-97.510
Opbrengsten	46.574	37	-97.510	-50.899
Bedrijfsvoering	34.785			34.785
Waardeveranderingen onrendabele top			23.986	23.986
Vennootschapsbelasting	1.761			1.761
Kosten	36.546	0	23.986	60.531
Resultaat 2023	10.028	37	-121.496	-111.431
Resultaat 2022	11.185	-1.409	49.062	58.837

Tabel 6.4.3: Jaarresultaat uitgesplitst naar categorieën

Het resultaat uit bedrijfsvoering bedraagt € 10,0 miljoen en ligt € 1,2 miljoen lager dan 2022. De daling zit met name in de hogere rentelasten (door toename van het leningenvolume en in de gestegen rente), hogere inleenkosten in 2023 en een hogere doorbelasting van de obligoheffing. Hiertegenover staan hogere huuropbrengsten in 2023, het vervallen van de verhuurdersheffing in 2023 en lagere onderhoudskosten (met name het planmatig onderhoud).

Daarnaast was in 2022 door de fiscale actualisatie van de jaren 2019 t/m 2021 een ontvangst van de vennootschapsbelasting ad. € 1,6 miljoen opgenomen. Dit jaar is sprake van € 1,8 miljoen aan te betalen vennootschapsbelasting, waarvan € 0,6 miljoen een correctie vennootschapsbelasting betreft naar aanleiding van de uitspraak van de belastingdienst over de niet aftrekbaarheid van de amortisatie van de rentederivaten.

Het resultaat uit verkoop is € 1,4 miljoen lager. Beter Wonen heeft in 2022 o.a. de grondpositie Thorbecke verkocht na sloop van 48 woningen. Dit jaar is een kleine grondpositie aan de Holtjesstraat verkocht. In 2023 zijn geen woningen verkocht, conform prestatieafspraken met de gemeente Almelo. Dit zal vanaf 2024 wel weer aan de orde zijn.

In 2023 is sprake van een negatieve waardeontwikkeling van het vastgoed van € 97,5 miljoen ten opzichte van 2022. Dit komt neer op een afname van - 11% (2022 t.o.v. 2021: + 9%) en sluit aan bij de waardestijging van onze buurtcorporatie Sint Joseph.

Verder is in 2023 + € 0,2 miljoen aan waardeverandering grondposities en +/- € 24,2 miljoen aan waardeveranderingen van de investeringen gerealiseerd. Dit laatste betreft de onrendabele toppen van goedgekeurde projecten. De onrendabele toppen worden veroorzaakt doordat de investeringsuitgaven van investeringsprojecten niet volledig gedekt worden door de contante waarde van de toekomstige kasstromen.

6.4.4 Ontwikkeling eigen vermogen

Het eigen vermogen van Beter Wonen bestaat volledig uit "Overige reserves" zoals gedefinieerd in de Regeling Jaarverslaggeving. De ontwikkeling van het eigen vermogen in 2023 onderverdeeld naar bronnen en reserves is als volgt:

	Herwaarderings reserve	Overige reserves	Resultaat boekjaar	Totaal
Saldo begin boekjaar	€ 379.247	€ 173.856	€ 58.837	€ 611.941
Realisatie door verkoop	- -	- -	- -	- -
Mutatie resultaat vorig boekjaar	- -97.206	- 156.044	- -58.837	- -
Resultaat boekjaar	- -	- -	- -111.431	- -111.431
Saldo einde boekjaar	€ 282.041	€ 329.900	€ -111.431	€ 500.510

Tabel 6.4.4: Verdeling eigen vermogen

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 2023 respectievelijk 2022.

	2023	2022
Saldo begin boekjaar	€ 611.941	€ 553.104
6.1 Herwaarderingsreserve	€ 282.041	€ 379.247
6.2 Overige reserves	- 329.900	- 173.856
6.3 Resultaat boekjaar	- -111.431	- 58.837
Saldo einde boekjaar	€ 500.510	€ 611.941

Tabel 6.4.5: Samenstelling eigen vermogen

6.4.5 Waardering bezit

6.4.5.1 Toelichting marktwaarde en beleidswaarde conform Handboek modelmatig waarden 2023

Marktwaarde

Onze woningcorporatie past de basisversie van het Handboek modelmatig waarden van de vastgoedportefeuille voor het grootste deel van onze portefeuille toe.

Dit betekent dat deze waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten

minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%.

Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderingen ultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid, uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. In corop regio Twente bedraagt het validatie-effect conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 circa 2,8% te laag. Dit validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt en bedraagt circa € 23,1 mln. In de finale versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 d.d. 29 maart 2024 is de disconteringsvoet verhoogd, teneinde marktconformiteit van de marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij geen aanpassing heeft plaatsgevonden van eventuele relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde). De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

De inzichten van de validatie 2023 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2023 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 1,58%-punt (Corop regio Twente). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa € 23,5 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 7,60% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 7,71% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan, waarbij volledigheidshalve de aanpassing van de disconteringsvoet niet de enige aanpassing is. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.



6.4.5.2. Waardering vastgoedportefeuille per ultimo 2023.

De waardering van het bezit vindt plaats op basis van het voorgeschreven Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023. Het merendeel van het bezit is gewaardeerd volgens het basismodel. Vanwege de voorschriften in de nieuwe Woningwet is het maatschappelijk onroerend goed en het bedrijfsonroerendgoed gewaardeerd volgens het full variant-model.

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

Waardeverandering MVA in exploitatie (-/- € 89.668)

(alle bedragen x € 1.000,-)

	DAEB vastgoed in exploitatie	%	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	%	totaal	%
Saldo begin boekjaar	€ 819.604		€ 35.221		€ 854.825	
Mutaties:						
Voorraadmutaties	- 6.718	0,8%	- 333	-0,9%	- 6.385	0,7%
Waardeveranderingen:						
- Mutatie objectgegevens	- 66.377	8,1%	- 3.396	9,6%	- 69.773	8,2%
- Handboek 2023:						
- Methodische wijzigingen handboek en software	- 20.553	-2,5%	- 736	-2,1%	- 21.289	-2,5%
- Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	- 156.688	-19,1%	- 3.449	-9,8%	- 160.137	-18,7%
- Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	- 15.906	1,9%	- 306	-0,9%	- 15.600	1,8%
Saldo mutaties	€ -88.240	-10,8%	€ -1.428	-4,1%	€ -89.668	-10,5%
Saldo einde boekjaar	€ 731.364	-10,8%	€ 33.793	-4,1%	€ 765.157	-10,5%

Tabel 6.4.6: Mutatie marktwaarde

Sociaal vastgoed in exploitatie (DAEB-bezit)

Het DAEB-bezit omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens en het maatschappelijk vastgoed. De waardering van het sociale vastgoed in exploitatie conform het modelmatig waarden op marktwaarde komt ultimo 2023 uit op € 731.364 (2022: € 819.603). De daling van de marktwaarde van € 88.240 (10,8%) bestaat uit een voorraadmutatie, onder te verdelen in wijziging waarderingsmodel (-/- € 132) en nieuwbouw (+/+ € 6.850) van totaal +/+ € 6.718 (+/+ 0,8%), mutatie objectgegevens (+/+ € 66.377) en waardeverandering op basis van het handboek marktwaardering 2023 (-/- € 161.335). De waardeontwikkeling als gevolg van mutatie van objectgegevens wordt met name veroorzaakt door de stijging in de WOZ-waarde.

De nieuwbouw betreft 16 woningen Jan Vermeerstraat/Frans Halsstraat, 2 intramurale complexen met daarin 25 kamers en 2 woningen t.b.v. de zorggechtparen te weten de Herbergier en Thomashuis en de oplevering van 1 standplaats aan de Jan Tooropstraat.

Commercieel vastgoed in exploitatie (niet-DAEB-bezit)

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

Dit bezit wordt eveneens modelmatig gewaardeerd op basis van marktwaarde 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 € 33.793 ultimo 2023 (2022: € 35.221).

De daling van de marktwaarde van € 1.428 (4,1%) bestaat uit voorraadmutaties (wijziging waarderingsmodel -/- € 333), mutatie objectgegevens (+/+ € 3.396) en de waardeverandering als gevolg van het handboek marktwaardering 2023 (-/- € 4.491).

Ongerealiseerde herwaarderingsen

Per 31 december 2023 is in totaal € 282,0 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsen in de overige reserves begrepen (2022: € 379,2 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het 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 de huur worden verhoogd tot de streefhuur in plaats van tot de markthuur. En tegelijkertijd zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

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

Beleidswaarde

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

Uitgangspunt voor:	2023
Disconteringsvoet	7,56%
Streefhuur per maand	€ 656,57
Lasten onderhoud per jaar	€ 3.155,03
Lasten beheer per jaar	€ 1.004,20

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 bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 422 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

	X € 1.000	
Marktwaarde verhuurde staat		€ 765.157
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ -62.470	
Betaalbaarheid (huren)	€ -156.344	
Kwaliteit (onderhoud)	€ -176.652	
Beheer (beheerkosten)	€ -26.566	
Totale afslag		€ -422.032
Beleidswaarde		€ 343.125

Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de hiervoor genoemde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Uitgangspunt	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op Beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 23,5 miljoen lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 19,8 miljoen hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 13,5 miljoen lager

6.4.6 Oordelen externe toezichthouders

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

Oordeelsbrief Autoriteit woningcorporaties

De Autoriteit woningcorporaties (Aw), welke is onder gebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft in 2023 middels een brief over het verslagjaar 2022 aangegeven dat Beter Wonen voldoet aan de bepalingen van passend toewijzen, de huursombenadering, de Wet Normering Topinkomens (WNT), de toetsing verlicht regime en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen.

Oordeel WSW over borgbaarheid en borgingsplafond

Het WSW heeft in juni 2023 aan Beter Wonen een borgbaarheidsverklaring voor 2023 afgegeven, welke inhoudt dat Beter Wonen gebruik kan maken van de faciliteiten van het WSW. Inmiddels is ook per 7 maart 2024 de borgbaarheidsverklaring voor 2024 afgegeven op basis van de ingediende FMP2024. 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 2024-2033 wordt voldaan aan alle gestelde financiële normen van het WSW.

6.4.7 Treasury

Ontwikkeling leningenportefeuille

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

Bedragen (x € 1.000)	2023	2022
Stand per 1 januari	€ 248.540	€ 238.876
Aflossingen	€ -25.775	€ -29.336
Nieuwe leningen	€ 33.800	€ 39.000
Stand per 31 december	€ 256.565	€ 248.540

Tabel 6.4.7: Verloop leningenportefeuille

Van de nieuw aangetrokken leningen in 2023 heeft € 20 miljoen betrekking op de herfinancieringen van leningen. Dit betreft leningen die in het kader van een doorzaktransactie zijn omgezet van variabel rentend naar vastrentend. Daarnaast bedraagt € 5,8 miljoen herfinanciering van aflossingen en is € 8,0 miljoen aangetrokken voor investeringen in projecten.

Naast deze volumetransacties ("funding") zijn in 2023 de rentetarieven van meerdere leningen herzien vanwege het aflopen van de renteopslag of vanwege een spreadherziening. Het gemiddelde rentepercentage over 2023 bedraagt 2,79% (2022: 2,64%).

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.

Ontwikkeling liquiditeit

De begin- en eindstand van de liquide middelen, inclusief de mutatie, waren in 2023 als volgt:

Bedragen (x € 1.000)	2023	2022
Stand per 1 januari	€ 5.417	€ 11.406
Stand per 31 december	€ 3.329	€ 5.417
Mutatie in het boekjaar	€ -2.088	€ -5.989

Tabel 6.4.8: Ontwikkeling liquide middelen

Eind 2023 bedraagt het saldo liquide middelen € 3,3 miljoen, deze middelen worden in het 1^e halfjaar 2024 aangewend voor investeringen van nieuwbouw en verduurzamingsprojecten. Wij sturen op een buffer (overschot op de liquide middelen) van € 4 miljoen gezien de omvang van alle lopende en toekomstige projecten. Eind 2023 is deze op € 3,3 miljoen uitgekomen.

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

Ontwikkeling ten aanzien van treasurybeleid

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

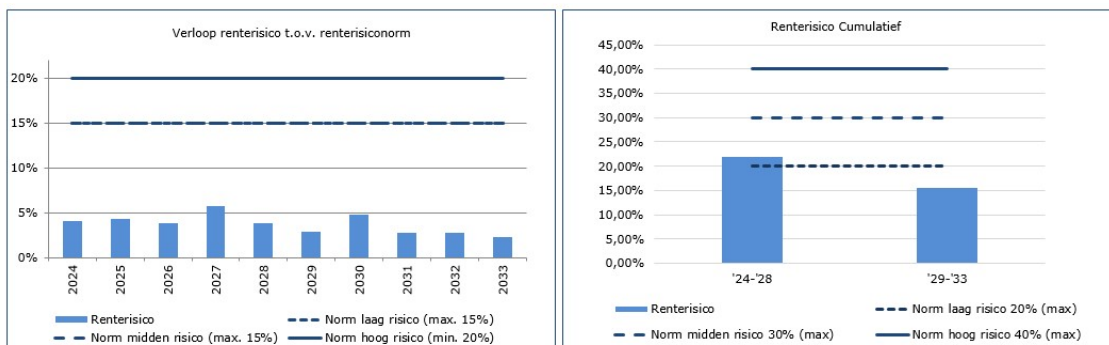
Binnen de treasuryuitvoering maakt Beter Wonen gebruik van een Treasurycommissie. Dit is een afstemmingsorgaan aangaande treasuryaangelegenheden, waarin te nemen besluiten worden behandeld en waarin advies wordt uitgebracht aan de directeur-bestuurder. De Treasurycommissie heeft vier vergaderingen gehad inzake het boekjaar 2023.

