

**Bestuursverslag en Jaarrekening
2021
Almelose Woningstichting
Beter Wonen**

Jaarverslag 2021

Naam van de toegelaten instelling : Almelose Woningstichting Beter Wonen

Gemeente, waar de instelling haar vestiging heeft : Almelo

Adres : Klimopstraat 2a

Oprichtingsdatum : 17 mei 1914

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

Datum en nummer van de inschrijving in het openbare register, gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken binnen welk rechtsgebied de instelling haar woonplaats heeft : 3 juli 1979, nr. S.027.841

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

Jaarverslag 2021

INHOUDSOPGAVE

Inhoud

Bestuursverslag

1	Algemeen	7
2	In verbinding met onze huurders	9
2.1	Kwaliteit van de dienstverlening	9
2.2	Huurprijsbeleid	10
2.3	Betrekken van onze doelgroepen.....	11
2.3.1	Betrekken van huurders	12
2.3.2	Betrekken van stakeholders	13
2.3.3	Communicatie met bewoners en stakeholders	14
2.4	Verhuur van ons bezit.....	14
2.4.1	Woningtoewijzing.....	14
2.4.2	Nieuwe verhuringen	16
2.4.3	Specifieke doelgroepen.....	17
2.4.4	Doelgroep uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang	18
2.4.5	Huurleegstand, vorderingen, ontruiming en hennepsteelt.....	19
3	Duurzame samenwerking in de wijk	22
3.1	Ontwikkelingen in stad Almelo	22
3.2	Samen werken aan vitale buurten	22
3.3	Wonen en zorg	25
4	Woningen van hedendaags comfort.....	29
4.1	Onderhoud	29
4.2	Onderhoud ten laste van huurders	30
4.3	Individuele woningverbetering	31
5	Toekomstbestendig bezit	33
5.1	Onze vastgoedstrategie.....	33
5.2	Investerings	33
6	Professionele en wendbare organisatie	36
6.1	Governance.....	36
6.1.1	Governancestructuur.....	36
6.1.2	Risico's en onzekerheden	37
6.2	Bericht van de Raad van Commissarissen.....	42
6.2.1	Over besturen en toezicht houden.....	42
6.2.2	Toetsingskader en toezichtkader.....	43

6.2.3	Samenstelling RvC	43
6.2.4	Werkzaamheden in 2021	46
6.2.5	Behaalde PE-punten per RvC-lid in 2021	46
6.2.6	Verslag vanuit de toezichthoudende rol	47
6.2.7	Verslag vanuit de klankbord- en adviesrol	48
6.2.8	Verslag vanuit de werkgeversrol inclusief WNT	49
6.2.9	Verslag vanuit de netwerkrol	49
6.2.10	Functioneren Raad van Commissarissen	49
6.2.11	Honorering van de leden van de Raad van Commissarissen conform WNT	50
6.3	Personeel	50
6.4	Financiën	55
6.4.1	Ontwikkelingen in relatie tot financiële exploitatie 2021 (bedragen x € 1.000)	55
6.4.2	Financiële positie	56
6.4.3	Jaarresultaat (bedragen x € 1.000)	57
6.4.4	Ontwikkeling eigen vermogen	57
6.4.5	Waardering bezit	58
6.4.6	Oordelen externe toezichthouders	61
6.4.7	Treasury	61
6.4.8	Fiscaal beleid	64

Jaarrekening

Balans per 31 december 2021	69
Functionele winst- en verliesrekening boekjaar 2021	71
Kasstroomoverzicht 2021	72
Toelichting behorende tot de jaarrekening 2021	73
Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	74
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	78
Grondslagen voor de resultaatbepaling	88
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	91
Toelichting op de balans per 31 december 2021	97
Niet op de balans opgenomen activa en verplichtingen	110
Financiële instrumenten	112
Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2021	113
Overige toelichtingen	121
Ondertekening van de jaarrekening	123
Overige gegevens	124
Opgave verbindingen	124
Lijst met afkortingen	127
Controleverklaring BDO	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

BESTUURSVERSLAG

1

Algemeen

1 Algemeen

Voor u ligt het jaarverslag 2021 van Beter Wonen.

Ook dit jaar kijken we terug op een jaar waarin we nog steeds te maken hadden met COVID-19. Ook in 2021 heeft dit virus invloed gehad op allerlei zaken, zowel zakelijk als privé.

Daarnaast waren er ook andere belangrijke onderwerpen die nadrukkelijk onze aandacht hebben gevraagd zoals de crisis op de woningmarkt en de energiecrisis. Zaken die veel impact hebben op onze huurders en waar we ook in 2022 aandacht voor zullen moeten hebben!

Ondanks het feit dat ik moet constateren dat er op dit moment veel aan de hand is in ons land kijk ik toch met enige trots terug op het afgelopen jaar. Het afgelopen jaar was voor onze huurders niet altijd even makkelijk. Wij hebben onze dienstverlening zo optimaal mogelijk vorm gegeven maar konden, ook door de maatregelen die ons vanuit het kabinet werden opgelegd, niet voorkomen dat we zaken toch regelmatig hebben moeten aanpassen. Onze huurders hebben daar heel vaak begrip voor getoond, dank daarvoor.

Het afgelopen jaar heeft veel gevraagd van onze medewerkers. Het werk ging door maar ook zij werden geconfronteerd met periodes van quarantaine, besmettingen en uitval van collega's. Met elkaar hebben we onze schouders er onder gezet en is het ons gelukt om de goede dingen voor onze huurders te blijven doen. Ik ben als directeur-bestuurder trots op de flexibiliteit en het aanpassingsvermogen van de medewerkers van Beter Wonen. Natuurlijk zijn er ook voorbeelden waar we het beter hadden moeten doen en daar leren we van. Ook in 2022 zullen wij onze huurders zo optimaal mogelijk bedienen.

In dit jaarverslag kunt u lezen dat wij, ondanks de beperkingen vanwege het virus, het afgelopen jaar met veel dingen bezig zijn geweest en ook stappen hebben gezet. Onze speerpunten uit de ondernemingsstrategie 'Trots wonen in Almelo' hebben nadrukkelijk aandacht gekregen. We hebben meerdere complexen verduurzaamd, we hebben de eerste 10 gasloze woningen opgeleverd aan de Bavinkstraat, we zijn gestart met de voorbereidingen voor de bouw van 16 nieuwe woningen aan de Frans Halsstraat en de eerste nieuwe woningen aan de Witvoetenstraat en de Gravenstraat worden binnenkort opgeleverd. We hebben een appartementencomplex overgenomen van Sint Joseph en dat is middels een prima samenwerking tot stand gekomen. Ook hebben we aandacht besteed aan onderwerpen zoals basiskwaliteit, mutatieonderhoud, ICT, sociaal beheer en organisatieontwikkeling. Met het vaststellen van de kadernotitie hebben we de eerste stappen gezet in de herijking van onze portefeuillestrategie. Op 7 april 2021 heeft de Autoriteit Woningcorporaties de governance inspectie uitgevoerd. Zij concludeerden dat Beter Wonen op hoofdlijnen voldoet aan de criteria voor good governance met een aantal positieve uitschieters. Een mooi resultaat!

De volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Almelo is groot. Beter Wonen wil zo goed mogelijk aansluiten bij de wensen van onze huurders en om dat te bereiken werken we zo optimaal mogelijk en actief samen met de SHBW, de gemeente, betrokken inwoners en maatschappelijke partners. De samenwerking met onze collega's van Sint Joseph zoeken we actief op. Samen willen we sterk staan voor de volkshuisvesting in Almelo. Beter Wonen staat voor voldoende kwalitatief goede en betaalbare woningen en is daar dagelijks mee bezig. Bij alles wat we doen staan onze huurders centraal! We werken in een snel veranderende omgeving en dat vraagt om een professionele en wendbare organisatie. Wij zorgen dat al onze medewerkers hun vakmanschap optimaal kunnen inzetten, door verantwoordelijkheden laag te leggen. We leggen verantwoordelijkheden daar waar mensen daadwerkelijk het verschil kunnen maken: in het contact met de huurder. Wij vertrouwen op het vakmanschap van onze medewerkers en op hun betrokkenheid bij onze huurders en bij de waarden en doelstellingen van Beter Wonen. Kortom: Beter Wonen is volop in beweging. De inzet en de betrokkenheid van onze medewerkers bij hun werk en bij de huurders is groot. Ik wil iedereen die zich in 2021 in heeft gezet voor Beter Wonen hartelijk bedanken.

Bestuursverklaring

Het bestuur van de Almelse Woningstichting Beter Wonen te Almelo verklaart dat alle uitgaven in het boekjaar 2021 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.
Almelo, 24 mei 2022

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 maken, afhankelijk van de situatie, andere keuzes en als het nodig is een uitzondering. We gaan in gesprek en zoeken contact om persoonlijk maatwerk te 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 ons bezit.

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 voor 2021 was om op alle onderdelen van KWH minimaal het landelijke gemiddelde van het voorgaande jaar te scoren. In de volgende tabel zijn onze resultaten opgenomen.

Onderdeel	NL	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Algemene dienstverlening	-	7.2	-	-	7.2	7.7	-
Woning zoeken	7.8	7.9	7.8	7.9	7.6	7.4	7.6
Nieuwe woning	7.8	7.9	7.7	7.9	7.4	7.4	7.7
Huur opzeggen	8.0	7.8	8.0	7.6	7.8	7.8	7.6
Reparaties	7.9	7.9	7.6	7.6	7.6	7.6	7.7
Onderhoud	7.6	7.3	7.5	7.7	7.9	7.9	7.6

Tabel 2.1.1: Scores KWH

Uit de tabel blijkt dat we in 2021 bovengemiddeld presteerden op de onderdelen woning zoeken en nieuwe woning. Dit komt bijvoorbeeld door het Project Optimalisatie Mutatieproces (POM). Op het onderdeel reparaties presteren we gelijk, maar beter dan voorgaande jaren. Op de onderdelen huur opzeggen en onderhoud scoren we lager dan het landelijk gemiddelde. Elk betrokken team binnen Beter Wonen bespreekt dit zeer regelmatig en zoekt naar oplossingen. Ook onze aannemers spreken we hierop aan.

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 binnen de reguliere meting met een afwijkende periode ten opzichte van de KWH-meting. Dit verklaart het verschil tussen de cijfers uit de KWH-meting en het huurdersoordeel.

In de onderstaande tabel staat het huurdersoordeel van Beter Wonen.

Huurdersoordeel	NL	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Nieuwe huurders	7.7	7.9	7.6	7.6	7.2	7.4	7.2
Huurders met reparatie	7.6	7.6	7.2	7.4	7.6	7.2	7.3
Vertrokken huurders	7.5	7.3	7.2	7.1	7.4	7.5	6.9
		B	C	C	B	C	C

Tabel 2.1.2: Resultaten van de Aedes-benchmark

In 2021 ontvingen we de letter B vanuit de Aedes-benchmark. Dit betekent dat we binnen het landelijk gemiddelde presteren. Dit is beter dan voorgaande jaren, maar er blijft ruimte voor verbetering. Bijvoorbeeld de dienstverlening bij huurders die uit een woning vertrekken. Ook dit bespreken we zeer regelmatig met de betrokken medewerkers en we zoeken actief naar oplossingen.

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 en/of 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 geleid tot een traject waarbinnen de verschillende klachtencoördinatoren gezamenlijk een nieuwe leidraad voor klachtenbehandeling hebben opgesteld.

In 2021 dienden twee huurders klachten in bij de Regionale Klachtencommissie. Eén klacht is na een zitting van de Klachtencommissie afgehandeld. Beter Wonen volgde in deze klacht het advies van de Klachtencommissie op. De klacht van de andere huurder heeft de Klachtencommissie afgewezen, aangezien zij niet bevoegd was de klacht af te handelen.

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 kiest ervoor om de lijn van het Sociaal Huurakkoord te volgen. Dit betekent dat Beter Wonen een vast en beperkt percentage hanteert voor de huurprijsaanpassing voor alle woningen. Daarnaast kiest Beter Wonen voor maatwerk bij huurders met huurbetalingsproblemen, bijvoorbeeld als gevolg van Covid-19. Dit hebben we actief gecommuniceerd en een tiental huurders heeft hier gebruik van gemaakt.

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

Per 1 januari 2021 geldt de Wet eenmalige huurverlaging voor huurders met een lager inkomen. Deze wet betekent dat huurders in een sociale huurwoning recht hebben op een eenmalige huurverlaging, als ze relatief te duur wonen. Het gaat hierbij om huurders met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen en een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij hebben eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. Uit de informatie van de Belastingdienst bleek dat 354 huurders recht hadden op een eenmalige huurverlaging. Deze huurders ontvingen in maart een brief met een voorstel tot huurverlaging per 1 mei 2021.

Op 17 februari 2021 besloot de Minister om de huren voor sociale huurwoningen te bevriezen. Dit betekent dat Beter Wonen gehouden is aan het bevriezen van de huren bij gereguleerde huurwoningen, kamers, woonwagens en standplaatsen. Gemiddeld scheelt het de huurders van Beter Wonen zo'n € 46,- per maand.

Wij hebben op advies van de SHBW geen huren verhoogd.

2.3 Betrekken van onze doelgroepen

Betrekken van huurders

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

Stichting Huurdersplatform Beter Wonen (SHBW)

De SHBW is onze formele huurdersorganisatie. Het bestuur van dit platform overlegt regelmatig met de bestuurder over allerlei actuele thema's. Ook was 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 bestuurder zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- SHBW begroting 2021;
- Portefeuillestrategie en verkoopbeleid;
- Beter Wonen begroting 2022 en Financiële meerjarenplanning (FMP) 2023-2031;
- Beter Wonen jaarverslag en jaarrekening 2020;
- Huurprijsaanpassing 2021;
- Scootmobielbeleid;
- Cursus volkshuisvesting;
- Werving huurderscommissaris;
- Visitatie 2018-2021;
- Initiatief "jong en oud onder één dak";
- WOZ-waarde;
- Rapportages Woonburo Almelo;
- Viermaandrapportages;
- Deelnemersraad.

Advies en instemming

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

- Huurprijsaanpassing 2021;
- Maximale inkomensgrens;
- Onderhoudsabonnement;
- Woonwagenbeleid.

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

De SHBW was betrokken bij de vaststelling van het profiel en bij de selectiegesprekken van de nieuwe huurdercommissaris van de Raad van Commissarissen. De SHBW heeft ingestemd met de benoeming van de huurdercommissaris.

Deelnemersraad

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

De deelnemersraad bestaat uit huurders uit verschillende wijken en komt een aantal keer per jaar bijeen om actuele thema's te bespreken. Deze thema's lopen uiteen van leefbaarheid tot online communicatie. Bij deze bijeenkomsten is ook de SHBW aanwezig. Door de coronamaatregelen kon Beter Wonen in 2021 slechts éénmaal een bijeenkomst organiseren. Deze bijeenkomst ging over dienstverlening, klantvisie en -beloften. Hierbij werden de verwachtingen van de deelnemers ten aanzien van onze kernwaarden besproken.

2.3.1 Betrekken van huurders

Bewonersparticipatie in de wijk

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

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

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

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

Type	Aantal	Welke
Bewonerscommissie	10	Beekzicht & Beekrede, Magnoliapark, De Terp, Rietpoort, Parkstede, de Buitenhof, Wingerd/Kleine Wingerd/Overbeke, Oxford, Karelia, Poort van de Riet
Tijdelijke bewonersvertegenwoordiging	3	Tijdelijke projectcommissie sloop/nieuwbouw Witvoeten- en Gravenstraat Tijdelijke projectcommissie grootschalige renovatie Gerard Doustraat (zittende huurders) Tijdelijke klankbordgroep grootschalige renovatie Gerard Doustraat (omwonenden)

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 2021 zijn er in verband met de coronamaatregelen geen acties geweest.

Beste Buur Bokaal

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

In september 2021 reikten wij samen met Sint Joseph en de gemeente Almelo de Beste Buur Bokaal uit. Dit gebeurde op Nationale Burendag in Wijkcentrum De Schelf. Bij de uitreiking waren zo'n vijftien genomineerden aanwezig. Alle genomineerden ontvingen een bos bloemen en een kleine attentie. De winnaar kreeg een glazen kunstwerkje en een dinerbon.