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

Renterisico

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

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



Uit deze grafieken blijkt dat we de komende jaren voldoen aan de voornoemde criteria bij de risicoclassificatie 'laag' waarbij het renterisico bij "cumulatief 2024-2028" net in de categorie "midden" valt (22%). Beter Wonen blijft de normen periodiek monitoren.

Herfinancieringsrisico

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

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



Beter Wonen wil op het onderdeel herfinancieringsrisico zo laag mogelijk scoren, dat wil zeggen het herfinancieringsrisico op de leningenportefeuille is in de komende tien jaren op jaarbasis maximaal 15% herfinancieringsrisico en iedere twee jaar minimaal 5%. Uit bovenstaande grafieken blijkt dat wij hieraan voldoen.

Derivaten en beleggen

Beter Wonen is per ultimo 2023 nog in het bezit van één derivaat ad. € 10 miljoen met een verplichte beëindiging van de derivaat bij einde looptijd (een mandatory breakclausule). Een mandatory breakclausule is een recht om op een vooraf vastgesteld moment het renteswapcontract tegen marktwaarde af te rekenen.

Het WSW en de Aw bieden met de geactualiseerde richtlijn derivaten (laatst geactualiseerd d.d. 11-1-2022) herstructureringsmogelijkheden die ook voor Beter Wonen toepasbaar zijn. Naast het

verschuiven van breakclausules (in geval van mutual breaks) bestaat onder voorwaarden ook de mogelijkheid om derivaten af te kopen of ze door te laten zakken in een vastrentende lening.

In 2023 heeft een doorzak van een tweetal derivaten (nominale waarde € 20 miljoen) plaatsgevonden. Deze transacties (novaties) zijn verantwoord onder de overige langlopende schulden. Bij deze novaties was sprake van leningen en derivaten met een gelijke looptijd. De negatieve marktwaarde van de genoveerde derivaten is bepaald op basis van de rentecurve op het moment van de transactie.

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

Om structureel en robuust aan de dekkingsratio te kunnen voldoen, is de liquiditeitsbuffer ultimo 2020 volledig afgelost. Om niet met bovengenoemde fictieve rentedaling van 2%-punt geconfronteerd te worden, moet Beter Wonen haar derivaten uiterlijk 12 maanden voor de breakdatum herstructureren.

De eerstvolgende en laatste breakclausule die na balansdatum vervalt, is geagendeerd op 1 december 2025.

Lening van de niet-DAEB aan de DAEB

Vanaf 31-12-2022 wordt het dividend vanuit de niet-DAEB-tak niet meer uitgekeerd aan de DAEB-tak. Overtollige liquide middelen in de niet-DAEB-tak worden via een lening beschikbaar gesteld aan de DAEB. Dit geeft de mogelijkheid om toekomstige projecten in de niet-DAEB te kunnen uitvoeren en tegelijkertijd worden "onbenutte" liquide middelen wel ingezet voor de DAEB totdat deze nodig zijn in de niet-DAEB.

6.4.8 Fiscaal beleid

In de periode 2006-2009, 2013 en 2014 was er sprake van een gecumuleerd fiscaal verlies van € 40,4 miljoen. De verliezen zijn 9 jaar verrekenbaar met fiscale winsten. Ultimo 2020 is er geen verlies meer beschikbaar ter verrekening van deze jaren.

In 2022 heeft er een fiscale actualisatie plaatsgevonden voor de jaren 2019 t/m 2021 waarmee een verlaging van de vennootschapsbelasting is gerealiseerd van € 1,4 miljoen; deze is in de jaarrekening van 2022 verwerkt. De fiscale actualisatie betrof gewijzigde wetgeving die in overleg met onze fiscalist is doorgevoerd.

In 2023 is door de belastingdienst uitspraak gedaan op één van hiervoor genoemde fiscale actualisaties. Dit was naar aanleiding van nieuwe rechtspraken hierover. Dit betreft de amortisatie van derivaten die wel in de ATAD meegenomen moet worden. Dit is in de jaarrekening 2023 gecorrigeerd en betreft een correctie van € 0,6 miljoen (nadelig) voor de jaren 2019 t/m 2021 en voor 2022 is de impact € 0,5 miljoen.

Daarnaast is er door de belastingdienst een boekenonderzoek over het fiscale jaar 2019 uitgevoerd omtrent onze wijze van verantwoording van onderhoudsuitgaven als fiscale kosten versus fiscale investeringen. Hieruit zijn geen correcties voortgekomen. Daarmee heeft de belastingdienst het jaar 2019 alsmede de jaren 2020 en 2021 fiscaal afgerond en vastgesteld.

Voor het jaar 2023 bedraagt de verwachte fiscale winst € 4.489.938.



Jaar	Fiscaal resultaat		Inzet Compensabel verlies								Restant compensabel verlies
	Verlies	Winst	2012	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
2006	1.185.419		1.125.305	60.114							-
2007	1.292.986			1.292.986							-
2008	3.176.745			2.085.155	1.091.590						-
2009	6.054.992				6.054.992						-
2010	-	-									-
2011	-	-									-
2012		1.125.305									-
2013	27.884.562				503.067	946.779	11.448.597	4.746.493	10.239.626		-
2014	776.214								776.214		-
2015		3.438.255									-
2016		7.649.649									-
2017		946.779									-
2018		11.448.597									-
2019		4.746.493									-
2020		12.101.806									-
2021		6.235.074									-
2022		1.281.477									-
2023 (fiscale positie)		4.489.938									-
	40.370.918	53.463.373	1.125.305	3.438.255	7.649.649	946.779	11.448.597	4.746.493	11.015.840	-	-

Tabel 6.4.9. Inzet verrekenbaar verlies

Vanaf 2020 zijn wij voor de vennootschapsbelasting in een betalende positie gekomen. Tot en met 2023 bedraagt de impact van de ATAD € 26,3 miljoen aan niet aftrekbare rentelasten, dit komt omgerekend in verschuldigde (en dus te betalen c.q. betaalde) vennootschapsbelasting neer op circa € 5,2 miljoen.

Kengetallen en Jaarrekening

KENGETALLEN

Kengetallen afgelopen vier jaar per ultimo boekjaar	2023	2022	2021	2020
Gegevens onroerend goed				
Aantal verhuureenheden in exploitatie				
- woningen/woongebouwen (excl. woonwagens)	6.240	6.221	6.220	6.213
- aantal verhuurde kamers binnen intramuraal complex	25			
- woonwagens	2	2	2	1
Totaal woningen (incl. woonwagens)	6.267	6.223	6.222	6.214
- garages en parkeerplaatsen	755	755	756	754
- bedrijfsruimten	55	55	56	56
- overige verhuureenheden	51	51	51	51
Totaal VHE's	7.128	7.084	7.085	7.075
Mutaties in het onroerend goed				
Woningen en woongebouwen/kamers				
- aantal opgeleverd	43	51	11	0
- aantal aangekocht		0	64	0
- aantal verkocht		-2	-12	-15
- aantal gesloopt		-48	-54	-16
- overige mutaties	1	0	-1	0
Garages, bedrijfsruimten en overige verhuureenheden				
- aantal opgeleverd	1	0	0	0
- aantal aangekocht		0	2	0
- aantal verkocht		-1	-1	-2
- aantal gesloopt		0	0	0
- overige mutaties	-1	-1	1	-1
Totaal	44	-1	10	-34
Aantal woningen naar huurprijsklasse (incl. in beheer)				
- laag (< € 452,20 in 2023)	746	765	880	828
- overig	5.521	5.458	5.342	5.386
Financiële continuïteit				
- ICR	2,69	2,23	2,19	2,44
- Solvabiliteit	18%	51%	45%	42%
- Loan to value	75%	41%	48%	57%
- Dekkingsratio	41%	33%	51%	61%
- Onderpandratio	42%	33%	46%	47%
Kwaliteit				
- kosten onderhoud per woning (excl. verbeteringen)	2.667	2.090	1.648	1.638
- kosten onderhoud eigen dienst per woning	130	104	102	98
Prijs-kwaliteit verhouding				
- gemiddeld aantal punten WWS	150	149	141	145
- gemiddelde nettohuurprijs (huurwoningen)	579	577	562	561
Het verhuren van woningen				
- mutatiegraad (nieuwe verhuringen)	6,6	9,0	7,7	8,5
- huurachterstand in % jaarhuur	2,6	2,4	2,4	2,0
- huurderving in % jaarhuur (huren)	0,6	1,4	1,4	1,9

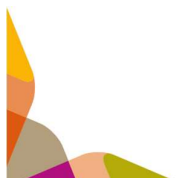
JAAKREKENING 2023

Balans per 31 december 2023

voor resultaatbestemming

Activa	Ref.	31-12-2023 €	31-12-2022 €
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1.		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	731.363.673	819.603.870
niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	33.793.105	35.221.452
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	704.555	6.793.623
Materiële vaste activa	2.		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	2.438.319	2.391.452
Financiële vaste activa	3.		
Latente belastingvorderingen	3.1	208.099	223.060
Overige effecten (novaties derivaten)	3.2	77.552.283	73.682.462
Overige vorderingen	3.3	32.235	35.484
Leningen u/g	3.4	0	0
Subtotaal		846.092.269	937.951.403
Vlottende activa			
Voorraden	4.		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	3.249.831	3.149.831
Overige voorraden	4.2	230.576	229.394
Vorderingen	5.		
Huurdebiteuren	5.1	210.038	222.746
Latente belastingvorderingen	5.2	37.014	17.611
Overige vorderingen	5.3	1.868.093	4.375.616
Liquide middelen	6.		
		3.328.935	5.417.191
Subtotaal		8.924.487	13.412.389
Totaal		855.016.756	951.363.792

Passiva	Ref.	31-12-2023 €	31-12-2022 €
Eigen Vermogen	7.		
Herwaarderingsreserve	7.1	282.040.716	379.247.165
Overige reserves	7.2	329.899.949	173.856.417
Resultaat na belastingen van het boekjaar	7.3	-111.430.616	58.837.083
Subtotaal		500.510.049	611.940.665
Voorzieningen	8.		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	8.1	12.889.234	10.358.424
Latente belastingverplichtingen	8.2	88.164	60.464
Overige voorzieningen	8.3	217.498	219.744
Subtotaal		13.194.896	10.638.632
Langlopende schulden	9.		
Schulden aan overheid	9.1	5.005.592	5.572.047
Schulden aan banken	9.2	323.332.618	310.875.181
Schulden aan groepsmaatschappijen	9.3	0	0
Overige schulden	9.4	31.677	31.952
Subtotaal		328.369.887	316.479.180
Kortlopende schulden	10.		
Schulden aan overheid	10.1	588.906	587.516
Schulden aan banken	10.2	7.250.317	7.117.180
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.3	1.571.947	1.087.049
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	10.4	1.375.195	1.933.237
Overige schulden	10.5	1.553.764	912.681
Overlopende passiva	10.6	601.795	667.652
Subtotaal		12.941.924	12.305.315
Totaal		855.016.756	951.363.792



Functionele winst- en verliesrekening boekjaar 2023

	Ref.	2023 €	2022 €
Huuropbrengsten	11	43.632.828	42.841.786
Opbrengsten servicecontracten	12.1	1.388.965	1.458.011
Lasten servicecontracten	12.2	-1.578.851	-1.471.427
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-2.840.470	-2.665.957
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-15.168.381	-15.573.531
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-2.915.909	-5.364.157
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		22.518.182	19.224.725
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.1	87.150	3.520.394
Toegerekende organisatiekosten	16.2	-1.871	-5.314
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	16.3	-50.000	-4.715.504
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	35.279	-1.200.424
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	17.1	-24.526.330	-16.127.975
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	-97.510.264	65.506.259
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	17.3	150.000	-945.000
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17	-121.886.594	48.433.284
Overige organisatiekosten	21	-2.064.156	-1.853.098
Kosten omtrent leefbaarheid	22	-1.278.263	-1.009.291
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren		0	0
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren		95.780	152.280
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		6.458	3.755
Rentelasten en soortgelijke kosten		-7.096.459	-6.535.649
Totaal van financiële baten en lasten	23	-6.994.221	-6.379.614
Totaal van resultaat voor belastingen		-109.669.773	57.215.582
Belastingen	24	-1.760.843	1.621.501
Totaal van resultaat na belastingen		-111.430.616	58.837.083

Kasstroomoverzicht 2023

	2023 €	2022 €
1. (A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
1.1 Huurontvangsten	43.377.911	42.638.298
1.2 Vergoedingen	1.349.845	1.482.631
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	649.511	716.291
1.5 Ontvangen interest	53.059	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	45.430.326	44.837.220
Uitgaven:		
1.7 Betalingen aan werknemers	6.156.613	5.863.336
1.8 Onderhoudsuitgaven	11.503.169	13.047.485
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	8.178.367	7.806.222
1.10 Betaalde interest	6.983.191	6.371.780
1.11 a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	372.747	138.215
1.11 b Verhuurderheffing	0	2.642.538
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	168.687	185.275
1.13 Vennootschapsbelasting	358.457	955.859
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	33.721.231	37.010.710
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.709.095	7.826.510
2. (B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
2.1 Verkoopontvangsten bestaande huur	921.943	2.586.478
2.2 Verkoopontvangsten grond	85.279	
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	1.007.222	2.586.478
MVA uitgaande kasstroom		
2.3 Nieuwbouw huur	6.472.800	8.730.994
2.4 Verbeteruitgaven	15.724.184	16.549.684
2.5 Aankoop	0	0
2.6 Sloopuitgaven	0	216.943
2.7 Investerings overig	630.972	569.470
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	22.827.954	26.067.091
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-21.820.733	-23.480.613
FVA		
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
3. (C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand:		
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	13.800.000	39.000.000
3.1.2 Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand:		
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	5.775.503	29.335.862
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	8.024.497	9.664.138
4.1 Toename (afname) van geldmiddelen	-2.087.140	-5.989.965
4.2 Wijziging kortgeld	-1.116	1.400
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.417.191	11.405.756
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.328.935	5.417.191

Toelichting behorende tot de jaarrekening 2023

Algemene toelichting

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. 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 2023, hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de uitgevaardigde richtlijnen van de overige relevante hoofdstukken van de Richtlijnen 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 uit hoofde van verkoop van bezit worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

Financiële instrumenten

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

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

Primaire financiële instrumenten

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

Afgeleide financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Deze worden door de onderneming gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord indien:

- de economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauwverwant zijn, en
- 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 eerst 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 en 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 renteaftspraken loopt Beter Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Beter Wonen risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot



bepaalde variabel rentende schulden heeft de toegelaten instelling een interest derivaat afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente.

Kredietrisico

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

Valutarisico

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

Liquiditeitsrisico

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Schattingen

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

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

In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters, zoals voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. 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 full-versie van het waarderingshandboek toegepast en heeft daarbij een externe taxateur ingeschakeld.

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

Beleidswaarde (onderhoudsnorm)

In de beleidswaarde wordt de onderhoudsnorm opgenomen op basis van de gemiddelde onderhoudskosten zoals opgenomen in de begroting voor de komende 15 jaar. In de financiële meerjaren planning 2024 zijn de onderhoudskosten opgenomen inclusief de doorrekening van de vastgestelde portefeuillestrategie eind 2022 waarin de opgave van verduurzaming van de overheid



is opgenomen. Dit was in de financiële meerjaren begroting 2023 nog niet het geval. Hierdoor zien we een stijging van de onderhoudsnorm in de beleidswaarde. De schattingswijziging is prospectief verwerk en het verschil tussen de onderhoudsnorm 2023 en onderhoudsnorm 2022 heeft een effect van € 179,3 mln. op de beleidswaarde 2022, gebaseerd op de sensitiviteitsanalyse 2022.

Transacties met verbonden partijen

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

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

Toerekening DAEB en niet-DAEB

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

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

De onroerende zaken in exploitatie worden op basis van het goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2023 bedraagt deze grens € 808,06 (2022: € 763,47). 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

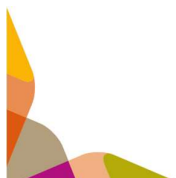
Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

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 full-versie gehanteerd. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

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



Parameters BOG/MOG full taxatie

De disconteringsvoet is opgebouwd uit de volgende drie onderdelen:

- De risicovrije rentevoet 1,48% (2022: 0,09%);
- De vastgoedsector specifieke opslag 5,59% (2022: 6,34%); en
- De opslag voor het object- en marktrisico (afhankelijk van het object waarbij het Handboek modelmatig waarden marktwaarde is gevolgd).

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

Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht.

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing taxateur bij full-variant	Bandbreedte
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties	€ 25 - € 208/m ²
Huurinkomsten	Aangeleverd door Beter Wonen	Genoemde data zijn overgenomen	Niet van toepassing
Stijging markthuur	Prijsinflatie	Conform basisvariant	Zie handboek
Onderhoudskosten markttechnische aanpassingskosten	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant	Niet van toepassing
Erfpacht	Aangeleverd door Beter Wonen	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Leegstand	Aangeleverd door Beter Wonen	Conform basisvariant	Niet van toepassing
Leegwaarde(stijging)	Op basis van WOZ-waarde	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoeten getoetst en daar waar nodig in evenwicht gebracht met de bij behorende kasstroom.	5,32% - 12,47%
Onderhoud	Normbedrag per m ² BVO	Conform basisvariant	Zie handboek
Exit Yield	Automatische berekening	Exit Yield is getoetst en daar waar nodig aangepast op basis van de resterende looptijd van het huurcontract aan het eind van de beschouwingsperiode rekening houdende met de onderhoudsuitgaven gedurende de beschouwingsperiode in combinatie met het bouwjaar en de beschouwingsperiode.	5,06% - 12,16%

Parameters basisversie marktwaardering

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 2 buiten Almelo, namelijk, Haaksbergen en Wierden)	Eengezinswoning	< 1920
	Meergezinswoning	≥ 1920 & <1940
	Studenteneenheid	≥ 1940 & < 1960
	Zorgeenheid (extramuraal)	≥ 1960 & < 1975
	Bedrijfsonroerend goed	≥ 1975 & < 1990
	Maatschappelijk onroerend goed	≥ 1990 & < 2005
	Parkeergelegenheden	≥ 2005
	Zorgvastgoed (intramuraal)	

Basisvariant

Begin 2024 heeft een tussentijdse afstemming plaatsgevonden tussen Aw/Fakton/ABF en een afvaardiging van de accountants naar aanleiding van opvallende verschillen tussen uitkomsten op basis van waardering volgens basisversie en full-versie (taxaties). Als gevolg van deze afstemming hebben er aanpassingen plaatsgevonden in het handboek.

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 woonegelegenheden		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie		3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging		5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging		5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging (Twente)		6,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Instandhoudingsonderhoud</i>								
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	Beheerkosten							
EGW	€ 509							
MGW	€ 499							
Studenteneenheid	€ 471							
Zorgseenheid (extramuraal)	€ 460							
<i>Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten</i>								
Gemeentelijke OZB	Gemeentelijke tarieven 2023 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1-1-2022							
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. gemeentelijke OZB)	0,07% van de WOZ waarde							

<i>Huurstijging</i>	2024	2025	2026	2027 e.v.
Huurstijging boven grondslag voorgaand jaar				
– opslag	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%
– grondslag	loonindex	loonindex	prijsinflatie	prijsinflatie
<i>Huurderving oninbaar</i>				
Huurderving, als percentage van de huursom	1,00%			
<i>Mutatiekans</i>				
Mutatiekans 2019-2023 bij doorexploiteren	gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar (2019 – 2023) met een minimum van 4% en een maximum van 50%			
Mutatiekans bij uitpanden	Bij geen exploitatieverplichting idem aan doorexploiteren maar dan in jaar 1 opslag van 2% als complex niet is aangebroken Bij exploitatieverplichting idem aan doorexploiteren Maar dan in jaar 8 opslag 2% als complex niet is aangebroken Met uitzondering van niet aangebroken complexen, is de mutatiekans gelijk aan doorexploiteren			
<i>Verkoopkosten</i>				
Verkoopkosten	1,0% van de leegwaarde			

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	
Instandhoudingsonderhoud	€ 6,88 per m2 bvo BOG € 8,36 per m2 bvo MOG
Mutatieonderhoud	€ 11,53 per m2 bvo BOG € 13,97 per m2 bvo MOG
Marketing	14% van de marktjaarhuur
Beheerkosten - bedrijfsmatig onroerend goed	3% van de markthuur BOG 2% van de markthuur MOG
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2023, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2022).	0,13% van de WOZ waarde
Risicovrije rentevoet	1,48%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,59%

Parameters parkeergelegenheden	
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 63,48 per jaar
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 213,72 per jaar
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 31,74 per jaar
Beheerkosten – garagebox	€ 43,38 per jaar
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met peildatum 1 januari 2022.	0,23% van de WOZ waarde
Risicovrije rentevoet	1,48%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,59%

Na-investeringen

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

De na-investeringen worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt. Met ingang van 1 januari 2020 heeft een wijziging van wet- en regelgeving plaatsgevonden. Op basis van RJ 645.202 wordt de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voorgeschreven. Daardoor worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden dienen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed te worden verwerkt. Beter Wonen volgt hier de voorgeschreven richtlijn.

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 uitpandscenariio en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij worden de overdrachtskosten op 0 gezet;
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie;
3. Inrekening van toekomstige onderhoudskosten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt;
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatie bezit' 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, onderhoudskosten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15. Beter Wonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

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



Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

Financiële vaste activa

3.1 Latente belastingvorderingen

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

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Beter Wonen geldende rente voor langlopende leningen (2023: 2,87%, 2022: 2,64%) onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief conform RJ 272.405 (2021: 25%, 2022 e.v. 25,8%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De opgenomen latentie heeft betrekking op langlopende schulden.

De omvang van de renteaftrekbepanking in de vennootschapsbelasting (ATAD) bedraagt cumulatief t/m 2023 € 26,3 miljoen, hiervoor is geen latentie gevormd.

De fiscale boekwaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd, bedraagt ultimo 2023 € 595,1 miljoen en de commerciële boekwaarde bedraagt ultimo 2023 € 881,0 miljoen. De niet verwerkte latente belastingvordering per ultimo 2023 (Beter Wonen blijft uitgaan van doorexplotatie van het vastgoed in exploitatie) bedraagt € 73,8 miljoen, zijnde 25,8% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde.

3.2 Overige effecten (novaties derivaten)

Voor de waarderingsgrondslagen van de derivaten wordt verwezen naar paragraaf 9.1 en 9.2 Schulden aan overheid en banken.

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

3.3. Overige vorderingen

De overige verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

3.4 Leningen u/g

Er is op totaal TI-niveau geen sprake van leningen u/g. Wel is er sprake van een lening van de niet-DAEB-tak aan de DAEB-tak. Vanaf 2022 wordt geen dividend meer uitgekeerd van de niet-DAEB naar de DAEB. De rentevergoeding is marktconform vastgesteld op 1 weeks Euribor +27 basispunten.



Vlottende activa

4. Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

Overige voorraden

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

5. Vorderingen

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

6. Liquide middelen

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

7. Eigen vermogen

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

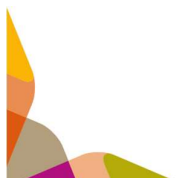
8. Voorzieningen

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

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

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake



toekomstige herstructurerings en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

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

8.2 Voorziening latente belastingen

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

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

De nettorente bestaat uit de voor Beter Wonen geldende rente voor langlopende leningen (2023: 2,87%, 2022: 2,64%) onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief conform RJ 272.405 (2021 25%, 2022 e.v.: 25,8%).

Uit 2023 resteert er een geringe voorziening latente belastingen als gevolg van waarderingsverschillen met betrekking tot de materiële activa ten dienste van de exploitatie en fiscale afschrijving op investeringskosten woonwagens.

8.3 Overige voorzieningen

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

9. Langlopende schulden

9.1 en 9.2 Schulden aan overheid en banken

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

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

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

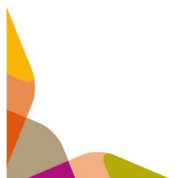
De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Novaties derivaten

In 2023 heeft voor € 20 miljoen aan novaties plaatsgevonden. Bij deze novatie was sprake van een lening en derivaat met een gelijke looptijd.

De negatieve marktwaarde van het genoveerde derivaat is opgenomen onder de langlopende schulden. Deze is bepaald op basis van de rentecurve op het moment van de transactie. De negatieve marktwaarde op het moment van transactie bedroeg € 26,0 miljoen. De novaties worden jaarlijks lineair ten laste van het renteresultaat gebracht over de restant looptijd van de afgewikkelde derivaten. De verwerking van agio wordt verantwoord onder "schulden aan banken".

Het overlopend hedge-resultaat is opgenomen onder de financiële vaste activa.



9.3 Schulden aan groepsmaatschappij

Zie toelichting bij 3.4 dit betreft de lening van de niet-DAEB aan de DAEB.

9.4. Overig schulden

Waarborgsommen

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

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 aangepast 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/buurtbeheerders, 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:

1. Lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
2. kosten klantencentrum.

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

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten;
- verhuurdersheffing.

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

16. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

17. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, 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, pensioenlasten, inleen en overige personeelskosten

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.