2.3.2 Betrekken van stakeholders

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

Ook het afgelopen jaar hebben we op een prettige en constructieve manier samengewerkt met de medewerkers van Sint Joseph en andere partners in de stad.

De onderwerpen waarbij we nadrukkelijk met Sint Joseph hebben samengewerkt zijn o.a. het aanleveren van het bod en het opstellen van de concept prestatieafspraken, de warmtetransitie, wonen en zorg, de woonvisie van de gemeente Almelo en andere onderwerpen die betrekking hebben op de volkshuisvestelijke opgave in Almelo.

In 2021 hebben we een complex met 64 appartementen overgenomen van Sint Joseph en ook die samenwerking verliep uitermate prettig.

Wat betreft de andere partners zoeken we elkaar op in dossiers waar we elkaar kunnen ondersteunen dan wel kunnen versterken. Dit heeft vaak betrekking op zaken die spelen binnen het sociaal domein dan wel op multi-problematiek van onze huurders. We hebben op die momenten veel contact met medewerkers van de gemeente, Avedan en de politie. Ook die samenwerking verloopt constructief, we weten elkaar makkelijk te vinden als dat nodig is. Indien andere partijen een rol kunnen vervullen zoeken we die partijen actief op.

We voeren ambtelijk en bestuurlijk overleg met de gemeente Almelo, met Sint Joseph en de huurdersorganisaties over het jaarlijkse bod en de prestatieafspraken. Elk kwartaal is er een bestuurlijk overleg met de wethouder waar allerlei zaken op de agenda staan. Indien nodig is er ook op andere momenten contact met de leden van het college van Burgemeester en Wethouders.

Met de politieke partijen van Almelo vindt naar behoefte overleg plaats over voorgenomen projecten en de uitvoering van beleid en activiteiten in de stad op het niveau van wijken en buurten. We komen samen met maatschappelijke partijen en organisaties in wijken en buurten en spreken over wijkvisies, duurzaamheid, wonen en zorg, ontwikkeling van ouderenhuisvesting, buurtbemiddeling, veiligheid en leefbaarheid. Ook nemen we deel aan wijkplatformbijeenkomsten om toelichting te geven op ons werk en om verwachtingen van stakeholders en ontwikkelingen in de wijk op te halen. Dit vond in 2021 minder plaats door de coronamaatregelen.

Tijdens bijeenkomsten van WoON Twente gaan we in gesprek over thema's zoals het sociaal domein, (sociale)duurzaamheid, huurdersparticipatie, samenwerken, opgave en middelen en de regionale woningmarkt.

2.3.3 Communicatie met bewoners 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 (Twitter en LinkedIn) en onze online nieuwsbrief (die sinds augustus 2021 zes keer per jaar verschijnt).

Communicatiebeleid, klantvisie en huurdersparticipatie

In 2021 is een strategisch communicatiebeleid, gerelateerd aan de ondernemingsstrategie, vastgesteld bij Beter Wonen. Hierin zijn de ambities voor de komende jaren opgenomen ten aanzien van communicatie in de volle breedte. In 2021 is een uitvoeringsplan geschreven, waarin precies staat hoe de ambities worden uitgevoerd. In het uitvoeringsplan staat ook wie hierbij betrokken is en wanneer bepaalde acties plaatsvinden.

In 2021 zou ook een klantvisie worden opgesteld bij Beter Wonen. Hoewel een uitgebreide analyse is gemaakt als startpunt voor de klantvisie, is hier in 2021 geen vervolg aan gegeven. In eerste instantie zou de klantvisie door worden geschoven naar 2022, maar later is alsnog besloten om het te verplaatsen naar 2023. De reden hiervoor is de grote werkdruk en de keuze die gemaakt is om een aantal andere projecten in 2022 meer prioriteit te geven.

Op het gebied van huurdersparticipatie is zoals eerder aangegeven de Deelnemersraad voortgezet. Door Covid-19 is er in 2021 slechts één bijeenkomst geweest van de Deelnemersraad. Toch is er regelmatig contact tussen medewerkers van Beter Wonen en de leden van de raad. Ook op andere punten wordt huurdersparticipatie bevorderd, zoals via een digitale enquête over onze dienstverlening en onze betrokkenheid/ondersteuning bij enkele initiatieven van huurders.

2.4 Verhuur van ons bezit

2.4.1 Woningtoewijzing

Vanaf 1 februari 2015 biedt Beter Wonen samen met Sint Joseph haar beschikbare woningen aan via Woonburo Almelo. De ingeschreven woningzoekende reageert zelf op het woningaanbod van Beter Wonen en/of Sint Joseph. Het woningaanbod wordt via een gezamenlijk systeem gepubliceerd op de website Woonburoalmelo.nl. Woningen worden aan woningzoekenden toegewezen op basis van inschrijfduur en de regels van passend toewijzen. Alle genoemde prijzen zijn volgens het prijspeil 2021.

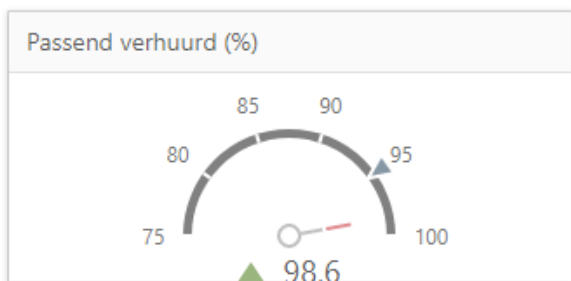
Sinds 2020 werken 13 corporaties samen aan 1 regionaal woonvindsysteem voor woningzoekenden. Aanleiding is de wens om voor de woningzoekenden één plek te creëren voor het zoeken naar een huurwoning in Twente en enkele gemeenten in de Achterhoek. Deze plek bestaat uit een website waarbij één inschrijving voldoende is om het actueel woningaanbod te zien en te kunnen reageren. Hiermee zorgen we voor een eenvoudig en helder proces voor de woningzoekende. In 2021 hebben we het programma van eisen opgesteld, de beleidskeuzes verkend en een eerste selectie van potentiële leveranciers gedaan.

Bij huishoudens waar het inkomen onder de huurtoeslaggrens lag, mocht de kale (=netto) huur van de woning niet hoger zijn dan € 633,25 (voor 1 en 2 persoons huishoudens) of € 678,66 (voor 3 of meer persoons huishoudens).

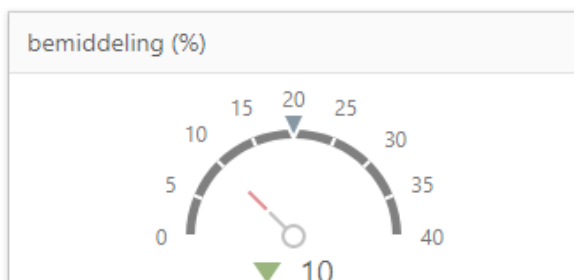
In onderstaande tabel staan de regels voor passend toewijzen in 2021.

Huishouden	Huishoudinkomen	Maximale huur
1 persoon	minder dan € 23.725	U kunt alleen reageren op woningen met een kale huurprijs van maximaal € 633,25
1 persoon	tussen € 23.725 - € 40.024	U kunt op alle woningen reageren
2 personen	minder dan € 32.200	U kunt alleen reageren op woningen met een kale huurprijs van maximaal € 633,25
2 personen	tussen € 32.200 - € 40.024	U kunt op alle woningen reageren
3 of meer personen	minder dan € 32.200	U kunt alleen reageren op woningen met een kale huurprijs van maximaal € 678,66
3 of meer personen	tussen € 32.200 - € 40.024	U kunt op alle woningen reageren

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 2021 in totaal 98.6% van de te verhuren woningen passend toegewezen. We voldoen hiermee aan de wettelijke eisen.



Beter Wonen heeft over 2021 in totaal 10% van de te verhuren woningen bemiddeld. Bemiddelen betekent dat Beter Wonen huurders rechtstreeks een woning heeft toegewezen. Dit kan voorkomen vanwege directe dreiging naar een huurder (huiselijk geweld) of bijvoorbeeld uitstroom uit opvang.



Aantal actief woningzoekenden bij Woonburo Almelo

Het aantal actief woningzoekenden is de afgelopen jaren toegenomen, maar wij zien in 2021 een kleine daling in het aantal actief woningzoekenden. Een woningzoekende is actief als hij of zij

minimaal 1 keer in 2021 op een woning reageerde. De meeste woningzoekenden hebben tussen de twee of vijf keer of meer dan tien keer op een woning gereageerd. De meest voorkomende actief woningzoekende is een alleenstaande met een laag inkomen uit de gemeente Almelo.

	2021	2020	2019	2018	2017
Aantal actief woningzoekenden	3.372	3.432	3.104	3.045	2.836

Tabel 2.4.1.: aantal actief woningzoekenden bij Woonburo Almelo

Gemiddelde inschrijfduur woningzoekenden bij Woonburo Almelo

De gemiddelde inschrijfduur bij een verhuuring in 2021 was 3,1 jaar. Dit is langer dan de afgelopen jaren en laat zien dat de druk op de woningmarkt in Almelo blijft oplopen. Dit beeld is niet uniek, want deze trend is landelijk zichtbaar. Meer vraag naar minder aanbod zorgt voor meer reacties, langer wachten en een kleinere kans op slagen. We zien dit terug in het aantal reacties per woning en de slaagkans. Het aantal reacties op een advertentie was in 2020 62 en in 2021 is dit opgelopen naar 88. Daarbij zien wij dat er minder opzeggingen zijn van woningen, waardoor er ook minder nieuwe verhuringen plaatsvinden. In 2020 waren er 508 opzeggingen met 519 verhuringen. In 2021 waren dit 441 opzeggingen met 410 verhuringen. We hebben ook te maken gehad met het feit dat veel huurders tijdelijk naar een andere woning moesten i.v.m. sloop-nieuwbouw. Hierdoor waren er minder woningen beschikbaar.

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 daling in de aanbiedingscoëfficiënt tot en met de eerste aftoppingsgrens. Sinds 2020 is er wel een stijging van de aanbiedingscoëfficiënt tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens als ook boven de liberalisatiegrens.

Totaal	2021	2020	2019
1. t/m 1e aftoppingsgrens	2,56	3,03	4,16
2. tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	2,91	2,75	2,78
3. tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	3,04	1,74	2,80
4. boven liberalisatiegrens	3,00	2,64	1,67
Eindtotaal	2,66	2,90	3,74

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 2021 gedaald ten opzichte van 2020. In het goedkoopste segment (huurprijs < € 442,46) zien we een toename van het aantal nieuwe verhuringen. In tegenstelling tot het segment tussen € 442,46 en € 633,25 waar juist een behoorlijke daling van het aantal nieuwe verhuringen te zien is. Het aantal nieuwe verhuringen van woningen boven de liberalisatiegrens blijft dalen. Veruit de meeste nieuwe huurders behoren tot de groep éénpersoonshuishoudens met een minimuminkomen. Dit kan de toename in het eerste segment verklaren.

Nieuwe verhuringen naar huurprijscategorie	2021	2020	2019	2018	2017
< € 442,46	116	84	76	102	111
Tussen € 442,46 - € 633,25	254	355	244	384	352
Tussen € 633,25 - € 678,66	49	48	72	55	30
Tussen € 678,66 - € 752,33	50	34	55	54	91
> € 752,33	7	11	21	59	56
Totaal	476	532	468	654	640

Tabel 2.4.3: Nieuwe verhuringen

Aantal beëindigde verhuringen

In totaal zijn er 453 verhuringen (inclusief bedrijven) beëindigd in 2021. Exclusief bedrijven is dit aantal 446. Dit is een behoorlijke daling ten opzichte van 2020. Het aantal nieuwe verhuringen (476) ligt hoger dan het aantal beëindigde verhuringen (453). Hieruit is op te maken dat de druk op de woningmarkt toeneemt.

Beëindigde verhuringen in aantallen	2021	2020	2019	2018	2017
DAEB	417	430	466	548	533
Niet-DAEB	5	12	34	49	52
Bestemming Sloop	17	100	8	1	0
Bestemming Verkoop	14	16	6	22	13
Totaal	453	558	514	620	598

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.

Landelijke, regionale en lokale ontwikkelingen en kaders inzake deze specifieke doelgroepen zijn van invloed op de woonvraag in Almelo; zowel kwantitatief als kwalitatief. Dat maakt dat wij over deze doelgroepen veel overleg voeren met onze partners.

Nieuwe verhuringen met urgentie

In 2021 zijn er zes huishoudens op basis van een sociale urgentie gehuisvest. Daarnaast is er de categorie met een medische urgentie. Achttien huishoudens met een acuut medisch probleem

meldden zich voor een medische urgentieverklaring bij het WMO-loket van de gemeente. Woningzoekenden met zo'n verklaring krijgen urgentie binnen het Woonburo Almelo.

Urgentiebeleid

Met ons woonruimtebemiddelingssysteem monitoren we de marktontwikkelingen en de woonvoorkeuren van onze huurders. We zetten in 2021 in op een onderzoek naar de werking van het urgentiebeleid in relatie tot de mogelijkheid van directe bemiddeling.

Uit dit onderzoek kwam naar voren dat 82 procent van alle verhuringen regulier waren. 18 procent verliep via voorrang of directe bemiddeling. In samenwerking met Sint Joseph hebben we de voorwaarden voor directe bemiddeling aangescherpt, waaronder een richtlijn voor maatwerk bij acute noodsituaties.

Nieuwe verhuringen niet-regulier

In 2021 is 10% van de toewijzingen gebeurd op basis van directe bemiddeling/niet-regulier (op basis van landelijke, regionale of lokale afspraken). Dit is conform afspraken en norm (10%), maar exclusief intermediaire verhuur. Er is een opgaande trend in verhuringen via directe bemiddeling, vanwege zwaardere casuïstiek die wij in Almelo ervaren. Het gaat hier om bijvoorbeeld mensen die vanuit opvang een woning nodig hebben. In samenwerking met gemeente en hulpverleningsinstanties verzorgt Beter Wonen, via directe bemiddeling, een woning. In 2021 is samen met Sint Joseph het urgentiebeleid binnen Woonburo Almelo aangescherpt om meer grip te krijgen op directe bemiddeling en voorrang.

Doelgroep statushouders

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

Beter Wonen heeft op aanvraag van de gemeente in 2021 in totaal 20 statushouders (15 huishoudens) huisvesting aangeboden. Hierbij kwamen 20 nareizende gezinsleden. Beter Wonen kan meestal op relatief korte termijn voorzien in woonruimte. Huisvesting bieden aan grote gezinnen (meer dan zes personen) is niet altijd binnen korte termijn mogelijk.

Nieuwe kans en drie-partijenovereenkomst

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

Als een huurder alleen zelfstandig kan wonen met begeleiding, dan sluiten huurder, verhuurder en de ondersteunende organisatie (hulpverlener) vaak een drie-partijenovereenkomst. Deze overeenkomst verbindt de huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder met de zorg/hulpverlener. De huurder krijgt adequate ondersteuning (zorg of hulp) 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-partijen-overeenkomst kan onderdeel zijn van de 'nieuwe kans'.

2.4.4 Doelgroep uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang

De uitstroom van personen vanuit een intramurale voorziening voor beschermd wonen naar zelfstandig wonen met begeleiding is sinds 2019 geborgd in een regionaal werkproces 'uitstroom beschermd wonen'. Via de centrale toegang 'beschermd wonen' (Cimot) zijn in 2021 vijf personen gehuisvest in een zelfstandige woonruimte van Beter Wonen.

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

2.4.5 Huurleegstand, vorderingen, ontruiming en hennepsteelt

Huurleegstand

Leegstand relateren we aan de kosten huurderiving binnen Beter Wonen. Hierbij is de huurderiving berekend ten opzichte van de totale huursom en onderverdeeld naar enerzijds de bestemming van de woningen (verhuur, sloop en koop) en anderzijds naar huurprijs (sociale huur of vrije sector). De norm voor huurderiving leegstaande woningen DAEB is 0,5%. Alhoewel het percentage beter is dan in 2020, wordt de norm nog niet gehaald. Dit komt grotendeels doordat woningen langer leeg gehouden worden vanwege de in 2021 nog steeds geldende coronamaatregelen. Zowel Beter Wonen als aannemers kregen daarmee langer de tijd om woningen verhuurklaar te maken. Bij versoepeling van de coronamaatregelen wordt de geldende pakketkeuze weer ingezet. Een opzichter bepaalt bij een vooropname in welk pakket een woning valt. Dit pakket houdt in dat de aannemer weet hoeveel dagen hij heeft voor de werkzaamheden in de woning. Het aantal dagen leegstand van een woning is dan vooraf bekend. Volgens de afgesproken kpi's met aannemers worden zowel aannemers als Beter Wonen gehouden aan de gemaakte afspraken over leegstand en duur werkzaamheden.

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

Tabel 2.4.5: Huurderiving als percentage van de totale huursom

Vorderingen

Vorzieningen dubieuze debiteuren (bedragen * €1,000,-)	2021	2020
Voorziening dubieuze debiteuren beginstand	750	760
BIJ: dotatie voorziening dubieuze debiteuren	249	269
AF: mutaties boekjaar	-259	-279
Voorziening dubieuze debiteuren stand einde	740	750

Tabel 2.4.6: Voorzieningen dubieuze debiteuren

Het uitstaande bedrag aan vorderingen op huurders is in 2021 ten opzichte van 2020 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) in het laatste kwartaal is gestegen.

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 2021	Totaal 2020	Totaal 2019	Totaal 2018
Samenstelling huishouden	huurachterstand	overlast	hennep	prostitutie				
Alleenstaand / samenwonend zonder kinderen	3	1		1	5	15	16	13
Gezinnen					0	0	3	1
Garages					0	0	0	1
Bedrijven					0	0	0	2
Totaal ontruimingen	3	1	0	1	5	15	19	17
Gedwongen Huuropzeggingen			7		7	10		

Tabel 2.4.7: Ontruimingen

Bij de eerste signalering van huurachterstand proberen wij direct met de huurder in gesprek te komen. In een gesprek kunnen wij tot betalingsregelingen komen of op een andere manier hulp bieden waardoor de huurachterstand beperkt blijft of opgelost wordt. Het totaal aantal ontruimingen van onze woningen in 2021 bedroeg vijf. Van deze ontruimingen hebben er drie plaatsgevonden als gevolg van een huurachterstand, één ontruiming als gevolg van overlast en één als gevolg van prostitutie. De overlast zaak betreft een gedwongen huuropzegging.

Wij zien een stijgende trend in schade als gevolg van mutaties (huurders die uit een woning vertrekken). Als een huurder uit een woning vertrekt, is de woning in sommige gevallen dusdanig beschadigd of verouderd dat deze volledig opgeknapt moet worden voor deze opnieuw verhuurd kan worden. Er zijn aan het eind van 2021 elf woningen met mutatiekosten van boven de € 10.000. Van deze elf zijn er zes woningen met mutatiekosten van boven de € 20.000. Mutatiekosten zijn onder andere afgeschreven voorzieningen en veroudering van de woning.

Hennepteelt

In 2021 zijn er zes gevallen van hennepeteelt geweest. Deze huurders hebben vrijwillig opgezegd en zelf de sleutels ingeleverd, waardoor het niet tot een ontruiming is gekomen. Daarnaast is er ook een huuropzegging in verband met het aantreffen van GHB geweest.

Er is een regionaal convenant met als doel het illegale kweken en verhandelen van hennep tegen te gaan. Beter Wonen heeft zich samen met onder andere de corporaties in Twente, politie, gemeenten in Oost-Nederland en de veiligheidsregio's aan dit convenant verbonden. Dit soort criminele activiteiten zorgt vaak voor onveilige en/of ongewenste situaties, zoals kortsluiting, brand en stroomstoringen. Ook kan er wateroverlast, stank en schimmelvorming in de woning ontstaan.

3

Duurzame samenwerking in de wijk

3 Duurzame samenwerking in de wijk

Leefbaarheid van de wijk is een belangrijke voorwaarde voor goed wonen. De focus ligt daarbij op het kleinschalige en de directe woonomgeving. De buurtbewoner is als eerste verantwoordelijk om te zorgen dat de omgeving waarin hij woont schoon is en er positieve sociale samenhang tussen burens en buurtgenoten is. Wij zien het als onze rol om daarin te enthousiasmeren, buurtinitiatieven aan te jagen en 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 stad Almelo

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 nieuwe kader voor het gezamenlijk bod van de woningcorporaties en de prestatieafspraken.

Woonvisie Almelo 2020-2030

In de woonvisie van de gemeente Almelo staan drie grote ambities. Ten eerste de ambitie voor een flexibele woningvoorraad. Daarnaast een ambitie voor een evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad en tot slot een toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad. Er is sprake van een bestuurlijke wens en behoefte om de omvang van het sociale huursegment in Almelo terug te brengen. Hierover zijn we continu in gesprek met de gemeente en zien we ook kansen om - samen met onze partners - een positieve bijdrage te kunnen leveren aan de ontwikkeling van de stad Almelo.

Bod en prestatieafspraken

In de juni 2021 deden Beter Wonen en Sint Joseph een gezamenlijk bod op de woonvisie van de gemeente. Vanuit de woonvisie en het bod gingen de drie lokale partners (gemeente Almelo, huurdersorganisaties SHBW en HAR en de woningcorporaties Beter Wonen en Sint Joseph) met elkaar aan de slag voor het maken van prestatieafspraken voor meerdere jaren. Onder begeleiding van een ervaren extern adviesbureau kwamen we in november tot de voorlopige prestatieafspraken 2022-2026. Zowel de huurdersorganisaties als de woningcorporaties waren voornemens om deze afspraken te ondertekenen, maar het college van B&W van de gemeente Almelo was van mening dat deze afspraken onvoldoende concreet waren om tot ondertekening over te gaan. Op het moment van dit schrijven zijn de prestatieafspraken niet ondertekend.

Beleidsontwikkelingen

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

3.2 Samen werken aan vitale buurten

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

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

Per buurt was onze inzet in 2021:

Binnenstad	<ul style="list-style-type: none"> • Met de verschillende bewonerscommissies (Oxford en Wingerd) is contact onderhouden over lopende zaken in het complex. • Met wijkfunctionarissen (onder andere gemeente, politie, Avedan en ondernemers) is overleg gevoerd over te nemen acties om overlast van jeugd terug te dringen. • De eerste 10 gasloze woningen van Beter Wonen zijn opgeleverd aan de Bavinkstraat. De nieuwe bewoners zijn erg blij met hun nieuwe stadswoning met tuintje. Een bewoner omschreef het als 'het voelt als een cadeautje'.
Windmolenbroek	<ul style="list-style-type: none"> • Het team Sociaal Beheer heeft een wijkkantoor geopend aan de Jachtvalk. Op deze manier is Beter Wonen meer zichtbaar in de wijk en dichterbij haar huurders.
Aalderinkhoek	<ul style="list-style-type: none"> • Op initiatief van de gemeente sluit Beter Wonen samen met Coteq/Cogas, Waterschap Vechtstromen en Sint Joseph aan bij gesprekken over hoe de Aalderinkhoek als eerste wijk van Almelo aardgasvrij kan worden gemaakt. Hierbij wordt onder andere gedacht aan een warmtenet. • Met bewonerscommissie Karelia is contact onderhouden over de lopende zaken in het complex.
Kerkelanden	<ul style="list-style-type: none"> • Alle bewoners van 48 flatwoningen aan de Thorbeckelaan zijn op basis van een sociaal plan verhuisd naar passende nieuwe huisvesting. Naar verwachting worden de gebouwen begin 2022 gesloopt.
De Riet/Nieuwland	<ul style="list-style-type: none"> • Met de verschillende bewonerscommissies (Rietpoort, Poort van Riet, Magnoliapark) is contact onderhouden over lopende zaken in het complex. • De complexen Deldensestraat, Haagbeuk en Goudenregenstraat zijn verduurzaamd.
Schelfhorst	<ul style="list-style-type: none"> • Met de verschillende bewonerscommissies (De Terp, Buitenhof en Parkstede) is contact onderhouden over lopende zaken in het complex. • De verduurzaming voor De Terp is voorbereid. De draagvlakmeting onder bewoners volgt in 2022. De bewonerscommissie is nauw betrokken bij de voorbereidingen.
Nieuwstraatkwartier	<ul style="list-style-type: none"> • Voor de voormalige Acaciaschool is met De Drie Notenboomen een samenwerkingsovereenkomst getekend. Op de locatie komen twee bewezen zorgconcepten. In de school wordt een Herbergier (voor bewoners met dementie) gevestigd en achter het schoolgebouw wordt een Thomashuis (voor bewoners met een verstandelijke beperking) gebouwd. De plannen worden in gezamenlijkheid uitgewerkt en naar verwachting kan in 2022 worden gestart met de herontwikkeling. • De bouw van de 51 gasloze eengezinswoningen aan de Witvoeten- en Gravenstraat vordert volgens planning. In de eerste helft van 2022 verwachten we de terugkeerders te verhuizen naar hun nieuwe woning. De woonomgeving krijgt een groenere uitstraling die door bewonersinspraak tot stand is gekomen. • In de Mezenstraat participeren we in een vernieuwd concept: samen met Hovenier Eshuis, gemeente, Avedan en Universiteit Wageningen gaan we bewoners uit de omgeving inspireren mee te denken/doen in de herinrichting van een braakliggend stuk grond. Er hebben zich al meerdere bewoners aangemeld. We hopen met elkaar in 2021/2022 de plannen uit te werken en in uitvoering te nemen.

	<ul style="list-style-type: none"> • Beter Wonen heeft deelgenomen aan de gezamenlijke gebiedsaanpak in het Nieuwstraatkwartier, die is opgezet door de gemeente. Er vond overleg plaats over de gewenste energietransitie en leefbaarheid in de wijk. Er is onder andere een duurzaamheidsfestival voorbereid dat helaas in mei 2020 geen doorgang kon vinden. In 2021 heeft dit alsnog in afgeslankte vorm plaatsgevonden. Het 'Energiehuis' gaat door! Een plek waar bewoners op een laagdrempelige manier kennismaken met mogelijkheden hoe zij hun huis energiezuiniger kunnen maken. • De voorbereiding voor de te verduurzamen woningen (Melkweg e.o.) is gestart. De benodigde inspecties zijn uitgevoerd. Verdere uitwerking volgt in 2022.
Ossenkoppelerhoek	<ul style="list-style-type: none"> • We zijn regelmatig aanwezig in het pop-up wijkkantoor in de Gerard Doustraat. Door onze aanwezigheid is de leefbaarheid sterk verbeterd. Er is minder overlast en vervuiling in de woonomgeving. Dit laatste komt mede door een verandering van werkwijze met het schoonmaakbedrijf, waarbij we door intensiever contact tot betere resultaten komen. • Er is een complex met 64 portiekflats aangekocht van Sint Joseph. Deze flat gaan we grootschalig renoveren, waarbij de zittende huurders moeten verhuizen. Deze plannen zijn besproken met een projectcommissie bestaande uit een afvaardiging van zittende huurders. Het uithuizen start in maart 2022. Ook is er een klankbordgroep opgericht bestaande uit een afvaardiging van omwonenden. Met deze groep bespreken we toekomstige plannen. • Er is meerdere malen overleg gevoerd met zowel de bewonerscommissie van Beekzicht en Beekrede als het wijkplatform Ossenkoppelerhoek over ontwikkelingen en behoeften in het complex/de wijk. • De verduurzaming van 118 woningen (Jan Vermeerstraat e.o.) is gestart. De werkzaamheden worden in 2022 afgerond. • Met de Molukse Raad is de samenwerking rondom het toewijzen van 48 woningen voor de Molukse gemeenschap geactualiseerd en vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.
Aadorp	<ul style="list-style-type: none"> • De draagvlakmeting onder bewoners voor de 86 te verduurzamen woningen is succesvol afgerond. In 2022 start de uitvoering.

Tabel 3.2.1: Inzet per buurt

Samenwerken aan veerkrachtige wijken

Beter Wonen, Sint Joseph en de gemeente dragen samen bij aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Almelo. Door samen te werken met Sint Joseph en de gemeente kunnen we de grote lokale volkshuisvestelijke opgave samen oppakken.

Samenwerken in wijken

Vanuit de wens om intensiever samen te gaan werken in de wijken gingen Beter Wonen en Sint Joseph in mei 2021 met elkaar in gesprek. Hier kwam één gezamenlijk thema uit voort: veerkrachtige wijken. Na het bepalen van het thema is besloten om te komen tot een gezamenlijke aanpak: Hoe gaan we samenwerken aan veerkrachtige wijken?

Ook de gemeente hebben we hier in juli 2021 bij betrokken en gezamenlijk hebben we afgesproken dit met elkaar te doen.

Hoe ziet dit eruit?

Het samenwerken aan veerkrachtige wijken begint met het formuleren van een gezamenlijke aanpak. Deze aanpak bestaat op hoofdlijnen uit een aantal fases: De eerste stap is het analyseren van de twaalf wijken in Almelo vanuit gezamenlijke bronnen en eigen bronnen. Hieruit komt een rapport met een beeld van alle twaalf wijken. De wijkanalyse-bundel is afgerond in 2021. Begin 2022 toetsen we het beeld. Hiervoor gaan we in gesprek met bewoners en partners in de wijk. Als

laatste wordt deze uitkomst formeel aangeboden aan het college van B&W en de gemeenteraad in Almelo, vlak voor de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2022.

Waarom deze samenwerking?

Een gezamenlijk beeld van de wijk vinden we heel waardevol. Het helpt ons om vervolgens de opgave te bepalen. Door deze aanpak worden de thema's die de komende jaren prioriteit nodig hebben inzichtelijk. En door hierbij vanaf het begin samen op te lopen met Sint Joseph en de gemeente, organiseren we stadsbreed draagvlak voor onze latere plannen.

Ontwikkeling team Sociaal Beheer

We zijn in het najaar van 2020 begonnen met het inrichten van ons team Sociaal Beheer. We willen een sociaal beheer dat in de buurt de problematiek kan herkennen, huurders kan doorverwijzen en aanspreken en handhaven indien nodig.

De inzet/werkwijze van het team zal de komende tijd gaan verschuiven van reactief naar meer proactief en preventief om daarmee escalaties van problematiek zoveel mogelijk te voorkomen of in een vroeg stadium te signaleren en aan te pakken, al dan niet in samenwerking met partners uit het sociale domein.

We zien dat onze huismeesters/buurtconciërges op dit moment circa 70% van de tijd besteden aan complexbeheer, de specifieke huismeestertaken. Terwijl het juist onze wens is om meer proactief en preventief te gaan handelen in onze buurten en wijken. We gaan met de complexen in gesprek over de invulling en omvang van de huismeesterdienstverlening.

Om helder te krijgen hoe de bestaande formatie-omvang tot stand is gekomen en zich nu verhoudt tot de omvang van ons bezit, maar ook hoe de bedragen in de servicekosten zich verhouden tot onze inzet, zijn er de afgelopen maanden verschillende financiële doorrekeningen gemaakt. Hierdoor is tevens inzicht ontstaan hoe de servicekosten zich hebben ontwikkeld de afgelopen jaren. Onderdeel van fase 2 is het uitwerken van enkele scenario's voor de toekomstige inrichting van het complex- en buurtbeheer. Met de huidige inzichten vanuit het verleden kunnen we gevolgen voor de formatie en de servicekosten van deze scenario's goed in beeld brengen.

3.3 Wonen en zorg

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

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

- We zijn er voor het 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.