21. Overige organisatiekosten

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

22. Kosten omtrent leefbaarheid

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

23. Totaal van financiële baten en lasten

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

Rentelasten worden geactiveerd voor investeringsprojecten nieuwbouw gedurende de periode van vervaardiging van een actief. 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 belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Beter Wonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af, deze is door de belastingdienst opgezegd per 1-1-2023. Belangrijkste punten uit deze VSO: Terugname van de WOZ-afwaardering, verwerking kooptussenvormen en gemengde projectenregeling. Hierover zijn overleggen tussen Aedes, vertegenwoordigers van de woningcorporaties en de Belastingdienst maar heeft vooralsnog niet geleid tot concrete uitkomsten.

Beter Wonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2023 en het fiscale resultaat 2023 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 2023

Activa	Ref.	31-12-2023				31-12-2022			
		DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
Vaste activa									
Vastgoedbeleggingen	1.								
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	731.363.673			731.363.673	819.603.870			819.603.870
niet DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2		33.793.105		33.793.105		35.221.452		35.221.452
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	704.555			704.555	6.793.623			6.793.623
Materiële vaste activa	2.								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	2.438.319			2.438.319	2.391.452			2.391.452
Financiële vaste activa	3.								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen		38.692.302		-38.692.302	0	39.256.358		-39.256.358	-
Latente belastingvorderingen	3.1	197.694	10.405		208.099	211.907	11.153		223.060
Overige effecten (novaties derivaten)	3.2	77.552.283			77.552.283	73.682.462			73.682.462
Overige vorderingen	3.3	32.235			32.235	35.484			35.484
Leningen u/g	3.4		1.819.533	-1.819.533	0		1.049.211	-1.049.211	0
Subtotaal		850.981.061	35.623.043	-40.511.835	846.092.269	941.975.156	36.281.816	-40.305.569	937.951.403
Vlottende activa									
Voorraden	4.								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1		3.249.831		3.249.831		3.149.831		3.149.831
Overige voorraden	4.2	219.047	11.529		230.576	217.924	11.470		229.394
Vorderingen	5.								
Huurdebiteuren	5.1	199.536	10.502		210.038	211.608	11.138		222.746
Latente belastingvorderingen	5.2	35.163	1.851		37.014	16.730	881		17.611
Overige vorderingen	5.3	1.774.688	93.405		1.868.093	4.375.616	0		4.375.616
Liquide middelen	6.								
		3.328.935	0		3.328.935	5.417.191	0		5.417.191
Subtotaal		5.557.369	3.367.118	0	8.924.487	10.239.069	3.173.320	0	13.412.389
Totaal		856.538.430	38.990.161	-40.511.835	855.016.756	952.214.225	39.455.136	-40.305.569	951.363.792

DAEB/niet-DAEB gescheiden balans 2023

Passiva	Ref.	31-12-2023				31-12-2022			
		DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
Eigen Vermogen	7.								
Herwaarderingsreserve	7.1	282.040.716	13.114.682	-13.114.682	282.040.716	379.247.165	11.247.211	-11.247.211	379.247.165
Overige reserves	7.2	329.899.949	26.141.677	-26.141.677	329.899.949	173.856.417	29.016.800	-29.016.800	173.856.417
Resultaat na belastingen van het boekjaar	7.3	-111.430.616	-564.057	564.057	-111.430.616	58.837.083	-1.007.653	1.007.653	58.837.083
Subtotaal		500.510.049	38.692.302	-38.692.302	500.510.049	611.940.665	39.256.358	-39.256.358	611.940.665
Voorzieningen	8.								
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	8.1	12.889.234			12.889.234	10.358.424			10.358.424
Latente belastingverplichtingen	8.2	83.756	4.408		88.164	57.441	3.023		60.464
Overige voorzieningen	8.3	206.623	10.875		217.498	208.756	10.988		219.744
Subtotaal		13.179.613	15.283	0	13.194.896	10.624.621	14.011	0	10.638.632
Langlopende schulden	9.								
Schulden aan overheid	9.1	5.005.592			5.005.592	5.572.047			5.572.047
Schulden aan banken	9.2	323.332.618			323.332.618	310.875.181			310.875.181
Schulden aan groepsmaatschappijen	9.3	1.819.533	0	-1.819.533	0	1.049.211	0	-1.049.211	0
Overige schulden	9.4	0	31.677		31.677	0	31.952		31.952
Subtotaal		330.157.743	31.677	-1.819.533	328.369.887	317.496.439	31.952	-1.049.211	316.479.180
Kortlopende schulden	10.								
Schulden aan overheid	10.1	588.906			588.906	587.516			587.516
Schulden aan banken	10.2	7.250.317			7.250.317	7.117.180			7.117.180
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.3	1.497.586	74.361		1.571.947	1.057.697	29.352		1.087.049
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	10.4	1.306.435	68.760		1.375.195	1.836.575	96.662		1.933.237
Overige schulden	10.5	1.476.076	77.688		1.553.764	898.070	14.611		912.681
Overlopende passiva	10.6	571.705	30.090		601.795	655.462	12.190		667.652
Subtotaal		12.691.025	250.899	0	12.941.924	12.152.500	152.815	0	12.305.315
Totaal		856.538.430	38.990.161	-40.511.835	855.016.756	952.214.225	39.455.136	-40.305.569	951.363.792

DAEB/niet-DAEB gescheiden functionele winst- en verliesrekening 2023

Ref.	2023				2022			
	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
Huuropbrengsten	11	41.677.853	1.954.976	43.632.828	40.952.520	1.889.266		42.841.786
Opbrengsten servicecontracten	12.1	1.335.795	53.170	1.388.965	1.407.392	50.619		1.458.011
Lasten servicecontracten	12.2	-1.512.767	-66.084	-1.578.851	-1.414.268	-57.159		-1.471.427
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-2.660.663	-179.807	-2.840.470	-2.484.931	-181.026		-2.665.957
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-14.291.103	-877.277	-15.168.380	-14.803.797	-769.734		-15.573.531
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-2.789.946	-125.963	-2.915.909	-5.237.367	-126.790		-5.364.157
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		21.759.168	759.015	22.518.183	18.419.549	805.176	0	19.224.725
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.1	-33.333	120.483	87.150	3.505.394	425.848	-410.848	3.520.394
Toegerekende organisatiekosten	16.2	0	-1.871	-1.871	-4.882	-432		-5.314
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	16.3	0	-50.000	-50.000	-4.707.999	-418.353	410.848	-4.715.504
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	-33.333	68.612	35.279	-1.207.487	7.063	0	-1.200.424
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	17.1	-24.526.330	0	-24.526.330	-16.127.975			-16.127.975
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	-96.165.207	-1.345.057	-97.510.264	66.368.114	-861.855		65.506.259
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	17.3		150.000	150.000		-945.000		-945.000
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17	-120.691.536	-1.195.057	-121.886.594	50.240.139	-1.806.855	0	48.433.284
Overige organisatiekosten	21	-1.961.638	-102.518	-2.064.156	-1.761.330	-91.768		-1.853.098
Kosten omtrent leefbaarheid	22	-1.211.438	-66.826	-1.278.263	-1.009.291	0		-1.009.291
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren								
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren		95.780	0	95.780	152.280	0		152.280
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		6.437	46.460	6.458	3.466	289		3.755
Rentelasten en soortgelijke kosten		-7.142.898	0	-7.096.459	-6.533.016	-2.633		-6.535.649
Saldo financiële baten en lasten	23	-7.040.681	46.460	-6.994.221	-6.377.270	-2.344	0	-6.379.614
Totaal van resultaat voor belastingen		-109.179.460	-490.313	-109.669.773	58.304.310	-1.088.728	0	57.215.582
Belastingen	24	-1.687.099	-73.744	-1.760.843	1.540.426	81.075		1.621.501
Resultaat uit deelnemingen		-564.057		0	-1.007.653		1.007.653	
Totaal van resultaat na belastingen		-111.430.616	-564.057	-111.430.616	58.837.083	-1.007.653	1.007.653	58.837.083

DAEB/niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht 2023 (1)

	2023				2022			
	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
1. Operationele activiteiten								
Ontvangsten:								
1.1 Huurontvangsten	41.405.455	1.972.456		43.377.911	40.768.128	1.870.170		42.638.298
1.2 Vergoedingen	1.297.981	51.864		1.349.845	1.430.867	51.764		1.482.631
1.3 Overige bedrijfsontvangsten	640.830	8.681		649.511	693.696	22.595		716.291
1.4 Ontvangen interest	3.292	49.767		53.059				0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	43.347.558	2.082.768	0	45.430.326	42.892.691	1.944.529	0	44.837.220
Uitgaven:								
1.5 Betalingen aan werknemers	5.848.782	307.831		6.156.613	5.570.169	293.167		5.863.336
1.6 Onderhoudsuitgaven	10.813.565	689.604		11.503.169	12.472.592	574.893		13.047.485
1.7 Overige bedrijfsuitgaven	7.763.793	414.574		8.178.367	7.406.647	399.575		7.806.222
1.8 Betaalde interest	6.983.191	0		6.983.191	6.371.780	0		6.371.780
1.9 Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	372.747	0		372.747	132.191	6.024		138.215
1.10 Verhuurderheffing	0	0		0	2.641.877	661		2.642.538
1.11 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	168.687	0		168.687	185.275	0		185.275
1.12 Vennootschapsbelasting	340.534	17.923		358.457	908.066	47.793		955.859
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	32.291.300	1.429.931	0	33.721.231	35.688.597	1.322.113	0	37.010.710
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	11.056.257	652.837	0	11.709.095	7.204.094	622.416	0	7.826.510
2. (Des)investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom								
2.1 Verkoopontvangsten bestaande huur	888.621	33.322		921.943	2.571.931	425.395	-410.848	2.586.478
2.2 Verkoopontvangsten grond		85.279		85.279				0
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	888.621	118.601	0	1.007.222	2.571.931	425.395	-410.848	2.586.478
MVA uitgaande kasstroom								
2.3 Nieuwbouw huur	6.472.800			6.472.800	9.141.842		-410.848	8.730.994
2.4 Verbetereuitgaven	15.724.184			15.724.184	16.549.684			16.549.684
2.5 Aankoop	0			0	0			0
2.6 Sloopuitgaven	0			0	216.943			216.943
2.7 Investerings overig	630.972			630.972	569.470			569.470
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	22.827.955	0	0	22.827.955	26.477.939	0	-410.848	26.067.091
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-21.939.333	118.601	0	-21.820.733	-23.906.008	425.395	0	-23.480.613

DAEB/niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht 2023 (2)

	2023				2022			
	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
FVA								
Ontvangsten:								
Ontvangsten verbindingen				0				0
Ontvangsten overig				0				0
Uitgaven:								
Uitgaven verbindingen				0				0
Overige uitgaven		770.322	- 770.322	0		1.049.211	- 1.049.211	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	- 770.322	770.322	0	0	- 1.049.211	1.049.211	0
3. Financieringsactiviteiten								
Ingaand:								
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	13.800.000			13.800.000	39.000.000			39.000.000
3.1.2 Nieuwe ongeborgde leningen	770.322		- 770.322	0	1.049.211		- 1.049.211	0
Uitgaand:								
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	5.775.503			5.775.503	29.335.862			29.335.862
				0				0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	8.794.819	0	- 770.322	8.024.497	10.713.349	0	- 1.049.211	9.664.138
Toename/Afname van geldmiddelen	- 2.088.257	1.117	0	- 2.087.140	- 5.988.565	- 1.400	0	- 5.989.966
Wijziging kortgeld		- 1.116		- 1.116		1.400		1.400
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.417.191	0	0	5.417.191	11.405.756	0	0	11.405.756
Geldmiddelen aan het eind van de periode	3.328.935	0	0	3.328.935	5.417.191	0	0	5.417.191
Toename/Afname van geldmiddelen	2.088.256	0	0	2.088.256	5.988.565	0	0	5.988.565

Toelichting op de balans per 31 december 2023

1 Vastgoedbeleggingen

1.1 en 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 (conform jaarrekening 2022)	€ 819.603.870	€ 35.221.452	€ 854.825.322
Mutaties 2023:			
- investeringen oplevering nieuwbouw (vanuit MVA in ontwikkeling)	- 6.850.439	- -	- 6.850.439
- investeringen verduurzaming	- 16.524.774	- -	- 16.524.774
- investeringen (wonen op maat)	- 139.818	- -	- 139.818
- effect sloop	- -	- -	- 0
- effect verkopen	- -	- -	- 0
- effect wijziging tussen Daeb/niet-Daeb	- 33.333	- -33.333	- 0
- onrendabele investeringen verduurzaming/wonen op maat in het resultaat	- -18.171.054	- -	- -18.171.054
- overboeking voorziening onrendabele investeringen verduurzaming	- 2.497.743	- -	- 2.497.743
- aanpassen marktwaarde	- -96.115.250	- -1.395.014	- -97.510.264
Saldo mutaties	€ -88.240.197	€ -1.428.347	€ -89.668.544
Saldo einde boekjaar vastgoedbeleggingen	€ 731.363.673	€ 33.793.105	€ 765.156.778

Per 31 december 2023 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingsen € 282.040.716. Dit betreft het verschil tussen de marktwaarde en de historische kostprijs.