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.	165
J.P. van den Bent Stichting	De J.P. van den Bent Stichting focust zich op ondersteuning van mensen met een beperking op het gebied van wonen, logeren en bij crisissituaties.	2
RIBW Groep Overijssel	De RIBW is de Regionale Instelling voor Beschermd Wonen.	28

Humanitas Onder Dak Twente (HOD)	Humanitas Onder Dak is onder andere de begeleidende organisatie voor het project Housing First.	2
Leger des Heils	Het Leger des Heils huisvest bewoners die met begeleiding hun leven weer op de rit willen krijgen.	n.v.t.
Tactus Verslavingszorg	Tactus Verslavingszorg is specialist op het terrein van de verslavingszorg.	1
Twentse Zorgcentra	Sinds 2011 is een aantal woningen op de locatie bij de Koppel complexmatig verhuurd aan de Twentse Zorgcentra (TZC). Op een tweede locatie (Groot Bokhove) verhuren we sinds 2012 ook complexmatig eenheden aan de TZC.	28
ZorgAccent	In 2019 zetten we de samenwerking met ZorgAccent in de Castelloflat voort. ZorgAccent levert diensten waardoor senioren langer zelfstandig kunnen blijven wonen. We merken dat bewoners het 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. Zij doen dit vanuit een duidelijke visie waarde toe te voegen aan de kwaliteit van leven van de klant. In Wierden verhuren we aan hen een gezondheidscentrum onder in een appartementencomplex. Voor Almelo verkennen we de mogelijkheden voor meer samenwerking in enkele wijken en buurten.	n.v.t.
Stichting Woonbegeleiding Jong Volwassenen	De contracten van de bewoners staan niet langer op de naam van de Stichting, maar op naam van de bewoners zelf (reguliere verhuur).	n.v.t.
Stichting Wopit	Stichting Wopit heeft als doel het bevorderen van woonmogelijkheden voor mensen met een psychiatrische kwetsbaarheid. Zij stimuleren mensen om zo zelfstandig mogelijk te wonen.	n.v.t.
Stichting Zij aan Zij	Stichting Zij aan Zij zet zich in voor mensen die door omstandigheden (tijdelijk) de regie over hun leven niet meer in eigen hand hebben en die daardoor in de problemen zijn geraakt of dreigen te raken.	n.v.t.
Stichting Trivium Meulenbelt Zorg (TMZ)	TMZ biedt thuiszorg, dagbesteding en revalidatie- en verpleeghuiszorg. Met hen verkennen we de mogelijkheid om in wijken meer te realiseren aan zorgfuncties en woonzorgeenheden.	1
Dimence	Met Dimence verkennen wij de mogelijkheden om zelfstandige wooneenheden te bieden aan cliënten van hen 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
---------------------------------------	--	----

Tabel 3.3.1: Zorgpartijen waar Beter Wonen mee samenwerkt * Peildatum 31 december 2021

Buurtbemiddeling

In geval van overlast schakelen we soms de hulp van Buurtbemiddeling in. Buurtbemiddeling is een methode waarin onafhankelijke en speciaal opgeleide vrijwilligers burens helpen om weer met elkaar in gesprek te komen en goede afspraken te maken. Beter Wonen werkt hierin samen met Sint Joseph. Buurtbemiddeling werkt het beste bij niet al te ernstige problemen en in een vroeg stadium. Het aantal meldingen in 2021 was 119. Het aantal meldingen is een totaal van 'zelfmelders' op eigen initiatief, of via Sint Joseph, Beter Wonen, politie en andere instanties. In het totaal van 119 meldingen zitten ook de verwijzingen die Beter Wonen, Sint Joseph, politie en gemeente rechtstreeks doen aan buurtbemiddeling.

Het aantal succesvolle casussen is in 2021 40 van de 119. Dit is 23 casussen minder dan in 2020. Dit verschil wordt veroorzaakt door het aantal 'ongeschikte' casussen dat bij Buurtbemiddeling in 2021 is aangemeld. Een casus is ongeschikt voor Buurtbemiddeling als er 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.

Bewoners hebben op advies van Beter Wonen 21 keer Buurtbemiddeling ingeschakeld. Beter Wonen heeft zelf ook acht keer melding gedaan bij Buurtbemiddeling.

4

***Woningen van
hedendaags
comfort***

4 Woningen van hedendaags comfort

Wij zijn als corporatie verantwoordelijk voor technisch goed en onderhouden woningen. Er is echter 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. Hiervoor schrijven we een visie op onze basiskwaliteit.

In 2021 kwamen we 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. De daadwerkelijke implementatie en uitvoering start in 2022.

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)		
	2021	2020	2019
Reparatieonderhoud	2.285	1.993	2.116
Mutatieonderhoud	2.077	1.587	778
Planmatig onderhoud	5.083	5.809	7.447
VVE onderhoud	343	328	318
Totaal	9.789	9.717	10.659

Tabel 4.1.1: Kosten onderhoud

Algemeen

Op totaalniveau zijn de uitgaven aan onderhoud licht toegenomen ten opzichte van 2020. Deze toename wordt met name veroorzaakt door een toename van de gemiddelde mutatiekosten per woning, het aantal mutatiewoningen waarin relatief veel moet gebeuren en door een toename in het reparatie onderhoud.

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.

Reparatieonderhoud

Uit analyses van 2021 blijkt dat de kosten voor reparatieonderhoud zijn gestegen. De stijging vond met name plaats in het laatste kwartaal van 2021. Oorzaak is dat er meer opdrachten bij externe partijen zijn uitgezet, omdat er meer verzoeken zijn ingediend. Daarnaast was er tijdelijk onderbezetting bij het team Onderhoudsservice. De onderbezetting is veroorzaakt door ziekte en door het tijdelijk inzetten van vakmannen bij het mutatieproces.

Het Plan van Aanpak van het team Onderhoudsservice is nog niet verder uitgewerkt. De optimalisatie van dit proces zal in nauwe samenwerking met andere teams (zoals Woondiensten) in 2023 worden opgepakt. Ondertussen verbeteren we het proces waar mogelijk.

Mutatieonderhoud

Het jaar 2021 stond in het teken van de doorstart van het Project Optimalisatie Mutatieproces (POM) en het live gaan met de onderliggende software. De interne projectgroep heeft in 2021 het proces verder geoptimaliseerd. Het ging hierbij onder andere om optimalisaties in de software, afprijzen werkzaamheden, het opleveren van woningen en interne communicatie tussen afdelingen.

In augustus zijn we met de inspectie-app live gegaan met de aannemers.

We maken onderscheid tussen grotere en kleinere mutatiewoningen op basis van de werkzaamheden die moeten worden verricht. De woningen worden onderverdeeld in de types S, M, L, XL en XXL woningen. In de M woningen vinden nauwelijks werkzaamheden plaats en in de XXL woningen de meeste. In de XXL woningen ontstaan vaak kosten vanwege niet uitgevoerde werkzaamheden in het verleden en/of door problematiek van de huurder. Bij het mutatie onderhoud valt de negatieve ontwikkeling op ten opzichte van 2020. Het aantal XXL woningen is namelijk behoorlijk gestegen ten opzichte van 2020 en 2019. In 2022 gaan we gericht aandacht besteden om deze ontwikkeling te keren.

Planmatig onderhoud

Als gevolg van Covid-19 is een aantal deelplannen doorgeschoven van 2020 naar 2021. Deze zijn dus in 2021 opgeleverd. Dit waren met name deelplannen met werkzaamheden in de woningen zelf. Een soortgelijke situatie is ook in 2021 ontstaan, waardoor we wederom projecten moesten doorschuiven van 2021 naar 2022. Daarnaast zijn ook de levertijden van materiaal als gevolg van Covid-19 sterk toegenomen.

Uitgebreide werkzaamheden aan de binnenzijde van woningen hebben door alle maatregelen en regels pas later doorgang kunnen vinden. Veiligheid staat voorop, zowel bij onze huurders als bij medewerkers van Beter Wonen en uitvoerende partijen.

Het proces planmatig onderhoud hebben we in 2021 geoptimaliseerd. In plaats van volgens planning rond de bouwvak in te kopen en vervolgens zes maanden de tijd te hebben voor de uitvoering van al het werk, hebben we de planning zo aangepast dat we in het eerste kwartaal van het jaar 2022 al starten met uitvoering van het werk. Hierdoor hopen we in het derde kwartaal alles opgeleverd te hebben, waardoor er minder kans is op doorgeschoven posten.

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)		
	2021	2020	2019
Rekening huurder	365	355	274
Onderhoudsabonnement	274	274	319
Totaal	639	629	593

Tabel 4.2.1: Onderhoud ten laste van huurders

In 2020 hebben we een stijging van onderhoud ten laste van huurders gezien. In 2021 is deze wederom licht gestegen. De kosten die onder onderhoudsabonnement worden verantwoord, zijn dit jaar gelijk gebleven en worden gedekt door de opbrengsten van het onderhoudsabonnement in 2021 (€ 337K).

4.3 Individuele woningverbetering

Beter Wonen wil huurders de ruimte geven voor individuele woonverbeteringen tegen een kostendekkende huurverhoging. Deze woningverbetering koppelen we aan een maximale huurprijs van een woning om de woning in de toekomst ook betaalbaar aan te kunnen bieden. Bij aanvragen 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 €
2021	143.416	38	3.774
2020	95.274	30	3.176
2019	74.165	27	2.747

Tabel 4.3.1: Woningverbeteringen

We zien dat zowel de investering als het aantal aanvragen stijgen. Ook de marktwerking is hier een oorzaak van.

We merken dat in de laatste maanden van 2021 relatief veel aanvragen worden ingediend om een woning te mogen isoleren. Ook bij onze huurder is steeds meer aandacht voor duurzaamheid. Die aanvragen worden behandeld, echter blijft dit echt maatwerk. Een spouwmuur is bijvoorbeeld lastig te isoleren als de spouwmuur doorloopt in aangrenzende woningen.

Daarnaast is het van belang om een woning extra te gaan ventileren als deze geïsoleerd wordt. Isoleren en ventileren is onlosmakelijk met elkaar verbonden. We begeleiden de huurder in deze individuele afweging.

5

***Toekomstbestendig
bezit***

5 Toekomstbestendig bezit

De dilemma's zoals die zijn geschetst in de ondernemingsstrategie blijven onverkort actueel. 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

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

Als we terugkijken op het afgelopen jaar is een aantal ontwikkelingen te benoemen die onze huidige vastgoedstrategie in meer of mindere mate beïnvloeden.

2021 stond in het teken van het coronavirus. De verwachting aan het begin van het jaar was dat dat de woningmarkt hier -wellicht met enige vertraging- flink door geraakt zou worden. De vraag naar koopwoningen bleef echter snel stijgen en daarmee ook de prijzen op de kopersmarkt. Ook op de huurmarkt is de vraag naar huurwoningen toegenomen. Deze ontwikkeling speelt zowel landelijk als lokaal in Almelo.

In 2021 is gestart met het herijken van de portefeuillestrategie. Het vaststellen van de Kadernotitie Portefeuillestrategie in juni 2021 was daarin een belangrijke tussenstap. Net als het opleveren van een aantal specifieke deelonderzoeken en inventarisaties, zoals een inventarisatie van het bezit van vóór 1960. Het gaat om woningen die gebouwd zijn in een tijd waarin nog weinig tot geen aandacht was voor energiezuinigheid. Als we deze woningen klaar willen maken voor de toekomst, dan moet er de komende jaren flink in worden geïnvesteerd. We moeten bepalen voor welke woningen we dat willen doen en welke woningen we beter kunnen slopen om er nieuwe woningen voor terug te bouwen. Of misschien willen we een deel van die woningen wel verkopen.

Gezien de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt en de toegenomen vraag naar huurwoningen hebben we in 2021 conform opgave verkocht. Besloten is de verkoop te temporiseren in 2022 en 2023. We vinden het niet verstandig om nu woningen te verkopen waar veel vraag naar is.

5.2 Investeringen

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 stip op de horizon is dat in 2030 onze woningen gemiddeld energielabel A hebben. Dat betekent dat we de komende jaren heel veel woningen gaan verduurzamen. We kunnen niet alle woningen tegelijk doen, maar doen dat per fase, dus stap voor stap. In 2020 zijn we gestart met fase 2 en in 2021 zijn de eerste woningen opgeleverd:

- 28 woningen Haagbeuk;
- 52 woningen Deldensestraat;
- 21 woningen Goudenregenstraat;
- 21 woningen Jan Vermeerstraat;
- 1 woonwagen.

Ook is er een aantal plannen in uitvoering of voorbereiding:

- 97 woningen Jan Vermeerstraat e.o. (in uitvoering);
- 86 woningen Aadorp (in voorbereiding);
- 80 appartementen De Terp (in voorbereiding);

- 40 woningen Nieuwstraatkwartier (in voorbereiding);
 - Verduurzaming de Wonde (in voorbereiding);
 - Grootschalig renoveren 64 appartementen aan de Gerard Doustraat (in voorbereiding).
- Daarnaast zijn er al nieuwe woningen geselecteerd die we geïnspecteerd hebben voor fase 3 van de verduurzaming.

Naast het verduurzamen van woningen bouwen we ook nieuwe woningen.

De volgende projecten waren in 2021 in ontwikkeling:

- 51 vervangende nieuwbouwwoningen aan de Gravenstraat/Witvoetenstraat (in aanbouw);
- 16 appartementen en 9 kamers in en rondom de voormalige Acaciaschool (voorbereiding);
- 10 grondgebonden nieuwbouwwoningen aan de Bavinkstraat (opgeleverd november 2021);
- 16 grondgebonden nieuwbouwwoningen aan Gerard Terborchstraat/Frans Halsstraat (in aanbouw);
- 22 grondgebonden nieuwbouwwoningen aan de Parallelweg (in voorbereiding);
- 30 appartementen aan de Bornerbroeksestraat (in voorbereiding).

6

***Professionele en
wendbare
organisatie***

6 Professionele en wendbare organisatie

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

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan onze governancezaken, personeelszaken en financiële zaken en de RvC doet verslag van haar ontwikkelingen en activiteiten in 2021.

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 is voor een periode van vier jaar benoemd. Mevrouw Nekkers vervult geen nevenfuncties die in strijd zijn met de belangen van Beter Wonen.

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

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

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

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

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

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

Het toezichthoudend orgaan

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

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

Integriteit

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

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

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

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

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

Uitbraak oorlog Rusland - Oekraïne en de impact op Beter Wonen

Ten tijde van het schrijven van ons jaarverslag 2021 is ook voor Beter Wonen de impact van de oorlog tussen Rusland en Oekraïne zichtbaar. Ook Beter Wonen is verzocht om te inventariseren hoeveel woningen zij beschikbaar kan stellen voor oorlogsvluchtelingen uit Oekraïne. Ook heeft Beter Wonen ideeën aangedragen om op korte termijn te kunnen voorzien in de opvang van Oekraïners. De verwachte financiële gevolgen met betrekking tot het huisvesten van genoemde vluchtelingen zijn vooralsnog beperkt. Ook de gevolgen van de getroffen sancties jegens Rusland lijken vooralsnog beperkt voor Beter Wonen.

Wel wordt verwacht dat de economische effecten van de invasie van Rusland in Oekraïne waarschijnlijk van invloed zullen zijn op de toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie. Hiernaast zullen de effecten van de oorlog (toeleveringsproblemen en prijsstijgingen) mogelijk een (vertragend) effect hebben op toekomstige nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten en de onderhoudsactiviteiten.

Ons investeringsprogramma is sterk afhankelijk van anderen zoals aannemers en andere leveranciers. Op het moment van schrijven is nog onduidelijk wat de impact precies zal zijn. De huidige inschatting is dat dit voor Beter Wonen niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen. Hoewel we de mogelijke invloed op de financiële continuïteit nog niet goed kunnen objectiveren, blijkt uit een eerste scan op hoofdlijnen dat de financiële continuïteit niet in het geding is.

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

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

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

Wij blijven de situatie continue monitoren waardoor wij tijdig bijsturingsmaatregelen kunnen treffen gericht op het waarborgen de continuïteit van Beter Wonen.

Risicobereidheid

Beter Wonen onderkent het belang van duidelijk zijn over haar risicobereidheid: hoeveel risico is Beter Wonen bereid aan te gaan bij het realiseren van haar organisatiedoelstellingen? Beter Wonen streeft een neutraal risicoprofiel na, zodat bij onverwachte gebeurtenissen de impact op het resultaat en vermogen goed beheersbaar is. De risicobereidheid wordt uitgedrukt in financiële termen, zoals een streefnorm voor de rentedekkingsgraad, solvabiliteit, loan to value en dekkingsratio. Ten aanzien van de normen en waarden van Beter Wonen geldt zero tolerance beleid ten aanzien van fraude en het naleven van wet- en regelgeving. De risicobereidheid heeft ook een kwalitatieve dimensie, waarmee Beter Wonen uitdrukking kan geven aan aspecten als de minimaal nagestreefde kwaliteit van het vastgoed, de maatschappelijke bijdrage en de reputatie van de corporatie.

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

Belangrijkste risico's en onzekerheden

Om meer inzicht te krijgen in de mate waarin en de wijze waarop Beter Wonen risico's beheerst, had risicomanagement ook in 2021 onze aandacht. We stelden een risicokaart 2021 op waarbij we de belangrijkste risico's (hoogste score op kans x impact) identificeerden. Eind 2021 is de risicokaart 2022 opgesteld.

Hieronder wordt meer inzicht gegeven in de risicokaart 2021.

Strategische risico's

Risico	Omschrijving risico	Beheersingsmaatregelen
Niet realiseren ondernemingsstrategie door Covid-19	Het risico dat Beter Wonen haar ondernemingsstrategie niet realiseert door Covid-19 en de grote hoeveelheid aan doelen.	<ul style="list-style-type: none"> • Heldere prioritering van doelen uit de ondernemingsstrategie en tijdig bijsturen • Op verschillende manieren aandacht voor de ondernemingsstrategie hebben en op creatieve wijze in uitvoering brengen • Voortgang op PvA professionele en wendbare organisatie monitoren • Teamontwikkeling m.b.t. PvA professionele en wendbare organisatie
Ingrijpen door overheid of toezichthouders	Door ingrijpen van overheid of toezichthouders haalt Beter Wonen haar interne en externe normen niet.	<ul style="list-style-type: none"> • Financiële normen blijven monitoren • Breakplan derivaten blijven monitoren en actualiseren • Goed contact onderhouden met WSW en Aw • Samen met andere partijen (Aedes, WoON Twente) onze stem laten horen en de politiek beïnvloeden. • Strategische ontwikkelingen in de sector en effect en/of keuze Beter Wonen frequenter bespreken in MT.
De portefeuille in de toekomst past niet meer bij de vraag	Het risico bestaat dat Beter Wonen in 2021 niet de goede bijsturingen doet in haar portefeuille waardoor op termijn de vastgoedportefeuille niet meer aansluit bij de vraag naar woningen in Almelo	<ul style="list-style-type: none"> • Woningmarktonderzoek in Almelo • Openstaande vragen in en n.a.v. huidige portefeuillestrategie (PS) beantwoorden • PS herijken • Complexplannen opstellen • Beleidsachtbaan vastgoedsturing nog beter neerzetten • Draagvlak creëren voor PS

Operationele risico's

Risico	Omschrijving risico	Beheersingsmaatregelen
Onvoldoende draagvlak voor ICT	Door onvoldoende draagvlak voor ICT bestaat het risico dat Beter Wonen kansen laat liggen om ICT de bedrijfsvoering optimaal te laten ondersteunen.	<ul style="list-style-type: none"> • Uitvoeren ICT beleidsplan • Aandacht houden voor ICT in MT • Verbeteren interne communicatie over ICT • Kennis en kunde ICT-systemen organisatiebreed verbeteren

Compliance risico's

Risico	Omschrijving risico	Beheersingsmaatregelen
Onvoldoende kennis van wet- en regelgeving	Indien Beter Wonen niet voldoet aan wet- en regelgeving loopt ze het risico op boetes, een onnodig traag proces en imagoschade.	<ul style="list-style-type: none">• Interne kennis t.a.v. btw verbeteren• Interne kennis van sectorspecifieke wet- en regelgeving verbeteren• Opleidingsjaarplan voor heel Beter Wonen opstellen

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.	<ul style="list-style-type: none">• Bewustwording per team stimuleren in teamsessies• Bewustwording van risico digitale fraude verbeteren door traject Beveilig mij en PEN test• Meer diensten en goederen volgens regels van het inkoop- en aanbestedingsbeleid

Activiteiten in 2021

In 2021 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 2021:

- Het actualiseren van de risicokaart 2022;
- Het actualiseren van procesbeschrijvingen waarbij nadrukkelijk aandacht is voor het doel van het proces, de risico's en de beheersingsmaatregelen. We hebben bewust ingezet op het lezen en opstellen van procesbeschrijvingen onder de medewerkers van Beter Wonen;
- Bevordering van het bewustzijn ten aanzien van naleving van wet- en regelgeving (bijvoorbeeld woningtoewijzing) door het organiseren van trainingen voor medewerkers;
- Bevordering van het bewustzijn rondom risico's bij woningtoewijzing in de steeds krappere woningmarkt door het binnen team Verhuur gezamenlijk bespreken van het rapport 'Risico's bij woningtoewijzing d.d. 21 mei 2021' dat de Aw door Companen heeft laten uitvoeren;
- Nieuwe medewerkers volgen een training inzake het bewustworden van de risico's rondom datalekken en de Privacywetgeving. Nieuwe medewerkers volgen ook een dilemmatraining. Daarin voeren we het gesprek met elkaar over de integriteitscode, maar besteden we ook op een andere manier aandacht aan de soft-controls. Bewustwording van wanneer sprake is van een dilemma, hoe je hiermee omgaat en hoe je het bespreekbaar maakt is tijdens de training aan de orde.

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

Voor 2021 stelde de controller een controleplan op waarin controles van de belangrijkste risicogebieden zijn opgenomen. Relevante thema's waren betrouwbare totstandkoming MJOB, woningtoewijzing (voldoen aan wet- en regelgeving), aanbesteden, huurverhoging, treasury en governance. De bevindingen zijn gedeeld met het MT en de auditcommissie van de RvC.

Het toezicht bestond onder andere uit de door de WSW uitgevoerde jaarlijkse risicobeoordeling en de financiële analyse. De governance inspectie die de Aw eens in de vier jaar uitvoert heeft op 7 april 2021 plaatsgevonden. Op basis van de door Beter Wonen aangereikte stukken en de gevoerde gesprekken tijdens de governance inspectie concludeert de Aw dat de governance van Beter Wonen op hoofdlijnen voldoet aan de criteria voor good governance, met enkele positieve uitschieters. Begin 2022 heeft de Aw haar jaarlijkse beoordeling uitgevoerd. In 2021 ontvingen we

van de Aw de uitkomsten van hun onderzoek naar het onderdeel rechtmatigheid over verslagjaar 2020. Hierbij hebben zij geen onrechtmatigheden geconstateerd.

Risicobeheersing

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

De belangrijkste onderdelen hiervan zijn:

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

Procedurebeschrijvingen en functiescheidingen

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

Planning & control cyclus

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

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

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

Risicomanagement proces

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

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

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

De accountant kijkt ten behoeve van zijn controle van de jaarrekening tevens naar de risico's en interne beheersing. In hun managementletter geven zij jaarlijks een overzicht van de door hen

geconstateerde aandachts- en adviespunten. De bevindingen worden door de accountant met de RvC besproken. Beter Wonen volgt de bevindingen uit de managementletter actief op. De directeur-bestuurder is met de RvC continu in gesprek over de mate van in control zijn van de organisatie. We constateerden dat Beter Wonen voldoende in control is. Er is ook voldoende aandacht voor de soft controls. Het thema is tevens onderwerp van bespreking in de contacten tussen de RvC en de accountant. Zo is in 2021, in opdracht van de RvC, een softcontrol quick scan uitgevoerd in het kader van de interimcontrole van de accountant. Dit betrof een analyse bij een team van Beter Wonen op de softcontrols: richting geven, communiceren, faciliteren, stimuleren en reageren.

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 Bericht van de Raad van Commissarissen

Ook in 2021 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 2021 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 (RvC, dit is de Raad van Toezicht als bedoeld in de Woningwet) van Beter Wonen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Beter Wonen. De RvC staat tevens de directeur-bestuurder met raad en advies ter zijde.

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

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

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.

Op 7 april 2021 heeft de Aw de Governance inspectie uitgevoerd bij Beter Wonen. Zij bestudeerden documenten en spraken met de RvC, de directeur-bestuurder en de controller.

Op basis van de aangereikte stukken en de gevoerde gesprekken tijdens de governance inspectie concludeert de Aw dat de governance van Beter Wonen op hoofdlijnen voldoet aan de criteria voor goed governance, met enkele positieve uitschieters. De gesprekken vonden plaats in alle openheid en kenden voldoende diepgang, ondanks de beperking dat de gesprekken via digitale weg moesten plaatsvinden in verband met de coronamaatregelen.

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 wordt, met als onderlegger de ondernemingsstrategie, een begroting, financiële meerjarenplanning en een jaarplan opgesteld. De RvC gebruikt deze stukken, naast bijvoorbeeld de prestatieafspraken, visiedocumenten en beheersingskaders 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 zijn oordeel onder andere op basis van viermaandrapportages, jaarverslagen, benchmarkgegevens, visitatierapporten, oordelen van derden (zoals de managementletter van de accountant en oordeelbrieven van externe toezichthouders). En ook op basis van regelmatig 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 2021 was de RvC van Beter Wonen als volgt samengesteld:

Leden Raad van Commissarissen	Functie	Benoemd 1e termijn	Herbenoemd 2 ^e termijn	Aftredend per of 2 ^e termijn
De heer H. Hammink ('58)	voorzitter	Januari 2014	1 januari 2018	1 januari 2022
De heer J.W. Boomkamp ('52)	lid en voorzitter remuneratiecommissie	Januari 2014	1 januari 2018	1 januari 2022
Mevrouw I.J.T. Reijmer ('71)	lid	Januari 2021	N.v.t.	1 Januari 2025
De heer G.B.J. Raanhuis ('57)	lid	Januari 2021	N.v.t.	1 Januari 2025
Mevrouw R.E.G.J. Ampting-Wichman ('68)	vice-voorzitter en voorzitter auditcommissie	Maart 2020	N.v.t.	1 maart 2024

Tabel 6.2.1: Samenstelling en rooster van aftreden RvC per 31 december 2021

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

Naam	Beroep	Relevante nevenfuncties per 31 december 2021	Expertise/portefeuille
Dhr. H. Hammink	Ondernemer	<ul style="list-style-type: none"> Directeur Campus Business Center Directieadviseur RJ Security 	Maatschappij en wonen, maatschappelijk ondernemerschap,

Naam	Beroep	Relevante nevenfuncties per 31 december 2021	Expertise/portefeuille
		<ul style="list-style-type: none"> • Directeur-bestuurder van activiteitencentrum Het Punt Vroomshoop • Voorzitter ROC B2B • Comité van aanbeveling stichting De Slinger Almelo • Voorzitter Coöperatie Campus Westermaat Hengelo (ov) • Lid RvT Stichting Friso 	politiek, regionale binding
Dhr. J.W. Boomkamp	Bestuurder, toezichthouder, adviseur	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter van Twente Board • Voorzitter Raad van Toezicht Dimence Groep (GGZ) • Voorzitter Raad van Toezicht Rijksmuseum Twenthe en De Museumfabriek • Vice Chair Supervisory Board International Boarding School Eerde • Lid Raad van Commissarissen Aqua+ (sprinklers) • Voorzitter Raad van Onpartijdigheid Hobeon (accreditatie voor uiteenlopende werkvelden) • Lid bestuur 1Twente • Lid bestuur Consensus Vocalis (koor Oost Nederland) • Voorzitter Raad van Toezicht ROC Aventus • Voorzitter Stichtingsbestuur FC Twente '65 	Externe betrekkingen, samenwerking, ICT, openbaar bestuur, regionale binding en HRM & organisatie-ontwikkeling
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 & organisatie-ontwikkeling, leefbaarheid, wijkontwikkeling
Mevr. I.J.T. Reijmer	Ondernemer, toezichthouder	<ul style="list-style-type: none"> • Lid Raad van Commissarissen CHPA en FEA • Bestuurslid Twentse Vrouwelijke Ondernemers Sociëteit • Lid Advisory Board Ondernemend Twente 	Volkshuisvesting, zorg, maatschappij, sociaal domein, duurzaamheid, maatschappelijk ondernemerschap, HRM & organisatie-ontwikkeling, regionale binding, samenleving
Dhr. G.B.J. Raanhuis	Directeur-eigenaar van Organisatie- en	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter Raad van Toezicht Stichting OSG Hengelo 	Volkshuisvesting, governance, vastgoed, financiën

Naam	Beroep	Relevante nevenfuncties per 31 december 2021	Expertise/portefeuille
	Adviesbureau Gumale	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter Raad van Toezicht Stichting OYFO kunst & techniek • Vice voorzitter Stichting WensAmbulance Oost-Nederland • Bestuurslid Stichting Centrummanagement Hengelo • Lid comité van aanbevelingen Stichting Eschmolen Delden 	en controle, welzijn, ICT, maatschappij, sociaal domein, politiek, maatschappelijk ondernemerschap, bedrijfs- en organisatiekunde, HRM & organisatie-ontwikkeling, regionale binding, samenleving

Tabel 6.2.2: Achtergrond van de leden van de RvC (per 31 december 2021)

Procedure werving en selectie twee nieuwe RvC-leden

In lijn met het rooster van aftreden treden per 1 januari 2022 de heren Hammink en Boomkamp af. Hierdoor ontstaan twee vacatures, waaronder een vacature voor een huurderscommissaris. Vanwege het vertrek van de heren Hammink en Boomkamp is de RvC in 2021 onder begeleiding van de adviseur P&O gestart met de werving en selectie van twee nieuwe leden van de RvC.

De RvC heeft bij de profielschets specifiek aandacht gevraagd voor kandidaten met financiële en juridische deskundigheid. In ieder geval is diversiteit in de RvC een belangrijk vereiste. De SHBW is betrokken bij de vacaturetekst voor de huurdercommissaris. Daarnaast heeft een afvaardiging van de SHWB deelgenomen in de selectiecommissie voor de huurderscommissaris.

De vacatures zijn op de website van Beter Wonen gepubliceerd en openbaar gemaakt via een advertentie, internet en social media. De selectiecommissie bestond uit de heer Raanhuis, en de dames Reijmer en Ampting, aangevuld met een afgevaardigde namens de SHBW en de directeur-bestuurder en de adviseur P&O in een adviserende rol. De SHBW heeft de heer Nijhoff als huurdercommissaris voorgedragen. De OR heeft op basis van artikel 11.4 CAO Woondiensten een positief advies uitgebracht over de benoeming van de heer Kreuwel als algemeen lid van de Raad van Commissarissen.

Na de ontvangst van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties op 16 november 2021 heeft de Raad van Commissarissen op 8 december 2021 de twee nieuwe leden voor de Raad van Commissarissen van Beter Wonen benoemd. Beiden zijn gestart op 1 januari 2022 en zijn benoemd voor een periode van 4 jaar.

De RvC hecht veel belang aan een goede kennismaking met beide voorgedragen kandidaten. Daarom hebben beide kandidaten kennismakingsgesprekken gevoerd met de OR in 2021. In 2022 zullen beide kandidaten kennismaken met de SHBW.

Door het vertrek van de heer Hammink heeft de Raad van Commissarissen besloten de heer Raanhuis te benoemen als voorzitter van de Raad van Commissarissen van de Almelose Woningstichting Beter Wonen per 1 januari 2022.

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 Raanhuis deel uit. De Auditcommissie is in 2021 vijf keer bijeengekomen. Aan de orde kwamen het accountantsverslag en het jaarverslag/de jaarrekening 2020, de viermaandrapportages, de uitgevoerde interne controles en het controleplan, de begroting 2022 en de financiële meerjarenplanning, het treasuryjaarplan, en de (opvolging van de) managementletter. In 2021 stond ook de stand van zaken rond het doorzakken van derivaten meerdere keren op de agenda. Tevens zijn de roulatie van de accountant, risicokaart, voortgang ICT en de bevindingen PEN test aan de orde geweest.

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

Van de Remuneratiecommissie maken de heer Boomkamp (voorzitter) en de heer Hammink (lid) deel uit. De Remuneratiecommissie is in 2021 meerdere keren bij elkaar geweest. De beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder is uitgevoerd door de Remuneratiecommissie. Deze heeft in december 2021 plaatsgevonden. Ter voorbereiding op het beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder heeft de Remuneratiecommissie gesproken met de andere RvC leden, met de leden van het MT, de adviseur P&O en de OR. Van het beoordelingsgesprek is een verslag gemaakt. Verder heeft de Remuneratiecommissie de selectie en benoeming van de twee nieuwe leden van de RvC voorbereid. Daarnaast heeft de Remuneratiecommissie een voorstel gedaan voor de bezoldiging van de directeur-bestuurder en de RvC-leden. Van de vergaderingen van de Remuneratiecommissie wordt normaliter een verslag gemaakt, dat wordt besproken in de reguliere RvC-vergadering.