Marktwaarde

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

Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van het bedrijfsonroerendgoed (BOG) en maatschappelijk onroerend goed (MOG), deze zijn getaxeerd door een externe taxateur. 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 parameters voor het vaststellen van de marktwaarde zijn te vinden in onder de grondslagen voor de waardering van activa en passiva "parameters voor het vaststellen van de marktwaarde". Deze zijn gebaseerd op de laatste update van het Handboek modelmatig waarderen. De wijziging in marktwaarde komt voor 2023 op +/- 11%. Dit ligt in de lijn met onze buurtcorporatie Sint Joseph.

Inschakeling taxateur

Per ultimo 2023 zijn de volledige bedrijfs- en maatschappelijke onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn

onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Beter Wonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Beleidswaarde

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

Uitgangspunt voor:	2023
Disconteringsvoet	7,56%
Streefhuur per maand	€ 656,57
Lasten onderhoud per jaar	€ 3.155,03
Lasten beheer per jaar	€ 1.004,20

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

	X € 1.000	
Marktwaarde verhuurde staat		€ 765.157
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ -62.470	
Betaalbaarheid (huren)	€ -156.344	
Kwaliteit (onderhoud)	€ -176.652	
Beheer (beheerkosten)	€ -26.566	
Totale afslag		€ -422.032
Beleidswaarde		€ 343.125

Ongerealiseerde herwaarderingen

Per 31 december 2023 is in totaal € 282,0 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2022: € 379,2 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2023	2022
Saldo begin boekjaar	€ 6.793.623	€ 10.744.720
Mutaties:		
- investeringen	- 6.692.799	- 8.818.636
- overboeking restwaarde naar DAEB vastgoed in exploitatie	- 7.187.035	- 8.377.060
- onttrekking/dotatie voorziening onrendabele investeringen	- 33.066	- 4.041.739
- afboeken onrendabele top	- 4.619.173	-
- afboeken plankosten	- 1.008.725	- 761.782
- overboeking van niet-Daeb vastgoed in exploitatie	- 0	- 410.848
Saldo mutaties	€ -6.089.068	€ -3.951.097
Saldo einde boekjaar	€ 704.555	€ 6.793.623

Dit betreft alleen ontwikkeling van nieuwbouwprojecten. De projecten in ontwikkeling voor verduurzaming worden rechtstreeks onder 1.1 vastgoedbeleggingen verantwoord.

2. Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfsgebouwen en -terreinen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
Saldo per 1 januari 2023:			
- aanschafwaarde	€ 5.878.614	€ 1.424.888	€ 7.303.502
- cumulatieve afschrijvingen	- 4.074.251	- 837.799	- 4.912.050
Boekwaarde per 1-1-2023	€ 1.804.363	€ 587.089	€ 2.391.452
Mutaties:			
- investeringen	€ 46.103	504.442	€ 550.545
- desinvesteringen	-	-118.171	-118.171
- afschrijvingen	- 164.439	-221.068	- 385.507
Saldo	€ -118.336	€ 165.203	€ 46.867
Saldo per 31 december 2023:			
- aanschafwaarde	€ 5.924.717	€ 1.811.159	€ 7.735.876
- cumulatieve afschrijvingen	- 4.238.690	- 1.058.867	- 5.297.557
Boekwaarde per 31-12-2023	€ 1.686.027	€ 752.292	€ 2.438.319

De investering in andere bedrijfsmiddelen betreft met name investeringen in automatiserings-apparatuur (hardware/software) en bedrijfsbussen.

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

Verzekering

Het kantoorpand en een deel van de inventaris is per 31 december 2023 voor € 8,6 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

	2023	2022
Saldo begin boekjaar	€ 223.060	€ 212.633
Mutaties:		
- onttrekking ten laste cq dotatie ten gunste van resultaat	- 14.961	- 10.427
- overboeking naar kortlopende vorderingen	-	-
Saldo einde boekjaar	€ 208.099	€ 223.060

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

De latente belastingvordering is contant gemaakt. Van deze vordering is een bedrag ad € 37.014 (2022: € 17.611) 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 € 8.351 (2022: € 49.428) na 5 jaar gerealiseerd.

De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 145.516 (2022: € 176.493).

3.2 Overige effecten (novaties derivaten)

	2023	2022
Saldo begin boekjaar	€ 73.682.462	€ 64.584.762
Mutaties:		
- dotaties	- 6.003.179	- 11.035.519
- afschrijving	- 2.133.358	- 1.937.819
Saldo einde boekjaar	€ 77.552.283	€ 73.682.462

In 2023 zijn twee derivaten doorgezakt in een vastrentende lening. De nieuwe lening is tegen marktwaarde in de balans verwerkt. Het verschil tussen de nominale waarde en de negatieve marktwaarde (het agio) is als financiële vaste activa (uitgesteld hedge-resultaat) verantwoord.

Het agio wordt lineair ten laste van het renteresultaat gebracht over de restant looptijd van het afgewikkelde derivaat. Afschrijving <1 jaar bedraagt € 2.225.803.

3.3 Overige vorderingen (huurkoop woonwagen)

	2023	2022
Saldo begin boekjaar	€ 35.484	€ 38.498
Mutaties:		
- investering	- -	- -
- afschrijving t/m vorig jaar	- 24.516	- 21.502
- afschrijving	- 3.249	- 3.014
Saldo einde boekjaar	€ 32.235	€ 35.484

4. Voorraden

4.1 Voorraden

	2023	2022
4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	€ 3.249.831	€ 3.149.831
4.2 Overige voorraden		
- Voorraad onderhoudsmaterialen	- 226.800	- 226.411
- Voorraad kantinebenodigdheden	- 3.776	- 2.983
Totaal	€ 3.480.407	€ 3.379.225

Vastgoed bestemd voor verkoop

	2023	2022
Saldo begin boekjaar	€ 3.149.831	€ 4.094.831
Mutaties:		
- overboeking van vastgoed in ontwikkeling	- -	- -
- investeringen	- -	- -
- desinvesteringen	- -50.000	- -
- bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa	- 150.000	- -945.000
Saldo einde boekjaar	€ 3.249.831	€ 3.149.831

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

5. Vorderingen

5.1 Huurdebiteuren

Ouderdom huurachterstand	31-12-2023	31-12-2022
Tot 1 maand	€ 29.414	€ 3.024
1 tot 3 maanden	- 19.115	- 45.861
> 3 maanden	- 231.969	- 217.555
Totaal huidige huurders	€ 280.498	€ 266.440
Vertrokken huurders	- 840.692	- 764.297
Totaal huurdebiteuren	€ 1.121.190	€ 1.030.737
Af: voorziening dubieuze debiteuren	- 911.152	- 807.991
Totaal	€ 210.038	€ 222.746

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 2,6% van de bruto jaarhuur (2022: 2,4%).
Exclusief de vertrokken huurders is dit 0,5% (2022: 0,6%).

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.

	2023	2022
Saldo begin boekjaar	€ 807.991	€ 739.585
- toevoeging ten laste van het resultaat	- 284.928	- 305.670
- onttrekkingen	- -181.767	- -237.264
Saldo einde boekjaar	€ 911.152	€ 807.991

5.2 Latente belastingvorderingen

	2023	2022
Saldo begin boekjaar	€ 17.611	€ 35.991
Mutaties:		
- onttrekking ten laste cq dotatie ten gunste van resultaat	- 19.403	- -18.380
- overboeking van langlopende latente belasting verplichting	- -	- -
Saldo einde boekjaar	€ 37.014	€ 17.611

5.3 Overige vorderingen

	2023	2022
Vooruitbetaalde vennootschapsbelasting	€ 1.406.919	€ 2.786.061
Diversen	- 461.174	- 1.589.555
Totaal	€ 1.868.093	€ 4.375.616

De aanslagen vennootschapsbelasting van de jaren 2019 t/m 2021 zijn definitief vastgesteld. De aanslagen voor de jaren 2022 en 2023 zijn meegenomen volgens de laatste berekeningen. Per ultimo 2023 hebben wij een vordering op de belastingdienst ad. € 1.406.919.

Vorig jaar was onder 'diversen' het 2^e deel van de vordering inzake de verkoop van de grondpositie Thorbecke opgenomen. Deze is in 2023 ontvangen. In 2023 bedraagt dit overige nog te ontvangen vorderingen.

6. Liquide middelen

6.1 Liquide middelen

	2023	2022
Direct opvraagbaar:		
- rekeningen courant	€ 1.593.978	€ 3.422.046
- spaarrekeningen	- 1.725.522	- 1.790.998
- overige bankrekeningen	- 9.435	- 204.147
Totaal liquide middelen	€ 3.328.935	€ 5.417.191

De omvang van het saldo van de liquide middelen ligt bijna € 2,1 miljoen lager dan vorig jaar. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Beter Wonen. Deze middelen zijn met name bestemd voor investeringen die in het 1^e halfjaar 2024 zullen plaatsvinden.

7. Eigen vermogen

7.1 Eigen vermogen

	2023	2022
Saldo begin boekjaar	€ 611.940.665	€ 553.103.583
7.1 Herwaarderingsreserve	€ 282.040.716	€ 379.247.165
7.2 Overige reserves	- 329.899.949	- 173.856.417
7.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar	- -111.430.616	- 58.837.083
Saldo einde boekjaar	€ 500.510.049	€ 611.940.665

Herwaarderingsreserve	2.023	2022
Saldo begin boekjaar	€ 379.247.165	€ 325.592.119
Realisatie door verkoop	- 0	- -258.597
Mutatie herwaarderingsreserve	- -97.206.449	- 53.913.643
Saldo einde boekjaar	€ 282.040.716	€ 379.247.165

Overige reserves	2.023	2022
Saldo begin boekjaar	€ 173.856.417	€ 153.360.452
Winstverdeling vorig boekjaar	- 58.837.083	- 74.151.012
Toename/afname ten laste van de herwaarderingsreserve	- 97.206.449	- -53.655.047
Saldo einde boekjaar	€ 329.899.949	€ 173.856.417

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

De overige reserves wijzigen als gevolg van de mutatie herwaarderingsreserve.

Bestemming resultaat

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

Voorgesteld wordt het negatieve resultaat ad € 111,4 miljoen ten laste van de overige reserves te brengen.

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen (ver-)nieuwbouw

	2023	2022
Saldo begin boekjaar	€ 10.358.424	€ 13.567.438
- dotatie aan de voorziening	- 12.889.234	- 10.693.197
- onttrekking aan de voorziening	- -10.358.424	- -13.902.211
Saldo eind boekjaar	€ 12.889.234	€ 10.358.424

8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

	2023	2022
Saldo begin boekjaar	€ 60.464	€ 41.756
Mutaties:		
- dotaties	- 27.700	- 18.708
- onttrekkingen	- -	- -
Saldo einde boekjaar	€ 88.164	€ 60.464

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 (leningenportefeuille, afschrijvingen op materiële activa ten dienste van de exploitatie en overige voorzieningen) zijn voor zover van toepassing latenties opgenomen in de jaarrekening. Deze komen tot uitdrukking onder de kort- en langlopende activa.

8.3 Overige voorzieningen

	2023	2022
Saldo begin boekjaar	€ 219.744	€ 186.352
Mutaties:		
- dotaties	- -26.336	- 38.731
- onttrekkingen	- 24.090	- -5.339
Saldo einde boekjaar	€ 217.498	€ 219.744

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

9. Langlopende schulden

9.1 Schulden aan overheid

	2023	2022
Saldo begin boekjaar	€ 6.135.936	€ 6.697.303
Mutaties:		
- aflossingen	- -563.888	- -561.367
Subtotaal einde boekjaar	€ 5.572.048	€ 6.135.936
Aflossingsverplichting < 1 jaar	- -566.456	- -563.890
Saldo einde boekjaar	€ 5.005.592	€ 5.572.047

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

9.2 Schulden aan banken

Leningen

	2023	2022
Saldo begin boekjaar	€ 242.404.332	€ 232.178.827
Mutaties:		
- nieuwe leningen	- 33.800.000	- 39.000.000
- aflossingen	- -25.211.612	- -28.774.495
Subtotaal einde boekjaar	€ 250.992.720	€ 242.404.332
Aflossingsverplichting < 1 jaar	- -5.212.385	- -5.211.613
Saldo einde boekjaar	€ 245.780.335	€ 237.192.719

Marktwaaarde leningen	€ 308.442.692	€ 274.469.056
------------------------------	----------------------	----------------------

Novaties

	2023	2022
Saldo begin boekjaar	€ 73.682.462	€ 64.584.762
Mutaties:		
- dotaties	- 6.003.179	- 11.035.519
- afschrijving	- -2.133.358	- -1.937.819
Saldo einde boekjaar	€ 77.552.283	€ 73.682.462

Totaal schulden aan banken	€ 323.332.618	€ 310.875.181
-----------------------------------	----------------------	----------------------

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet (inclusief rentederivaten) van de uitstaande leningen van de overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld over 2023 circa 2,79% (2022: 2,64%). De leningen van overheid en kredietinstellingen worden lineair, ineens (fixe) of op basis van annuïteiten afgelost. Het aflossingsbestanddeel in de komende 5 jaren bedraagt € 52,7 miljoen (2022: € 47,7 miljoen). Een bedrag van € 203,9 miljoen (2022: € 196,2 miljoen) heeft een looptijd van meer dan 5 jaar.