6.2.4 Werkzaamheden in 2021

Vergaderingen

In 2021 heeft de RvC negen keer regulier vergaderd met de directeur-bestuurder. Naast de reguliere vergaderingen die veelal besluitvormend zijn, vindt regelmatig informeel overleg plaats tussen leden van de RvC onderling, en met de directeur-bestuurder. Voorafgaand aan de vergaderingen is de RvC door het bestuur steeds voorzien van de nodige schriftelijke informatie. Tijdens de vergaderingen is de RvC van aanvullende mondelinge informatie voorzien door de directeur-bestuurder die zich op onderwerpen daarbij liet ondersteunen door leden van het managementteam, de controller en de bestuursadviseur. Direct voorafgaand aan de vergaderingen, is er steeds vooroverleg tussen de leden van de Raad onderling zonder de bestuurder.

Naast regulier overleg hebben de volgende bijeenkomsten plaatsgevonden:

- In het voorjaar en het najaar overleg met de Ondernemingsraad;
- Een werkbezoek/fietstour door de stad langs o.a. de Bavinkstraat, de Graven- en Witvoetenstraat, de Acaciaschool en de Rietstraat;
- Presentaties over de ontwikkelingen binnen de afdeling Vastgoed;
- Presentatie over mutatieonderhoud;
- Een bijeenkomst met het managementteam en de adviseur P&O over de organisatieontwikkeling, opgaven en middelen en de portefeuillestrategie;
- Een zelfevaluatiebijeenkomst in december 2021.

6.2.5 Behaalde PE-punten per RvC-lid in 2021

Commissaris	PE-punten
W. Boomkamp	4
H. Hammink	5 (overschot uit 2020)
I. Reijmer	9

Commissaris	PE-punten
H. Raanhuis	7
R. Ampting	13

Tabel 6.2.3: Behaalde PE-punten per commissaris

PE-activiteiten betroffen onder andere studiebijeenkomsten op het gebied van board room dynamics en huurbeleid en betaalbaarheid in relatie tot verduurzaming en waardegedreven toezicht. De commissarissen hebben hun PE-activiteiten geregistreerd bij de VTW, de Vereniging van Toezichthouders in de corporatiesector.

Zoals ieder jaar hebben RvC leden ook in 2021 deelgenomen aan RvC-netwerkbijeenkomsten van de vereniging WoON en overige activiteiten die door Beter Wonen zijn georganiseerd, voor zover de coronamaatregelen die toelieten. In 2021 is geen van de leden van de RvC frequent afwezig geweest. Tijdens de reguliere vergaderingen waren alle RvC leden aanwezig.

6.2.6 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Besluiten van de RvC in 2021

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

- Vaststelling honorering leden Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder;
- Goedkeuring jaarstukken 2020;
- Goedkeuring Plan van Aanpak breakclausules d.d. 16-12-2020 en aansluitend op dit plan van aanpak goedkeuring van het transactievoorstel 2021-1;
- Goedkeuring besluitvoorstel verduurzaming Deldensestraat 18.01; 52 grondgebonden woningen, d.d. 11-11-2020;
- Benoeming de heer Herst (werkzaam bij BDO) als eindverantwoordelijk accountant uiterlijk tot en met het boekjaar 2023 (dus medio 2024). Daarmee wordt de overeenkomst met BDO verlengd voor dezelfde periode;
- Goedkeuring aankoop van het complex aan de Gerard Doustraat 74 – 200 voor het bedrag van € 2.335.000 (excl. overdrachtsbelasting), akkoord om het proces rondom uithuizen van bewoners op te starten, akkoord om de plannen met betrekking tot verbouwing nader uit te werken;
- Goedkeuring besluitvoorstel verduurzaming Jan Vermeerstraat e.o. complexen: D2520 2512 2510, 118 grondgebonden woningen, d.d. 29-03-2021;
- Goedkeuring besluitvoorstel verduurzaming en upgraden Aadorp e.o. complexen: D7880 7881 7882 7883 7884 7886 7887 7888 7889 7890, d.d. 17.06.2021;
- Goedkeuring begroting 2022 en financiële meerjarenplanningen;
- Goedkeuring Treasuryjaarplan 2022;
- Plan van aanpak managementletter 2020;
- Goedkeuring bod aan de gemeente Almelo;
- Bespreking kadernotitie portefeuillestrategie;
- De RvC en de bestuurder geven gezamenlijk opdracht tot het uitvoeren van de visitatie;
- Vaststelling profielschets twee nieuwe RvC-leden en werving- en selectieprocedure;
- Besluit tot benoeming van de heer E. Nijhoff als lid van de Raad van Commissarissen (huurdercommissaris) per 1 januari 2022 voor een periode van 4 jaar;
- Besluit tot benoeming van de heer A.N. Kreuwel als lid van de Raad van Commissarissen (algemeen) per 1 januari 2022 voor een periode van 4 jaar;
- Vaststelling verslag zelfevaluatie;
- Vaststellen rooster van aftreden;
- Benoeming van de heer G.B.J. Raanhuis als voorzitter van de Raad van Commissarissen van de Almelose Woningstichting Beter Wonen per 1 januari 2022;
- Benoeming van de volgende leden per 1 januari 2022 als lid van de Remuneratiecommissie en Auditcommissie:
 - Remuneratiecommissie: mevrouw I.J.T. Reijmer (voorzitter) en de heer G.B.J. Raanhuis
 - Auditcommissie: mevrouw R.E.G.J. Ampting-Wichman (voorzitter) en de heer A.N. Kreuwel.

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

- Presentatie over stand van zaken 'toekomstgericht pand' door externe projectleider mevrouw M. Wolbers;
- Covid-19 en coronamaatregelen;
- Bespreking leningruil met Vestia;
- Controleplan 2021;
- Bespreking implementatie Wet Bestuur en Toezicht;
- Regionaal woonvindsysteem;
- Benchmarkresultaten;
- Stand van zaken rond derivaten;
- Rapportage Woonburo Almelo;
- Scholing RvC;
- Governancecode 2020;
- Managementletter accountant, plan van aanpak naar aanleiding van managementletter;
- Viermaandrapportages;
- Aandachtspunten interim controle;
- Risicokaart en voortgang risicomanagement;
- Voortgang controleplan;
- Contacten met de Aw en het WSW;
- Voortgang gesprekken Beter Wonen, Sint Joseph en Reggewoon;
- Keuze Cognitum die de visitatie gaat uitvoeren;
- Stand van zaken prestatieafspraken.

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 controller 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.

Controller

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

Accountant

De accountant was in 2021 aanwezig bij een vergadering van de RvC in mei, waarin het jaarverslag en de jaarrekening aan de orde kwamen. Daarnaast heeft de accountant tweemaal vergaderd met de Auditcommissie van de RvC. Er is dit jaar geen vergadering met de accountant geweest zonder de bestuurder.

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. Waar sprake is van een individuele klankbordrol wordt hierover openheid gegeven naar de rest van de RvC. In 2021 is op diverse momenten hiervan sprake geweest.

Organisatieontwikkeling

De ontwikkeling van de organisatie van Beter Wonen om deze goed toe te rusten voor de uitdagingen nu en in de toekomst is veelvuldig onderwerp van bespreking geweest. De Raad van Commissarissen onderschrijft het belang van een professionele en wendbare organisatie, waar medewerkers met plezier werken en verantwoordelijkheden laag belegd zijn. Tijdens meerdere vergaderingen is vervolgens de voortgang aan de orde geweest. De stand van zaken betreffende

de organisatieontwikkeling is uitgebreid besproken in de bijeenkomst met de leden van het managementteam en de adviseur P&O. De RvC zal dit ook in 2022 blijven monitoren.

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 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 2021 32,5 PE-punten behaald.

De relevante nevenfuncties van de directeur-bestuurder in 2021:

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

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 Hammink contactpersoon voor de SHBW in 2021. Zij zijn beiden tevens benoemd als huurderscommissaris.

Normaal gesproken is er jaarlijks overleg tussen de SHBW en de RvC. Door de coronamaatregelen heeft deze bijeenkomst niet plaats kunnen vinden. Het jaarlijkse overleg is niet het enige contact tussen de SHBW en de Raad. Zo is de SHBW betrokken bij de werving en aanstelling van de nieuwe huurderscommissaris.

De nieuwe RvC leden de heer Raanhuis en mevrouw Reijmer hebben in het voorjaar van 2021 een digitaal kennismakingsgesprek gehad met het bestuur van de SHBW.

Nauw contact wordt ook onderhouden met de Ondernemingsraad van Beter Wonen. De heer Boomkamp was contactpersoon voor de OR in 2021. De heer Boomkamp heeft in 2021 tweemaal een overleg gevoerd met de OR, een van deze momenten is mevrouw Reijmer ook aangesloten. De OR heeft een actieve rol gespeeld bij de werving van de nieuwe RvC-leden. Ze hebben positief geadviseerd over de voorgenomen benoeming.

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

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

6.2.10 Functioneren Raad van Commissarissen

De statuten, het RvC reglement en de algemene profielschets bevatten bepalingen omtrent de onafhankelijkheid van de leden van de Raad en onverenigbaarheden van functies en/of belangen. Deze bepalingen zijn inhoudelijk overeenkomstig met die uit de Governancecode Woningcorporaties. In 2021 hebben de leden van de RvC volledig onafhankelijk gefunctioneerd. Er is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC en/of het bestuur betrokken waren, zowel voor beroepsmatige activiteiten als voor de relevante nevenfuncties. Mutaties/benoemingen worden vooraf actief gedeeld om belangenverstrengeling te voorkomen.

De RvC heeft zijn eigen functioneren in december 2021 geëvalueerd in een zelfevaluatie-sessie in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. De zelfevaluatie vindt jaarlijks plaats, eens per twee jaar met externe begeleiding. Dit jaar was dit met begeleiding. Er is gesproken over:

- Het collectief en individueel functioneren van de RvC;
- Verschillende rollen van de RvC;
- Wijze van vergaderen.

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 2021 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 zijn dank aan alle betrokkenen voor ieders inzet en hun bijdrage aan de voorspoedige gang van zaken in 2021. Wij zien met veel plezier en in alle vertrouwen een nieuw jaar voor Beter Wonen tegemoet.

Namens de Raad van Commissarissen,
De heer G.B.J. Raanhuis
Voorzitter

6.3 Personeel

Personeelsopbouw

In onderstaand overzicht is het aantal medewerkers eind 2021 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	2021		2020		2019	
	aantal	fte	aantal	fte	aantal	fte
Aantal medewerkers in vaste dienst	76	68,7	69	61,3	69	60,6
Aantal medewerkers in tijdelijke dienst (excl. oproepkrachten)	8	7,6	16	14,6	12	10,0
Aantal medewerkers via derden	2	1,65	2	1,55	13	4,32
Totaal aantal medewerkers	86	77,95	87	77,45	94	74,92

Tabel 6.3.1: Ontwikkeling aantal medewerkers (fte's) per eind 2021

In 2021 hebben acht medewerkers Beter Wonen verlaten, waaronder twee medewerkers die met pensioen zijn gegaan. In 2021 zijn 7 medewerkers gestart bij Beter Wonen. De cijfers voor instroom en uitstroom zijn exclusief medewerkers die als vakantiekracht en/of oproepkracht werkzaam waren.

Naast reguliere inzet vinden we het bieden van werkervaring ook een verantwoordelijkheid van Beter Wonen. We halen daarmee nieuwe, frisse inzichten in huis en geven invulling aan onze CAO-verantwoordelijkheid en maatschappelijke betrokkenheid. In 2021 had Beter Wonen in totaal twee stagiair(e)s binnen de afdeling Woondiensten en één binnen de afdeling Vastgoed.

We boden aan iemand met afstand tot de arbeidsmarkt de mogelijkheid om mee te kijken in het team onderhoudsservice.

Om ook voor de toekomst aantrekkelijk te zijn als werkgever is Aedes gestart met een arbeidsmarktcampagne. Daarin wordt de breedte en dynamiek van de sector in beeld gebracht. Vanuit de Twentse corporaties, verenigd in WoON, is aanvullend daarop gezamenlijk de verbinding met onderwijsinstellingen versterkt, door meer zichtbaar te zijn als stagebiedende organisatie en onderdeel te worden van opleidingsprogramma's.

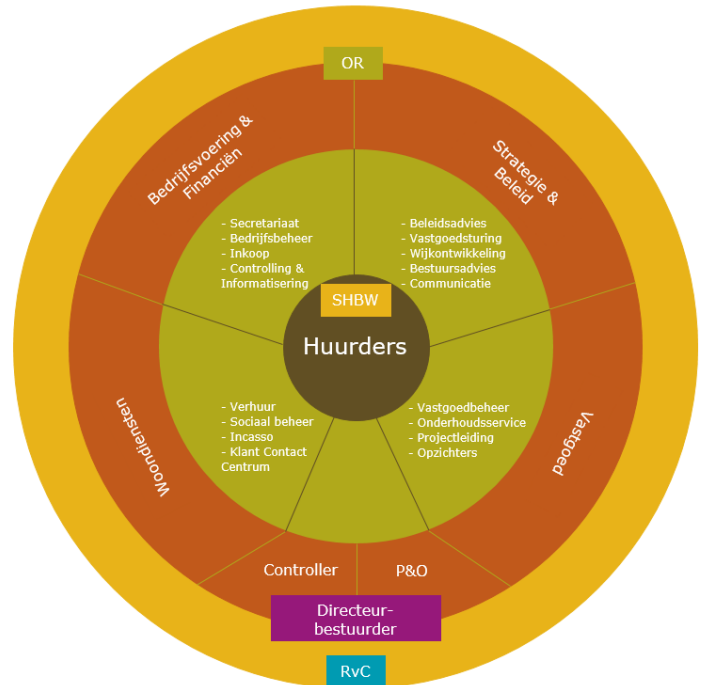
Professionele en wendbare organisatie

Onze organisatieontwikkeling richt zich op het vinden van de aansluiting tussen wat de buitenwereld van ons vraagt en de wijze waarop wij daarop reageren. Een snel veranderende omgeving vraagt immers om een wendbare organisatie.

Wij vertrouwen op het vakmanschap van onze medewerkers en op hun betrokkenheid bij de doelgroep en bij de waarden en doelstellingen van Beter Wonen.

We hebben ook gekeken naar de structuur van onze organisatie. Deze moet optimaal ondersteunend zijn aan wat we willen bereiken. Afdelingen/teams zijn logischer gepositioneerd en managers creëren hierin tijd en ruimte voor hun mensen. Zo is er per 1 januari 2021 sprake van een aparte afdeling Vastgoed en hebben we het team sociaal beheer ingericht.

Daarnaast is het organogram per deze datum gewijzigd in een model, waarin we onze huurders in het centrum positioneren.



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 een eigen verantwoordelijkheid hebben op het gebied van arbeidsomstandigheden en zorg voor het milieu. In 2021 is het Arbo- en verzuimbeleid geactualiseerd.

Beter Wonen zet in op de duurzame inzetbaarheid van haar medewerkers. Er hebben teamsessies plaatsgevonden onder externe begeleiding, met als doel inzicht te krijgen in het werkvermogen (vitaliteit, gezondheid en kennis en vaardigheden) en verbeteringen te realiseren voor de toekomst.

Om de gezondheid en vitaliteit van medewerkers te stimuleren, zijn er ook in 2021 gezondheidsbevorderende activiteiten aangeboden, zoals het fietsplan, een stoppen met roken cursus en workshops.

Tevens is er eind 2021 een Preventief Medisch Onderzoek (PMO) aangeboden aan medewerkers.

De gezamenlijke Twentse corporaties hebben in 2021 'Corpofit' opgericht. Dit samenwerkingsverband zet actief in op de duurzame inzetbaarheid en ontwikkeling van haar 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.

Ongewenst gedrag

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

Met de Ondernemingsraad en onze medewerkers zijn we in gesprek om verbeteringen te realiseren. 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. Hier is in 2021 geen melding binnengekomen, betreffende ongewenst gedrag binnen de organisatie. Om de drempel voor medewerkers te verlagen is, in overleg met de OR besloten om naast een externe vertrouwenspersoon, twee interne vertrouwenspersonen te aan te stellen. In 2021 is hiervoor de sollicitatieprocedure gestart.

In 2021 zijn er acht meldingen geweest van ongewenst gedrag van huurders naar onze medewerkers. Deze zijn geregistreerd en volgens de afgesproken procedure afgehandeld. Er is in 2021 drie keer aangifte gedaan, vanwege bekladding van ons pand, persoonlijke dreiging via social media en een nachtelijke inbraak met vernieling in ons kantoorpand aan de Klimopstraat.

Covid-19

In 2021 hebben we opnieuw aandacht gehad voor de arbeidsomstandigheden in verband met Covid-19. De impact hiervan op onze medewerkers was en is groot. Het grootste deel van onze medewerkers ging vanaf 2020 gedeeltelijk thuiswerken. In dit kader is een Regeling thuiswerken ontwikkeld.

Op kantoor zijn aanpassingen gedaan, waarmee de 1,5 meter afstand gewaarborgd kon worden en is ingezet op extra hygiënemaatregelen en schoonmaak. Voor medewerkers die werkzaam zijn in de wijken en buurten van Almelo zijn hun werkzaamheden aangepast, aan de dan geldende situatie. Hierbij is getracht de dienstverlening aan onze huurders zoveel mogelijk te continueren, met inachtneming van goede en veilige arbeidsomstandigheden voor de medewerkers.

Om ook oog te houden voor het welzijn van onze medewerkers is door de organisatie, met tal van initiatieven, aandacht besteed aan het behouden van verbinding met onze medewerkers. Zo zijn er o.a. (digitale) lunchbijeenkomsten georganiseerd, waarin managementteam en medewerkers op een informele wijze informatie en ontwikkelingen met elkaar deelden. Daarnaast hebben MT-leden, inclusief de bestuurder, regelmatig digitale bijeenkomsten met de teams gehouden om verbinding met elkaar te houden.

Verzuim

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

Verzuim 1^e t/m 4^e kwartaal 2021				
	Kort (t/m 5 dagen)	Middellang (6 t/m 30 dagen)	Lang (meer dan 30 dagen)	Totaal
Aantal (nieuwe) meldingen	34	14	4	52
Aantal medewerkers ziek	30	11	5	46
Aantal uren	648	1.254	2.733	4.635
Ziektepercentage	0,42	0,64	2,11	3,18

Tabel 6.3.2: Ziekteverzuimpercentage

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

Verzuimpercentage

Ten opzichte van 2020 is het verzuim in 2021 met 0,18 procent gestegen (van 3,00 naar 3,18%). Dit wordt vooral veroorzaakt door een toename van het lange verzuim.

Het korte verzuim daalde van 0,45% naar 0,42%. Het aantal nieuwe korte ziekmeldingen daalde van 35 naar 34. Het gaat om 30 medewerkers tegenover 29 in 2020.

Het percentage middellang ziekteverzuim daalde van 0,86 in 2020 naar 0,64. Het aantal nieuwe meldingen ging van 17 naar 14. Hier gaat het om 11 medewerkers. Dit waren er 13 in 2020.

Lang verzuim steeg van 1,69% naar 2,11%. Er waren 4 nieuwe meldingen in 2021, terwijl dit er 2 waren in 2020. Het betrof 5 personen tegenover 7 het jaar daarvoor.

Meldingsfrequentie

Als het aantal meldingen hoger is dan het totaal aantal medewerkers, dan wil dit zeggen dat de meldingsfrequentie groter is dan 1 (iemand is dus meer dan één keer per jaar ziek geweest). Een meldingsfrequentie die hoger is dan 1, is voor organisaties aan te merken als een verbeteringsignaal. De meldingsfrequentie in 2021 was 0,61.

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. De gesprekscyclus, die in 2021 is vernieuwd, 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, een training over het omgaan met ongewenst gedrag en een dilemmatraining rondom de integriteitscode.

In 2021 werd een nieuwe CAO voor de duur van 1 jaar vastgesteld, waarin opgenomen is dat alle medewerkers voortdurend werken aan opleiding en ontwikkeling en hieraan jaarlijks minimaal 12 uur besteden.

Een greep uit de collectieve trainingen voor medewerkers:

- Training security awareness;
- Training schrijven op B1 niveau;
- Basis- en verdiepingscursus Viewpoint;
- Yellow-Green Belt, in samenwerking met Sint Joseph;
- Training inkomensregistratie;
- Herhalingscursus reanimatie voor huismeesters;

Volgens de CAO Woondiensten heeft iedere medewerker recht op een individueel loopbaan ontwikkelbudget. Ook in 2021 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 2021 hebben 3 medewerkers gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het budget in te zetten voor hun loopbaanontwikkeling.

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 2021 hebben vier medewerkers deelgenomen aan het generatiepact. In verschillende teams is er herbezetting gecreëerd met medewerkers die jonger zijn dan 35 jaar.

In 2021 is er een Regeling vroegpensioen ontwikkeld binnen Beter Wonen, welke aansluit bij overheidswetgeving.

Ondernemingsraad

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

Vanwege het vertrek van één van de OR-leden in 2021, is er een nieuw OR-lid benoemd.

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 het kader van benoeming van twee nieuwe RvC-leden, zijn door de OR kennismakingsgesprekken gevoerd met de voorgedragen leden en advies gegeven op benoeming van één van de leden.

In 2021 heeft de OR zeven 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.

Onderwerpen die onder andere zijn besproken/behandeld:

- Jaarverslag en jaarrekening Beter Wonen;
- Diverse memo's en interne en externe rapportages;
- Covid-19;
- Ontwikkeling nieuwe gesprekscyclus;
- Plan van aanpak professionele en wendbare organisatie;
- Regeling thuiswerken;
- Inrichting team Sociaal Beheer;
- Arbo- en verzuimbeleid;
- Regeling vroegpensioen;
- Werving- en selectiebeleid.

Na het bestuderen van de aangeleverde stukken heeft de OR in 2021 voor de volgende stukken een instemming of advies gegeven:

- Advies ontwikkeling team Sociaal Beheer;
- Instemming Werving- en selectiebeleid;
- Instemming Gesprekscyclus;
- Instemming Regeling Vroegpensioen;
- Advies interne vertrouwenspersoon;
- Instemming Arbo- en Verzuimbeleid;
- Advies benoeming lid RvC.

Opfrissen kantoorpand

Ons kantoorpand heeft om meerdere redenen verbeterd te worden. Deze verbeteringen betreffen ondermeer 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. Ook willen wij aandacht geven aan de inrichting van ons gebouw zodat het bijdraagt aan de gewenste bedrijfscultuur (zoals vastgesteld in de beleidsnotitie professionele en wendbare organisatie). De hieraan gekoppelde identiteit vraagt om bouwkundige aanpassingen in het gebouw. Voorbeelden hiervan zijn: transparantie en een frissere uitstraling.

In 2021 heeft een projectgroep van medewerkers een verkenning gedaan omtrent de eisen en wensen voor een nieuw ontwerp van het kantoorpand. Eind 2021 is een aanbestedingstraject in gang gezet om een adviesbureau te kiezen dat ons kan helpen onze eisen en wensen te vertalen in het nieuwe ontwerp. Verwacht wordt dat medio 2022 een definitief herontwerp van ons kantoorpand gereed zal zijn.

Uitvoering ICT-beleidsplan 2019-2023 activiteiten 2021

In 2021 zijn meerdere activiteiten op verschillende thema's van ICT aangepakt. De leidraad hiertoe is ons ICT-beleidsplan 2019-2023. Sommige activiteiten zijn in 2021 in het geheel uitgevoerd en betreffen:

- Training van (kern)gebruikers en applicatiebeheerders voor een optimaal gebruik van ons ERP-systeem ViewPoint;
- Training van functioneel beheerders gericht op dienstverlening vanuit de "aanbodzijde" van informatievoorziening binnen Beter Wonen;
- Onderzoek naar best practices van ons ERP-systeem ViewPoint met als doel een efficiënt en effectief gebruik ervan;
- Invoeren van een prijzenboek in de mutatieapp (Casix) en koppelen van de mutatieapp met ons ERP-systeem ViewPoint;
- Opschonen van de mailboxen van medewerkers in het kader van de AVG;
- Verkenning uitvoeren naar een inkoopstelsel ter ondersteuning van onze inkoopprocessen;
- Uitvoering van een PEN-test in het kader van de periodieke audit informatiebeveiliging;
- Invoering van het referentie grootboek systeem (RGS) voor woningcorporaties.

De projecten die nog in uitvoering zijn, betreffen:

- De bewustwordingssessies die onder medewerkers worden gehouden in het kader van informatiebeveiliging. Verwacht wordt dat in 2022 dit traject zal zijn afgerond;
- Het verder benutten van de rapportagetool Informatiemanager gericht op efficiëntere rapportageprocessen op de verschillende sturingsniveaus (strategisch, tactisch en operationeel).

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 2021 (bedragen x € 1.000)

COVID-19

Als gevolg van de coronaperikelen zien we net als in 2020 dat de huurderving van woningen hoger is door een langere leegstand in verband met COVID-19; 2021 0,1% (2020 0,2%) hoger dan begroot. De impact van COVID-19 op de financiële continuïteit van Beter Wonen is hiermee overigens zeer beperkt.

Verticaal toezicht

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

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

De normen die gelden zijn:

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

Beter Wonen heeft in 2021 in het kader van risicobeheersing haar (interne) streefnormen voor bovengenoemde ratio's hierop aangepast. Met deze streefnormen wordt "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.

OOB-status

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

6.4.2 Financiële positie

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

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

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

Nr.	Kengetal	Externe norm	Streefnorm	2021	2020	2019	2018	2017
1	ICR	≥ 1,4	≥ 1,85	2,19	2,44	2,15	2,04	2,24
2	Solvabiliteit beleidswaarde	≥ 15%	≥ 23%	45%	42%	34%	42%	39%
3	Loan to value Beleidswaarde	< 85%	< 75%	48%	57%	67%	58%	62%
4	Dekkingsratio Marktwaarde	< 70%	< 70%	51%	61%	46%	47%	49%
5	Onderpandratio (*)	< 70%	< 70%	46%	47%	nvt	nvt	nvt

Tabel 6.4.1: Kengetallen

Beter Wonen voldoet ultimo 2021 wederom aan deze (externe en interne) normen. Het beleid voor de komende jaren is eveneens afgestemd op deze set van parameters en normen.

Op basis van de in november 2021 door de RvC goedgekeurde begroting 2022 en financiële meerjarenplanning 2023-2031 ontwikkelen de financiële ratio's zich de komende 10 jaren als volgt:

Beter Wonen Totaal

Nr.	Kengetal	Externe norm	Streefnorm	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	ICR	≥ 1,4	≥ 1,85	2,61	2,33	1,98	2,23	2,20	2,17	2,58	2,69	2,76	2,39
2	Solvabiliteit obv beleidswaarde	≥ 15%	≥ 23%	29	29	28	29	29	29	31	31	31	30
3	LTV obv beleidswaarde	< 85%	< 75%	62	65	65	65	65	64	63	62	62	64
4	Dekkingsratio	< 70%	< 70%	54	56	55	52	49	46	43	40	39	38
5	Onderpandratio	< 70%	< 70%	51	57	57	54	52	48	45	42	41	40

Tabel 6.4.2: Kengetallen meerjarenplanning Tabel 6.4.2.

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

6.4.3 Jaarresultaat (bedragen x € 1.000)

Het gerealiseerde jaarresultaat over 2021 bedraagt +/- € 74.151 (2020: +/- € 40.929).

	Bedrijfsvoering	Verkoop bezit	Waardering	Totaal
Bedrijfsvoering	44.539			44.539
Verkoop bezit		672		672
Waardeveranderingen bezit			88.831	88.831
Opbrengsten	44.539	672	88.831	134.041
Bedrijfsvoering	31.272			31.272
Waardeveranderingen			26.973	26.973
onrendabele top				
Vennootschapsbelasting	1.638		6	1.644
Kosten	32.910	0	26.980	59.890
Resultaat 2021	11.629	672	61.851	74.151
Resultaat 2020	8.294	390	32.245	40.929

Tabel 6.4.3: Jaarresultaat uitgesplitst naar categorieën

Het resultaat uit bedrijfsvoering bedraagt € 11,6 mln. en ligt € 3,3 mln. hoger dan 2020. Het resultaat uit verkoop is € 0,7 mln. (2020: € 0,4 mln.) Beter Wonen heeft in 2021 12 woningen en 1 tuintje verkocht.

In 2021 is sprake van een positieve waardeontwikkeling op het vastgoed van € 88,8 mln. ten opzichte van 2020. Dit komt neer op een toename van 12,8% (2020 t.o.v. 2019: + 11,8%) en sluit aan bij de waardeinstijging die wij terugzien in prijsontwikkeling van woningen in Almelo volgens het NVM.

Verder is in 2021 +/- € 27 mln. aan waardeveranderingen gerealiseerd. Dit betreffen de onrendabele toppen van goedgekeurde projecten. Bij de onrendabele toppen worden de investeringsuitgaven niet volledig gedekt door de contante waarde van de toekomstige kasstromen.

De vennootschapsbelasting heeft in 2021 wederom een grote impact gehad op het resultaat (€ 1,6 mln.) van Beter Wonen. Sinds vorig jaar is Beter Wonen in een betalende positie voor de vennootschapsbelasting gekomen. De voornaamste oorzaak hiervan heeft te maken met het feit dat Beter Wonen geen verrekenbare verliezen meer heeft vanuit het verleden.

6.4.4 Ontwikkeling eigen vermogen

Het eigen vermogen van Beter Wonen bestaat volledig uit "Overige reserves" zoals gedefinieerd in de Regeling Jaarverslaggeving. De ontwikkeling van het eigen vermogen in 2021 onderverdeeld naar bronnen en reserves is als volgt:

	Herwaarderings reserve	Overige reserves	Resultaat boekjaar	Totaal
Saldo begin boekjaar	€ 263.963	€ 174.061	€ 40.929	€ 478.953
Realisatie door verkoop	-763	763		0
Mutatie resultaat vorig boekjaar	62.392	-21.463	-40.929	-
Resultaat boekjaar	-	-	€ 74.151	74.151
Saldo einde boekjaar	€ 325.592	€ 153.360	€ 74.151	€ 553.104

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 2021 respectievelijk 2020.

	2021	2020
Saldo begin boekjaar	€ 478.953	€ 438.024
6.1 Herwaarderingsreserve	€ 325.592	€ 263.963
6.2 Overige reserves	- 153.360	- 174.061
6.3 Resultaat boekjaar	- 74.151	- 40.929
Saldo einde boekjaar	€ 553.104	€ 478.953

Tabel 6.4.5: Samenstelling eigen vermogen

6.4.5 Waardering bezit

Waardeverandering MVA in exploitatie (+/+ € 88.157)

De waardering van het bezit vindt plaats op basis van het voorgeschreven Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021. Het merendeel van het bezit is gewaardeerd volgens het basismodel. Vanwege de voorschriften in de nieuwe Woningwet is het maatschappelijk onroerend goed en het bedrijfsonroerend goed gewaardeerd volgens het full variant-model.

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.