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

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

De rente van de variabel rentende lening (zogenoeten roll-over-lening) is gebaseerd op de 6-maands Euribor. De rente van de roll-over-lening kent een spread van +/- 10 basispunten. Het renterisico van de roll-over-leningen is afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps).

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 2 jaar bedraagt. Na 2 jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 17 en 33 basispunten.

De samenstelling van de leningenportefeuille ultimo 2023 van Beter Wonen is als volgt:

	Leningen overheid en banken
Fixe / annuïtair / lineair	88%
Basisrentelening	8%
Variabele hoofdsom	0%
Variabele hoofdsom - swap	4%
Totaal	100%

Renterisico

Het rente- en looptijdenbeleid van Beter Wonen is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico te lopen en over de eerste vijf jaren totaal (jaar 1 t/m 5) en over de tweede vijf jaren totaal (jaar 6 t/m 10) maximaal 30% renterisico. Het renterisico uit het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW is hierbij als uitgangspunt genomen. We monitoren het renterisico voor de komende 15 jaar. In de periode van 2022 tot en met 2036 blijft het renterisico jaarlijks onder de norm van 15%.

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2023 21,0 jaar (2022: 21,7 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 2023 € 308,4 miljoen (2022: € 274,5 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief interestderivaten) gebruikmakend van de forwardcurve.

De boekwaarde van de leningen bedraagt ultimo 2022 € 256,6 miljoen (2022: € 248,5 miljoen).

Tegenpartijrisico

De samenstelling van de leningenportefeuille naar geldgever is als volgt:

	Leningen overheid en banken
Nederlands Waterschapsbank N.V. (NWB)	54%
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG)	44%
Gemeente Almelo	2%
Totaal	100%

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

Herfinancieringsrisico

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

Zekerheden

De materiële vaste activa zijn niet hypothecair bezwaard. De rente en aflossing van die leningen wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw gegarandeerd, waarbij de gemeente Almelo als achtervang optreedt. Bij één lening treedt de gemeente Haaksbergen als achtervang op. Ultimo 2023 is voor een bedrag van € 256,6 miljoen aan WSW-borging verkregen.

Novaties derivaten

Van de genoveerde derivaten heeft € 75.326.480 (2022: € 71.619.828) betrekking op een periode langer dan 1 jaar en € 64.030.336 (2022: € 63.369.291) heeft betrekking op een periode langer dan 5 jaar.

9.3 Schulden aan groepsmaatschappijen

Dit betreft de lening van de niet-DAEB aan de DAEB. Vanaf het jaar 2022 wordt geen dividend meer uitgekeerd van de niet-DAEB aan de DAEB. De lening start per 31-12-2022 en bedraagt € 1.049.211. Per 31-12-2023 wordt deze met € 770.322 verhoogd. Dit bedrag is het saldo in de niet-DAEB over 2023 voor deze transactie, hiermee is het saldo op de liquide middelen eind 2023 in de niet-DAEB nihil. Per ultimo 2023 bedraagt de totale lening van de niet-DAEB aan de DAEB € 1.819.533.

9.4 Overige schulden

Waarborgsommen

	2023	2022
Saldo begin boekjaar	€ 31.952	€ 30.499
Mutaties:		
- mutaties waarborgsommen		
. uitbetaalde waarborgsommen	- 4.200	- 500
. ontvangen waarborgsommen	- 3.084	- 1.900
- mutaties rente waarborgsommen		
. uitbetaalde rente	-	-
. bijgeschreven rente	- 841	- 53
Saldo einde boekjaar	€ 31.677	€ 32.952
Nader te specificeren in:		
- waarborgsommen	€ 29.940	€ 31.056
- rente waarborgsommen	- 1.737	- 896
Totaal	€ 31.677	€ 31.952

10. Kortlopende schulden

10.1 Schulden aan overheid

	2023	2022
- aflossingsverplichting < 1 jaar	€ 566.456	€ 563.890
- niet vervallen rente	- 22.450	- 23.626
Totaal	€ 588.906	€ 587.516

10.2 Schulden aan banken

	2023	2022
- aflossingsverplichting < 1 jaar	€ 5.212.385	€ 5.211.613
- niet vervallen rente	- 2.037.932	- 1.905.567
Totaal	€ 7.250.317	€ 7.117.180

10.3 Schulden aan leveranciers

	2023	2022
Schulden aan leveranciers	€ 1.571.947	€ 1.087.049
Totaal	€ 1.571.947	€ 1.087.049

De schulden aan leveranciers ligt in 2023 hoger door de freeze-periode van de herimplementatie van ons primaire automatiseringssysteem waarbij betalingen in januari zijn uitgevoerd. Wel is aan onze onderhoud- en nieuwbouwparters gevraagd voor de freeze-periode tijdig te factureren, die zijn voor de freeze-periode uitbetaald.

10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2023	2022
Nog te betalen loonheffing	€ 153.928	€ 174.032
Nog te betalen BTW	- 1.221.267	- 1.759.205
Totaal	€ 1.375.195	€ 1.933.237

De post 'Nog te betalen BTW' betreft voornamelijk verlegde BTW van het 4e kwartaal van 2023. Dit betreft verlegd BTW op onderhoud en investeringen.

10.5 Overige schulden

	2023	2022
Afrekening servicekosten	€ 50.000	€ 50.000
Nog te betalen accountantskosten	- 75.993	- 70.059
Nog te betalen personeelskosten	- 113.723	- 127.087
Overig	- 1.314.048	- 665.535
Totaal	€ 1.553.764	€ 912.681

De stijging bij de post "overig" zit in een hogere post nog te betalen onderhoudskosten per ultimo 2023 ten opzichte van ultimo 2022. Deze is ook hier hoger door de hiervoor bij 10.3 genoemde freeze-periode van ons primaire automatiseringssysteem.

10.6 Overlopende passiva

	2023	2022
Vooruitontvangen huren	€ 601.795	€ 667.652
Totaal	€ 601.795	€ 667.652

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

Niet op de balans opgenomen activa en verplichtingen

Huur-koopwoningen

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

Op dit moment hebben 3 huurders het recht om hun woning te kopen voor minstens 70% van de onderhandse verkoopwaarde in lege staat. Deze waarde is naar huidig inzicht lager dan de waardering zoals in de jaarrekening is verantwoord. Hiernaast hebben 5 woningeigenaren de plicht om bij verkoop de woning aan Beter Wonen aan te bieden tegen de geïndexeerde destijds betaalde koopprijs. Beter Wonen heeft onder bepaalde omstandigheden de plicht om terug te kopen. De maximale verplichting wordt ultimo 2023 berekend op € 671.329 (2022: € 630.303). Deze constructie wordt niet meer aangeboden.

Bankgarantie

Eind 2023 beschikt Beter Wonen over één uitgegeven bankgarantie ad. € 43.333, die betrekking heeft op het tijdelijk gehuurde kantoorpand.

Aangegane verplichtingen inzake onroerende goederen

De aangegane verplichtingen bedragen ultimo 2023 € 13,5 miljoen (ultimo 2022 € 5,6 miljoen).

Specificatie aangegane verplichtingen Complex	aangegane verplichting	waarvan geactiveerd tot en met einde boekjaar	restant aangegane verplichting
<i>Nieuwbouwprojecten</i> Projecten in onderzoeksfase	€ 587.455	389.239	198.216
<i>Overige lopende/afgeronde projecten</i>	- 13.878.564	584.473	13.294.091
Totaal	€ 14.466.019	€ 973.712	€ 13.492.307

Obligo WSW

Ultimo boekjaar bedraagt het obligo uit hoofde van geborgde leningen volgens opgave van het WSW € 6,5 miljoen (2022: € 5,9 miljoen). De hoogte van het obligotarief is in 2023 vastgesteld op 2,6% (2022: 2,6%) over het schuldrestant van de geborgde leningen.

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 2023 zijn er geen signalen/indicaties aanwezig dat deze obligoverplichting zal worden opgevraagd.

Contracten

Leasecontracten

Onderstaande leasecontracten zijn afgesloten:

1. Contract voor copiërs en printers voor een periode van 33 maanden (2026). De totale contractprijs voor 2024 bedraagt circa € 32.000;
2. Contract voor een bedrijfsauto eindigend op 13-08-2024. De totale contractprijs voor 2024 bedraagt circa € 8.000;
3. Contract voor de tijdelijke huisvesting van Beter Wonen tot medio 2024, in verband met de verbouwing van het eigen kantoorpand. Contractprijs bedraagt circa € 22.000 per maand;
4. Contracten voor grondwarmtepompen i.c.m. zonnepanelen voor een periode van 24-25 jaar (2047-2048). De totale contractprijs voor 2024 bedraagt circa € 147.000.

Contractonderhoud

Voor contractonderhoud zijn contracten afgesloten voor een periode van 1 jaar (2024). In totaal bedraagt de contractprijs voor 2024 circa € 1.730.000.

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 hedge-relaties waarvan de waardes hieronder off-balance zijn toegelicht.

Eind 2023 vertegenwoordigde de marktwaarde van de derivaten een ongerealiseerd verlies van € 2,3 miljoen (2022: +/- € 8,3 miljoen). De positievere marktwaarde is het gevolg van het doorzakken van twee derivaten en een stijging van de marktrente ten opzichte van 2022. 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 2023 heeft Beter Wonen de volgende renteswap:

Tegenpartij	Ingangsdatum	Einddatum	Hoofdsom	Renteperc.	Op basis van	Marktwaarde
Deutsche Bank	1-12-2013	1-12-2062	10.000.000	3,065%	6-mnd Euribor	31-12-2023 2.300.409
			€ 10.000.000			€ 2.300.409

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

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de marktwaarde en boekwaarde van de derivaat per 31 december 2023:

Type derivaat	2023 reële waarde	2023 boekwaarde	2022 reële waarde	2022 boekwaarde
Renteswaps	€ -2.300.409	€ -	€ -8.249.713	€ -
Totaal	€ -2.300.409	€ 0	€ -8.249.713	€ 0

VvE Energiebespaarlening

Dit betreft 1 lening die in 2019 is afgesloten voor een looptijd van 15 jaar (annuïteiten). Voor Beter Wonen komt dit, op basis van de verhouding van het aantal woningen binnen de betreffende VVE's, op een jaarlijkse bijdrage van € 12,8k. Deze is opgenomen in de jaarlijkse VVE bijdragen. Zie ook de bijlage "opgave verbindingen".

Financiële instrumenten

Algemeen

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

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

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

Liquiditeitsrisico

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

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

Daarnaast loopt Beter Wonen liquiditeitsrisico uit hoofde van haar derivatenportefeuille.

Beter Wonen is niet in het bezit van derivatencontracten met verplichtingen tot margin calls, maar wel met mutual breakclausules. Een breakclausule 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 breakclausule. 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 2023

11. Huuropbrengsten

	boekjaar 2023	boekjaar 2022
Te ontvangen nettohuur DAEB vastgoed:		
- woningen en woongebouwen	€ 41.815.980	€ 41.380.969
- onroerende zaken niet zijnde woningen	- 87.472	- 86.953
Totaal huren	€ 41.903.452	€ 41.467.922
Af: huurderwing	- 197.280	- 489.064
Subtotaal	€ 41.706.172	€ 40.978.858

Te ontvangen nettohuur niet-DAEB vastgoed:		
- woningen en woongebouwen	€ 1.322.333	€ 1.285.871
- onroerende zaken niet zijnde woningen	- 715.019	- 736.599
Totaal huren	€ 2.037.352	€ 2.022.470
Af: huurderwing	- 82.203	- 132.032
Subtotaal	€ 1.955.149	€ 1.890.438

Totaal bruto huuropbrengsten	€ 43.661.321	€ 42.869.296
Af: Dotatie voorziening dubieuze debiteuren (huur)	- 28.493	- 27.510
Totaal netto huuropbrengsten	€ 43.632.828	€ 42.841.786

De huuropbrengsten (exclusief huurderwing), zijn in 2023 t.o.v. 2022 gewijzigd door: € 450.000

De jaarlijkse huurverhoging per:

- 1 juli 2022 (gemiddeld 1,85%)	€ 396.000
- 1 juli 2023 (gemiddeld -1,03%)	- -227.000
	€ 169.000

- In verhuur genomen (nieuwbouw)	- 165.000
- Verkoop van woningen	-
- Nieuwbouw in 2022 (2023 volledig jaar)	- 134.000
- Sloop/verkoop Thorbecke 2022	- -205.000
- Overige invloeden (Verduurzaming/Verbeteringen, Wonen op Maat)	- 40.000
- Verhoging na mutatie	- 147.000

Toename huuropbrengst € 450.000

De huurderwing over 2023 bedraagt 0,6% (2022: 1,4%). Vorig jaar was deze hoog mede door verkoop/sloop Thorbecke.

12.1 Opbrengsten servicecontracten

	boekjaar 2023	boekjaar 2022
Te ontvangen vergoedingen inzake leveringen en diensten	€ 1.433.572	€ 1.435.273
Af: afrekening servicekosten voorgaand jaar	- 30.250	- 54.531
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	- 14.357	- 31.793
Totaal opbrengsten servicecontracten	€ 1.388.965	€ 1.458.011

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

De vergoeding voor leveringen en diensten is gebaseerd op de geraamde kosten en wordt jaarlijks indien noodzakelijk aangepast. De vergoedingsderving wegens leegstand bedraagt 1,0% van de te ontvangen vergoedingen (2022: 2,2%). Deze laatste is met name gedaald doordat vorig jaar hier ook de leegstand van Thorbecke (sloop/verkoop in 2022) onder opgenomen was en daarnaast zien we minder mutaties in 2023 en daardoor minder leegstandserving.

12.2 Lasten servicecontracten

	boekjaar 2023	boekjaar 2022
Levering goederen en diensten	€ 1.322.589	€ 1.178.532
Toegerekende personeelskosten	- 222.974	- 265.154
Toegerekende overige organisatiekosten	- 33.288	- 27.741
Totaal servicecontracten	€ 1.578.851	€ 1.471.427

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. De kosten voor buurtbeheer worden onder de lasten servicekosten verantwoord.

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	boekjaar 2023	boekjaar 2022
Toegerekende personeelskosten	€ 1.881.288	€ 1.792.309
Toegerekende overige organisatiekosten	- 835.820	- 729.115
Toegerekende afschrijvingen	- 123.362	- 144.533
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	€ 2.840.470	€ 2.665.957

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	boekjaar 2023	boekjaar 2022
Reparatieonderhoud	€ 3.072.475	€ 2.370.329
Mutatieonderhoud	- 1.037.407	- 1.138.202
Onderhoud specifieke mutatiewoningen	- 962.159	- 846.042
Schilderwerk	- 777.636	- 1.349.858
Planmatig onderhoud	- 3.792.940	- 4.690.868
Cv-onderhoud	- 524.634	- 374.464
Contracten	- 1.264.434	- 1.104.148
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren (onderhoud)	- 256.436	- 278.159
Onderhoud rekening huurder	- 456.025	- 564.899
Onderhoud betreffende onderhoudsabonnement	- 318.866	- 290.355
Onderhoud VVE	- 384.989	- 378.714
Toegerekende personeelskosten	- 2.624.201	- 2.476.378
Toegerekende overige organisatiekosten	- 1.062.720	- 941.667
Toegerekende afschrijvingen	- 181.188	- 194.087
Totaal onderhoudsuitgaven	€ 16.716.111	€ 16.998.170
Af: Aan huurders doorberekende onderhoudskosten	- 398.653	- 478.652
Af: Dekking technische dienst/planmatigonderhoud	- 817.623	- 647.522
Af: Vergoeding onderhoudsabonnement	- 331.453	- 298.465
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	€ 15.168.381	€ 15.573.531

Schilderwerk en planmatig onderhoud vallen in 2023 lager uit, dit heeft te maken met cycli van gepland onderhoud, bijvoorbeeld bij schilderwerk is dit 7 jaar.

Uit analyses van 2023 blijkt dat de kosten voor reparatieonderhoud zijn gestegen. Een oorzaak is een hogere inflatie in de praktijk dan dat is ingerekend van tevoren. Daarnaast hebben we veel reparatiewerk uitgevoerd in complexen waar geen MJOB meer bestaat (vanwege einde exploitatie), maar waar we wel calamiteiten moeten oplossen. Voorbeelden hiervan zijn veelal begane grondvloervervangingen, keuken-, toilet- en badkamervervangingen.

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	boekjaar 2023	boekjaar 2022
Belasting	€ 2.460.513	€ 2.406.713
Verzekeringskosten	- 418.216	- 314.906
Verhuurderheffing	- -	- 2.642.538
Verhuurderbijdrage Huurderscommissie	- 37.180	- -
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ 2.915.909	€ 5.364.157

De verzekeringskosten zijn in 2023 hoger geweest door meer schades t.o.v. 2022 waardoor meer aanspraak op het eigen risico is gedaan.

In 2023 is de verhuurdersheffing afgeschaft.

De verhuurderbijdrage Huurcommissie wordt vanaf dit jaar onder overige directe operationele lasten exploitatie bezit verantwoord. Voorheen zat dit onder overige bedrijfslasten.

16. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

	boekjaar 2023	boekjaar 2022
Totale verkoopopbrengsten bestaand bezit	€ 87.150	€ 3.520.394
Af:		
- kostprijs verkopen	- 50.000	- 4.715.504
- verkoopkosten	- 1.871	- 5.314
- toegerekende personeelskosten	-	-
- toegerekende overige organisatiekosten	-	-
- toegerekende afschrijvingen	-	-
Verkoopresultaat bestaand bezit	€ 35.279	€ -1.200.424

Het resultaat uit verkoop bestaand bezit heeft betrekking op verkoop van een klein grondperceel aan de Hotjesstraat. (2022: 2 woningen, 1 garage, verkoop grondposities Thorbecke na sloop 28 woningen en verkoop van de Acaciaschool van de niet-DAEB aan de DAEB voor het project Acaciaschool Thomashuis & Herbergier).

17.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	boekjaar 2023	boekjaar 2022
Onrendabele toppen op huurprojecten	€ 23.126.824	€ 14.292.789
Niet gerealiseerde plankosten	- 1.008.725	- 761.782
Afboekkosten sloop	-	- 653.929
Toegerekende kosten	- 390.781	- 419.475
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 24.526.330	€ 16.127.975

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

17.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	boekjaar 2023	boekjaar 2022
Waardeverandering DAEB vastgoed	€ -96.115.250	€ 66.368.114
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	€ -96.115.250	€ 66.368.114
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed	€ -1.395.014	€ -861.855
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	€ -1.395.014	€ -861.855

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

17.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	boekjaar 2023	boekjaar 2022
Waardeverandering grondposities	€ 150.000	€ -945.000
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	€ 150.000	€ -945.000

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

	boekjaar 2023	boekjaar 2022
Afschrijving	€ 385.507	€ 412.949
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€ 385.507	€ 412.949

19. en 20. Lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten, inleenkosten en overige personeelskosten

	boekjaar 2023	boekjaar 2022
Lonen en salarissen	€ 4.606.473	€ 4.475.110
Sociale lasten	- 756.412	- 735.628
Pensioenlasten	- 581.038	- 590.673
Inleenkosten	- 1.058.785	- 567.832
Overige personeelskosten	- 368.378	- 451.922
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	€ 7.371.086	€ 6.821.165
Waarvan toegerekend aan:		
- Lasten servicecontracten	- 222.974	- 265.154
- Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	- 1.881.288	- 1.792.309
- Lasten onderhoudsactiviteiten	- 2.624.201	- 2.476.378
- Netto verkoopresultaat vastgoed portefeuille	-	-
- Overige organisatiekosten	- 1.211.558	- 1.084.307
- Leefbaarheid	- 837.674	- 619.748
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	- 593.391	- 583.269
	€ 0	€ 0

De kosten voor lonen en salarissen inclusief sociale lasten en pensioenlasten hebben betrekking op gemiddeld 78,7 fte (2022: 79,2 fte). De gemiddelde kosten per fte zijn € 58.547 (2022: € 56.504). Uitgedrukt in een percentage van de lonen en salarissen bedragen de sociale lasten en pensioenlasten 29,0% (2022: 29,6%).

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

Functionele indeling	2023	2022
Verhuur & beheeractiviteiten	21,6	23,8
Onderhoudsactiviteiten (incl. nieuwbouw)	38,0	37,6
Verkoop	0,1	0,1
Organisatiekosten	11,4	11,7
Leefbaarheid	7,7	6,0
Totaal gemiddeld FTE in dienst	78,7	79,2

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling (en haar groepsmaatschappijen).
2. De toegelaten instelling (en haar groepsmaatschappijen) is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekortings.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,4% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

21. Overige organisatiekosten

	boekjaar 2023	boekjaar 2022
Saneringssteun	€ -	€ -
Obligo	- 343.731	- 110.245
Accountants- en advieskosten	- 330.380	- 471.190
Toegerekende personeelskosten	- 1.211.558	- 1.084.307
Overige organisatiekosten	- 178.487	- 187.356
Totaal overige organisatiekosten	€ 2.064.156	€ 1.853.098

Honoraria accountantsorganisatie

Accountantshonoraria	boekjaar 2023	boekjaar 2022
Controle jaarrekening	€ 121.182	€ 103.702
Andere controlewerkzaamheden	- 9.898	- 9.438
Totaal	€ 131.079	€ 113.140

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.

22. Leefbaarheid

	boekjaar 2023	boekjaar 2022
Leefbaarheid	€ 1.278.263	€ 1.009.291
Totaal leefbaarheid	€ 1.278.263	€ 1.009.291

In 2023 is ingezet op leefbaarheid waaronder meer FTE op buurtbeheer, sociaal wijkbeheerder en maatschappelijk consulenten. Hierbij is ook gebruik gemaakt van inleenkrachten. Hierdoor zien we de kosten in 2023 toenemen ten opzichte van 2022.

23. Saldo financiële baten en lasten

	boekjaar 2023	boekjaar 2022
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	€ 95.780	€ 152.280
Overige opbrengsten	- 0	- 0
Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren	€ 95.780	€ 152.280

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten rekening-courant en deposito's	€	€
Overige rentebaten	- 6.458	- 3.755
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 6.458	€ 3.755

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten leningen overheid en banken	€ 7.031.883	€ 6.483.010
Rentelasten rekening-courant	-	-
Overige rentelasten	- 64.576	- 52.639
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	€ 7.096.459	€ 6.535.649

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 2023 is het rentepercentage aldus bepaald op 2,79% (2022: 2,64%).

24. Vennootschapsbelasting

Over 2023 is zowel acute belasting als de mutatie over de latenties in het resultaat verantwoord. In 2023 is bij het bepalen van de latenties rekening gehouden met de geldende tarieven in de vennootschapsbelasting.

Daarnaast is hier de fiscale correctie van de fiscale jaren 2019 en 2021 inzake de uitspraak van de belastingdienst over amortisatie van derivaten.

De effectieve belastingdruk over 2023 is -1,6% (2022: -2,8%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	boekjaar 2023	boekjaar 2022
Acute belastingen	€ 1.144.804	€ -204.410
Mutatie actieve belastinglatentie	- -4.442	- 7.953
Mutatie passieve belastinglatentie	- 27.700	- 18.708
Fiscale actualisatie 2019 t/m 2022	- 592.781	- 1.443.752
Totaal	€ 1.760.843	€ -1.621.501

Verloopoverzicht van commercieel naar fiscaal resultaat	boekjaar 2023	boekjaar 2022
Commercieel resultaat voor belasting	€ -109.669.773	€ 57.215.582
Waardeveranderingen - fiscaal niet erkend	- 120.637.089	- -49.818.595
Afschrijvingen	- -451.767	- -542.610
Resultaat - verkopen (fiscaal HIR toegepast)	- 0	- 1.281.082
Onderhoudslasten	- -11.497.704	- -11.582.914
Fiscale aanpassing grondwaardering	-	- -740.000
Afwaardering bij sloop	-	- 0
WOZ-waardeontwikkeling	-	- 0
Saneringssteun	-	-
Renteaftrekbeperking	- 5.508.660	- 3.499.980
Overige verschillen	- -36.567	- -105.230
Belastbaar bedrag	€ 4.489.938	€ -792.705
Af: verliesverrekening	- 0	- 0
Belastbaar bedrag	€ 4.489.938	€ -792.705
Verschuldigde winstbelasting	€ 1.144.804	€ -204.410

25. Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben zich geen noemenswaardige gebeurtenissen voorgedaan welke invloed hebben op de jaarrekening 2023.

Overige toelichtingen

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

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

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

Gegevens 2023	
bedragen x € 1	M.Nekkers
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	161.797
Beloningen betaalbaar op termijn	21.991
<i>Subtotaal</i>	<i>183.788</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	187.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	183.788
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2022	
bedragen x € 1	M.Nekkers
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	145.987
Beloningen betaalbaar op termijn	19.525
<i>Subtotaal</i>	<i>165.511</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	181.000
Bezoldiging	165.511

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 2023 € 187.000 (2022: € 181.000). Binnen Beter Wonen kwalificeert alleen de directeur-bestuurder als topfunctionaris. Het managementteam adviseert de bestuurder en draagt geen integrale bestuursverantwoordelijkheid. Over 2023 valt de bezoldiging binnen het toepasselijke bezoldigingsmaximum.

De ingevolge art 2:383 BW te vermelden bezoldiging voor de directeur-bestuurder bedraagt € 183.788 (2022: € 165.511). Naast de hierboven krachtens de WNT vermelde componenten, bevat deze bezoldiging tevens de verplichte sociale verzekeringspremies.

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

Toezichthoudende topfunctionarissen

In de bedrijfslasten, welke zijn toegerekend aan meerdere activiteiten in de functionele W&V, zijn tevens de kosten voor de Raad van Commissarissen opgenomen. De WNT is ook van toepassing op de RvC. Zij mogen, op basis van de bindende beroepsregels van de VTW, maximaal 10% (leden van de raad) en 15% (voorzitter van de raad) van de maximale bezoldiging van de directeur-bestuurder verdienen. De totale bezoldiging 2023 van de Raad van Commissarissen bedraagt € 82.280 (2022: € 79.640).

Gegevens 2023					
bedragen x C 1	Dhr. G.B.J. Raanhuis	Mw. R.E.G.J. Ampting-Wichman	Mw. I.J.T. Reijmer	Dhr. A.N. Kreuwel	Dhr. E. Nijhoff
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functie vervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	22.440	14.960	14.960	14.960	14.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.050	18.700	18.700	18.700	18.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	22.440	14.960	14.960	14.960	14.960
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2022					
bedragen x C 1	Dhr. G.B.J. Raanhuis	Mw. R.E.G.J. Ampting-Wichman	Mw. I.J.T. Reijmer	Dhr. A.N. Kreuwel	Dhr. E. Nijhoff
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functie vervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	21.720	14.480	14.480	14.480	14.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	18.100	18.100	18.100

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband zijn niet van toepassing.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Ondertekening van de jaarrekening

Almelo, w.g. 27 juni 2024

Het bestuur:		Raad van Commissarissen:
.....		
M. Nekkers		G.B.J. Raanhuis, voorzitter
		
		R.E.G.J. Ampting-Wichman, vice-voorzitter
		
		I.J.T. Reijmer
		
		A.N. Kreuwel
		
		E. Nijhoff

De Raad van Commissarissen heeft de opgemaakte jaarrekening vastgesteld op 27 juni 2024.

Overige gegevens

Bestemming resultaat

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 negatieve resultaat ad € 111,4 miljoen ten laste van de overige reserves te brengen.

Opgave verbindingen

We hebben bezit in 34 Verenigingen van Eigenaren (VvE's) en 1 Coöperatieve Bewonersvereniging, met als vestigingsplaats Almelo. Deze VvE's zijn het directe gevolg van de verkoop van appartementen en ontstaan bij het passeren van de splitsingsakte van een appartementencomplex.

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

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

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

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

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

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

Tabel Vereniging van Eigenaren (VvE)

Naam VvE	Totaal aantal woningen	Woningen Beter Wonen	Totaal aantal stemmen	Aantal stemmen Beter Wonen	Eigen vermogen 31-12-2022	Balans Totaal 31-12-2022	Totaal- bijdrage 2023	Totaal- bijdrage Beter Wonen 2023
VvE Clematisstraat 11-53	22	10	22	10	135.332	176.248	31.783	14.447
VvE Clematisstraat 55-85	16	3	16	4	115.240	165.397	23.672	5.918
VvE Berlagelaan 1-23	12	5	124	53	76.917	77.260	22.499	9.553
VvE H. de Keyserstraat 1-23	12	8	124	86	116.421	116.489	22.785	19.621
VvE J. van Campenstraat 1-23	12	6	124	58	86.214	87.134	24.521	11.868
VvE L. de Keystraat 1-23	12	9	124	91	115.343	115.618	27.372	20.250
VvE P. Poststraat 1-23	12	5	124	51	94.761	95.103	22.869	9.419
VvE Fr. van Eedenstraat	24	9	244	92	128.818	129.184	37.230	14.037
VvE P.C. Boutensstraat 193-239	24	18	244	183	88.799	89.640	40.904	30.416
VvE P.C. Boutensstraat 241-287	24	11	244	112	76.796	76.964	39.909	18.297
VvE P.C. Boutensstraat 97-191	48	40	488	396	191.605	193.083	79.594	64.820
VvE P.C. Boutensstraat 37-95	30	23	305	228	99.573	100.549	47.207	35.346
VvE Fr. Halsstraat	24	2	228	22	97.467	98.330	47.760	4.490
VvE J. van Goyenstraat	24	3	228	31	98.047	98.558	38.023	5.084
VvE J. van Ruysdaelstraat	24	3	228	31	91.273	92.581	34.692	4.620
VvE M. Hobbemastraat	24	8	228	74	74.707	80.514	47.645	15.544
VvE P. de Hoochstraat	24	7	228	75	109.518	109.773	46.102	14.892
VvE Bartokstraat	10	1	10	1	8.210	9.325	15.200	1.520
VvE Paganinistraat	10	5	10	5	8.308	10.855	11.670	5.835
VvE Bellinistraat	10	3	10	3	38.889	38.859	13.156	3.947
VvE Bizetstraat	10	3	10	3	32.825	35.523	14.906	4.472
VvE Chopinstraat	10	5	10	5	33.709	37.199	17.116	8.558
VvE Ravelstraat	10	2	10	2	14.851	17.121	16.523	3.305
VvE Rossinistraat	10	4	10	4	30.900	31.295	14.726	5.891
VvE Smetanastraat	10	3	10	3	21.311	21.332	12.396	3.719
VvE Aalderinkshof Toren B	22	20	185	161	54.602	55.718	49.703	43.058
VvE complex De Gors te Almelo	34	34	2	1	41.262	42.864	10.250	6.473
VvE J. Israëlsstraat 1-41	21	5	21	5	77.376	78.443	33.015	7.222
VvE Windmolenbroeksweg 21-61	21	3	21	3	41.865	42.075	36.486	4.941
VvE Manchester	41	40	418	408	128.926	131.424	57.543	56.167
VvE Bavinkstraat	20	20	5	4	10.421	10.436	6.009	4.825
Coöp. Bewonersvereniging Beter Wonen UA	32	27	32	27	222.002	233.696	31.154	26.286
VvE Gebouw Havenblok Almelo	0	0	123	81	32.466	44.098	104.088	68.545
VvE De Galerij 1 (hoofdsplitsing) (Werfstraat / Waagplein)	30	30	2	1	20.061	11.426	8.610	4.097
VvE Nieuwe Haven Zuid	42	42	100	41	1.779	1.228	11.492	4.712
	711	417	4.312	2.355	€ 2.616.591	2.755.344	1.098.610	562.196

Lijst met afkortingen

AC	Audit Commissie: gemandateerde commissie vanuit de Raad van Commissarissen (zie RvC)
ATAD	Anti Tax Avoidance Directive: een maatregel om belastingontwijking door multinationals via bovenmatig financieren met vreemd vermogen te voorkomen
AVG	Algemene Verordening Gegevensbescherming
AW	Autoriteit Woningcorporaties
BOG	Bedrijfs Onroerend goed: Bedrijfsruimten, winkelpanden, garages e.d.
BTiV	Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting: betreft een nadere invulling van de Woningwet en bevat regels over de toelatingen, rechtsvormen, organisatie van woningcorporaties, het bestuur, de financiering, toegestane tegenpartijen, maar bijvoorbeeld ook regels over investeringen in niet-DAEB vastgoed
COSO-model	Risicomanagementmodel die organisaties helpt hun interne beheersingssysteem te verbeteren.
CPI	Consumentenprijsindex
DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang
DCF	Discounted Cashflow: de verwachte toekomstige kasstromen contant worden gemaakt tegen de op dat moment geldende rentecurve.
DESTEPS	Analyse om de macro-omgeving in kaart te brengen. Dit is een afkorting van een zestal factoren, namelijk: demografisch, economisch, sociaal-cultureel, technologisch, ecologisch en politiek-juridisch.
ERP-systeem	Enterprise Resource planning. Een ERP systeem automatiseert en verbindt bedrijfsprocessen binnen een organisatie. Alle gegevens van de verschillende afdelingen worden opgeslagen in een centrale database, waardoor ze altijd voor iedere medewerker inzichtelijk zijn..
FMP	Financieel Meerjarenplan
FTE	Fulltime Equivalent: rekenenheid voor personeelsomvang, 1 FTE is een volledige werkweek
FVA	Financiële vaste activa
ICR	Interest Coverage Ratio (rentedekkingsratio): verhouding van de operationele kasstroom ten opzichte van de omvang van de rentelasten (=Operationele kasstroom (zonder rente) ÷ Rente)
KCC	KlantContactCentrum
KWH	Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector: Voert een continu meting uit rondom de kwaliteit van de dienstverlening
LTV	Loan to value:

verhouding van de omvang van de leningen ten opzichte van de waarde van het bezit (= Schuldpositie nominaal ÷ Beleidswaarde vastgoed)

Leningen u/g	Uitgegeven leningen.
MJOB	Meerjaren Onderhoudsbegroting
MOG	Maatschappelijk Onroerend Goed
MVA	Materieel vaste activa
Niet-DAEB	Zie DAEB
PE-punten	Permanente Educatie punten
RJ	Raad voor de Jaarverslaggeving
RTiV	Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting
RvC	Raad van Commissarissen: interne toezichthouder, werkgever en sparringpartner DB
SWOT-analyse	Een SWOT-analyse, ook wel sterkte-zwakteanalyse genoemd, laat in een oogopslag zien waar kansen liggen voor je onderneming en wat extra aandacht vraagt. SWOT staat voor strengths, weaknesses, opportunities en threats.
TI-niveau	Toegelaten instelling (DAEB+niet-DAEB)
VvE	Vereniging van Eigenaren
VSO	Vaststellingsovereenkomst (belastingdienst)
VTW	Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties
WNT	Wet Normering Topinkomens: de regels voor de (semi)publieke sector staan in de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Het inkomen van een topfunctionaris in de (semi)publieke sector mag maximaal 130% van een ministerssalaris zijn. Er gelden binnen de WNT specifieke staffels voor zorginstellingen, onderwijsinstellingen, cultuurfondsen en woningcorporaties.
WOZ	Waardering Onroerende Zaak: jaarlijks door gemeente(n) vastgestelde waarde van vastgoed (vrije verkoopwaarde). Grondslag voor de OZB (onroerende zaakbelasting). Gemeenten bepalen de WOZ-waarde aan de hand van taxaties, recent gerealiseerde verkopen en/of een computermodel.
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Almeloze Woningstichting “Beter Wonen”

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Almeloze Woningstichting “Beter Wonen” te Almelo gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2023; 2. de winst-en-verliesrekening over 2023; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Almeloze Woningstichting “Beter Wonen” op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT)

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

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

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

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter onderbouwing van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 14.900.000. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 780.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2023.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 745.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 39.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Almelose Woningstichting "Beter Wonen" heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een begroting opgesteld voor de komende tien jaar de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het Bestuur op basis van de jaarrekening 2023 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 6 van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- ▶ Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.

- ▶ Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- ▶ Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- ▶ Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Almeloze Woningstichting "Beter Wonen" die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 6 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij: ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf "Kernpunten in onze controle".	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten. Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Almeloze Woningstichting "Beter Wonen" bestaan de opbrengsten uit:

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.

- **Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie:** De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten. Voor zover dit toezag op de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen hebben wij hier specifieke werkzaamheden op verricht. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De kernpunten van onze controle

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

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

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT GEBASEERD OP DE BASISVERSIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 765.156.778 wat neerkomt op 89% van het balanstotaal van Almelose Woningstichting “Beter Wonen”. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Almelose Woningstichting “Beter Wonen” past hierbij de basisversie van het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’ toe als toegelicht op pagina 78 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’, peildatum 31 december 2023. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering (‘input in het rekenmodel’) gecontroleerd. Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de ‘throughput’). Wij hebben vastgesteld dat Almelose Woningstichting “Beter Wonen” aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model. Controle output De uitkomsten van de waardering gebaseerd op de basisversie hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is. Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.

BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 100 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Almeloze Woningstichting "Beter Wonen" gebaseerd op de <u>Aw</u>/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt. Zoals toegelicht op pagina 60 van de jaarrekening zal de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend wijzigen. Deze nieuwe bepalingwijze zal reeds ten behoeve van de in het najaar 2024 aan te leveren prognose informatie (dPi2024) moeten worden gevolgd.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat: ▶ De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario; ▶ Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; ▶ De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; ▶ De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet. Observaties Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de regelgeving de disconteringsvoet uit het 'Handboek modelmatig waarden gehanteerd'. Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde zoals toegelicht op pagina 60 van deze jaarrekening. Daarin is onder andere vermeld dat voor de bepaling van de beleidswaarde de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden 2023 is gehanteerd en dat de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd. Tevens is daarbij verwezen naar de op pagina 63 in de jaarrekening opgenomen sensitiviteitsanalyse,

De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024.	teneinde het potentiële effect van deze disconteringsvoet op de beleidswaarde ultimo 2023 te duiden. Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2023 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het handboek modelmatig waarderen zoals gepubliceerd door de Aw op 29 maart 2024.
---	---

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WIIT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WIIT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WIIT, 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 WIIT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

C. 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
- ▶ Volkshuisvestelijk verslag
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen
- ▶ Overige gegevens.

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

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

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

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

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

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

Benoeming

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

Geen verboden diensten

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

E. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

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

Enschede, 27 juni 2024

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

J.J. Herst RA