	DAEB vastgoed in exploitatie	%	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	%	totaal	%
Saldo begin boekjaar	€ 661.534		€ 34.642		€ 696.176	
Mutaties:						
Voorraadmutaties	- 2.498	0,4%	- 15	0,0%	- 2.513	0,4%
Waardeverandering bestaande uit:	83.801	12,7%	1.844	5,3%	85.645	12,3%
- Mutatie objectgegevens	- 33.063	5,0%	- 815	2,4%	- 33.878	4,9%
- Handboek 2021:						
- Methodische wijzigingen handboek en software	- 19.716	-3,0%	- 1.177	-3,4%	- 20.893	-3,0%
- Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	- 21.465	3,2%	- 541	1,6%	- 22.006	3,2%
- Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	- 48.988	7,4%	- 1.665	4,8%	- 50.653	7,3%
	50.738	7,7%	1.029	3,0%	51.767	7,4%
Saldo mutaties	€ 86.298	13,0%	€ 1.859	5,4%	€ 88.157	12,7%
Saldo einde boekjaar	€ 747.832	13,0%	€ 36.502	5,4%	€ 784.334	12,7%

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 2021 uit op € 747.832 (2020: € 661.534). De stijging van de marktwaarde van € 86.298 (13,05%) bestaat uit een voorraadmutatie, onder te verdelen in verkoop (€ 1.194), sloop (€ 4.484), aankoop complex Gerard Doustraat (€ 6.135) en nieuwbouw (€ 2.049) van totaal 2.498 (-/- 0,4%), mutatie objectgegevens (€ 33.063) en waardeverandering op basis van het handboek marktwaardering 2021 (€ 50.738). De waardeontwikkeling als gevolg van mutatie van objectgegevens wordt met name veroorzaakt door de stijging in de WOZ-waarde.

De aankoop van het complex Gerard Doustraat betreft 64 woningen en is aangekocht van woningcorporatie Sint Joseph te Almelo. Dit complex is aangekocht met ondermeer de conditie dat Beter Wonen dit complex zal renoveren en blijvend zal verhuren als sociale huurwoningen. Om die reden is in de koopovereenkomst met Sint Joseph overeengekomen dat Beter Wonen dit complex binnen 15 jaar na overdrachtsdatum slechts kan verkopen met goedkeuring van Sint Joseph. Omdat Beter Wonen voor de waardering van haar DAEB-bezit het handboek marktwaarde Basis toepast heeft zij voor de tijdelijke verkoopbepaling geen correctie op de marktwaarde toegepast.

Commercieel vastgoed in exploitatie (niet-DAEB-bezit)

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

Dit bezit wordt eveneens modelmatig gewaardeerd op basis van marktwaarde toegepast met dien verstande dat voor bepaalde onderdelen taxatie op basis van de full variant aan de orde is. De marktwaarde van het niet-DAEB-vastgoed (commercieel vastgoed in exploitatie) bedraagt € 36.502 ultimo 2021 (2020: € 34.642).

De stijging van de marktwaarde van € 1.859 (1,8%) bestaat uit een voorraadmutatie, de aankoop van de garages aan de Gerard Doustraat (€ 15), mutatie objectgegevens (€ 815) en de waardeverandering als gevolg van het handboek marktwaardering 2021 (€ 1.029).

Ongerealiseerde herwaarderingen

Per 31 december 2021 is in totaal € 325,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2020: € 264,0 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

Daarnaast zal bij mutatie van de woning 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 teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2021
Disconteringsvoet	5,89%
Streefhuur per maand	€ 608,11
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.177,84
Lasten beheer per jaar	€ 920,43

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 € 289 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

		X € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat		€ 784.334
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 16.953	
Betaalbaarheid (huren)	- € 157.778	
Kwaliteit (onderhoud)	- € 112.631	
Beheer (beheerkosten)	- € 35.655	
Totale afslag		- € 289.111
Beleidswaarde		€ 495.223

Het bovenstaande impliceert dat circa 52% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 46,2 mln. lager
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	€ 28,2 mln. hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	EUR 100 hoger	€ 18,4 mln. lager

6.4.6 Oordelen externe toezichthouders

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

Oordeelsbrief Autoriteit woningcorporaties

De Autoriteit woningcorporaties (Aw), welke is onder gebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft in november 2021 middels een brief over het verslagjaar 2020 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 april 2021 aan Beter Wonen een borgbaarheidsverklaring afgegeven, welke inhoudt dat Beter Wonen gebruik kan maken van de faciliteiten van het WSW. Tevens heeft het WSW het borgingsplafond voor de jaren 2021 tot en met 2023 vastgesteld. Echter, de eventuele groei van de borgingsruimte voor 2023 is voornamelijk niet vrijgegeven door het WSW. 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 2022-2031 wordt voldaan aan alle gestelde financiële normen van het WSW. Hiermee heeft Beter Wonen de verwachting dat het borgingsplafond voor de jaren 2022-2023-2024, inclusief de gewenste financieringsbehoefte, onvoorwaardelijk zal worden toegekend door het WSW.

6.4.7 Treasury

Ontwikkeling leningenportefeuille

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

Bedragen (x € 1.000)	2021		2020	
Stand per 1 januari	€	229.622	€	247.567
Aflossingen	€	-40.746	€	-35.445
Nieuwe leningen	€	50.000	€	17.500
Stand per 31 december	€	238.876	€	229.622

Tabel 6.4.7: Verloop leningenportefeuille

Van de nieuw aangetrokken leningen in 2021 heeft € 30 mln. betrekking op de herfinanciering van een lening. Dit betreft leningen die in het kader van een doorzaktransactie zijn omgezet van variabel rentend naar vastrentend. Daarnaast bedraagt € 10,7 mln. herfinanciering van aflossingen en is € 9,3 mln. aangetrokken voor uitbreidingsfinanciering investeringen nieuwbouwprojecten en aankoop van het complex aan de Gerard Doustraat van Sint Joseph.

Naast deze volumetransacties ("funding") zijn in 2021 rentetarieven van meerdere leningen herzien vanwege het aflopen van de rentevaste periode. Het gemiddelde rentepercentage over 2021 bedraagt 2,89% (2020: 2,87%).

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

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

Ontwikkeling liquiditeit

De begin- en eindstand van de liquide middelen, inclusief de mutatie, waren in 2021 als volgt:

Bedragen (x € 1.000)	2021	2020
Stand per 1 januari	€ 15.182	€ 32.093
Stand per 31 december	€ 11.406	€ 15.182
Mutatie in het boekjaar	€ -3.776	€ -16.911

Tabel 6.4.8: Ontwikkeling liquide middelen

Eind 2021 bedraagt het saldo liquide middelen € 11,4 mln., deze middelen worden in het in het 1^e halfjaar 2022 aangewend voor investeringen van verduurzamingsprojecten.

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

Ontwikkeling ten aanzien van treasurybeleid

Het treasuryjaarplan plaatst het beleid in een meerjarig perspectief en beschrijft de treasurydoelstellingen 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.

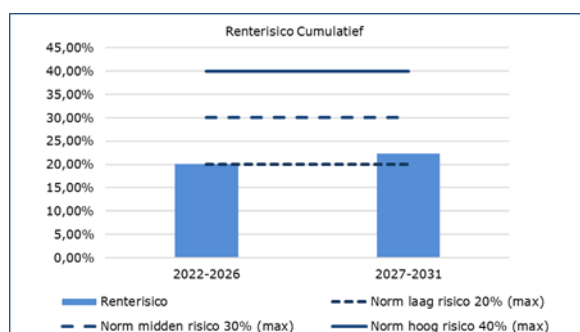
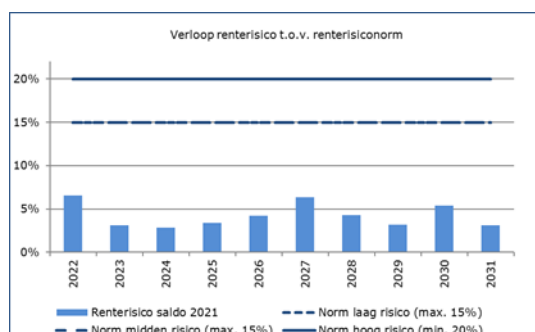
Binnen de treasuryuitvoering maakt Beter Wonen gebruik van een Treasurycommissie. Dit is een afstemmingsorgaan aangaande treasuryaangelegenheden, waarin te nemen besluiten worden behandeld en waarin advies wordt uitgebracht aan de directeur-bestuurder. De Treasurycommissie heeft vier vergaderingen gehad inzake het boekjaar 2021.

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.

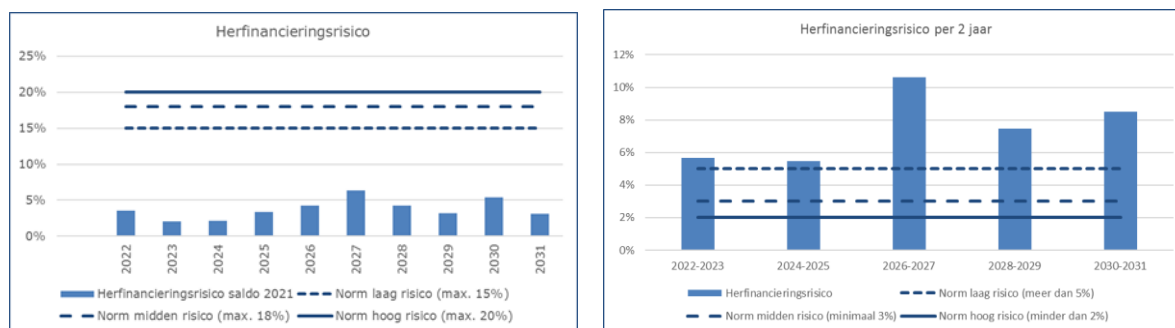


Uit deze grafieken blijkt dat we de komende jaren voldoen aan de voornoemde criteria bij de risicoclassificatie 'midden'. Beter Wonen blijft de normen periodiek monitoren.

Herfinancieringsrisico

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

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



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

Derivaten en beleggen

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

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 bestaat onder voorwaarden ook de mogelijkheid om derivaten af te kopen of ze door te laten zakken in een vastrentende lening.

In 2021 heeft een doorzak van een drietal derivaten (nominale waarde € 30 mln.) 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 het genoveerde derivaten is bepaald op basis van de rentecurve op het moment van de transactie.

De genoemde richtlijn derivaten is 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 breakclausule die na balansdatum vervalt, is geagendeerd op 10 april 2023. De daaropvolgende breakclausule ligt op 1 september 2023. Beter Wonen heeft in Q4 2021 een plan van aanpak geschreven om derivaat 13 (breakclausule per april 2023), conform de richtlijn derivaten van het WSW/Aw te laten doorzakken. De doorzaktransacties passen binnen de beleidslijn van het Plan van Aanpak Breakclausules.

6.4.8 Fiscaal beleid

In de periode 2006-2009, 2013 en 2014 was er sprake van een gecumuleerd fiscaal verlies van € 40,4 mln. De verliezen zijn 9 jaar verrekenbaar met fiscale winsten. Ultimo 2020 is er geen verlies meer beschikbaar ter verrekening. Voor 2021 bedraagt het verwachte fiscale resultaat € 6,7 mln. (winst).

Jaar	Fiscaal resultaat		Inzet Compensabel verlies							Restant compensabel verlies
	Verlies	Winst	2012	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
2006	1.185.419			60.114						0
2007	1.292.986		1.125.305	1.292.986						0
2008	3.176.745			2085155	1.091.590					0
2009	6.054.992				6.054.992					0
2010	-	0								0
2011	-	0								0
2012		1.125.305								0
2013	27.884.562				503.067	946.779	11.448.597	12.811.738	2.174.381	0
2014	776.214								776.214	0
2015		3.438.255								0
2016		7.649.649								0
2017		946.779								0
2018		11.448.597								0
2019		12.811.738								0
2020 (concept)		10.845.000								0
2021 (fiscale positie)		6.650.041								0
	40.370.918	54.915.364	1.125.305	3.438.255	7.649.649	946.779	11.448.597	12.811.738	2.950.595	0

Tabel 6.4.9. Inzet verrekenbaar verlies

Kengetallen en Jaarrekening

KENGETALLEN

Kengetallen afgelopen vier jaar per ultimo boekjaar	2021	2020	2019	2018
Gegevens onroerend goed				
Aantal verhuureenheden in exploitatie				
- woningen/woongebouwen (excl. woonwagens)	6.220	6.213	6.241	6.391
- woonwagens	2	1	1	1
Totaal woningen (incl. woonwagens)	6.222	6.214	6.242	6.392
- garages en parkeerplaatsen	756	754	757	784
- bedrijfsruimten	56	56	59	69
- overige verhuureenheden	51	51	51	54
Totaal VHE's	7.085	7.075	7.109	7.299
Mutaties in het onroerend goed				
Woningen en woongebouwen				
- aantal opgeleverd	11	0	0	46
- aantal aangekocht	64	0	0	0
- aantal verkocht	-12	-15	-151	-7
- aantal gesloopt	-54	-16	-1	0
- overige mutaties	-1	0	2	0
Garages, bedrijfsruimten en overige verhuureenheden				
- aantal aangekocht	2	0	0	0
- aantal verkocht	-1	-2	-34	-1
- aantal gesloopt	0	0	0	-1
- overige mutaties	1	-1	-6	0
Totaal	10	-34	-190	37
Aantal woningen naar huurprijsklasse (incl. in beheer)				
- laag (< € 442,46 in 2021)	880	828	889	943
- overig	5.342	5.386	5.353	5.449
Financiële continuïteit				
- ICR	2,19	2,44	2,15	2,04
- Solvabiliteit	45%	42%	34%	42%
- Loan to value	48%	57%	67%	58%
- Dekkingsratio	51%	61%	46%	47%
- Onderpandratio	46%	47%	nvt	nvt
Kwaliteit				
- kosten onderhoud per woning (excl verbeteringen)	1.648	1.638	1.791	1.490
- kosten onderhoud eigen dienst per woning	102	98	127	129
Prijs-kwaliteit verhouding				
- gemiddeld aantal punten WWS	141	145	143	143
- gemiddelde nettohuurprijs (huurwoningen)	562	561	547	542
Het verhuren van woningen				
- mutatiegraad	7,7	8,5	7,4	10,3
- huurachterstand in % jaarhuur	2,3	2,0	2,7	2,3
- huurderving in % jaarhuur (huren)	1,9	1,9	1,6	2,0

JAARREKENING 2021

Balans per 31 december 2021

voor resultaatbestemming

Activa	Ref.	31-12-2021 €	31-12-2020 €
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1.		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	748.499.943	662.483.273
niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	36.501.660	34.642.456
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	10.744.720	3.173.307
Materiële vaste activa	2.		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	2.309.488	2.627.059
Financiële vaste activa	3.		
Latente belastingvorderingen	3.1	212.633	215.501
Overige effecten (novaties derivaten)	3.2	64.584.762	22.833.336
Overige vorderingen	3.3	38.498	0
Subtotaal		862.891.704	725.974.932
Vlottende activa			
Voorraden	4.		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	4.094.831	2.705.531
Overige voorraden	4.2	206.417	206.671
Vorderingen	5.		
Huurdebiteuren	5.1	243.176	112.915
Latente belastingvorderingen	5.2	35.991	38.290
Overige vorderingen	5.3	182.041	2.757
Liquide middelen	6.		
		11.405.756	15.181.525
Subtotaal		16.168.212	18.247.689
Totaal		879.059.916	744.222.621

Passiva	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
		€	€
Eigen Vermogen	7.		
Herwaarderingsreserve	7.1	325.592.119	263.963.054
Overige reserves	7.2	153.360.452	174.060.528
Resultaat na belastingen van het boekjaar	7.3	74.151.012	40.928.990
Subtotaal		553.103.583	478.952.572
Voorzieningen	8.		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	13.567.438	5.852.606
Latente belastingverplichtingen	8.2	41.756	53.401
Overige voorzieningen	8.3	186.352	175.978
Subtotaal		13.795.546	6.081.985
Langlopende schulden	9.		
Schulden aan overheid	9.1	6.135.936	6.697.303
Schulden aan banken	9.2	287.989.094	235.012.163
Overige schulden	9.3	30.499	28.753
Subtotaal		294.155.529	241.738.219
Kortlopende schulden	10.		
Schulden aan overheid	10.1	586.144	511.347
Schulden aan banken	10.2	10.558.712	12.315.273
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.3	3.672.291	1.623.413
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	10.4	1.676.085	1.052.106
Overige schulden	10.5	847.259	1.301.742
Overlopende passiva	10.6	664.764	645.964
Subtotaal		18.005.255	17.449.845
Totaal		879.059.916	744.222.621

Functionele winst- en verliesrekening boekjaar 2021

	Ref.	2021 €	2020 €
Huuropbrengsten	11	41.801.286	41.410.549
Opbrengsten servicecontracten	12.1	1.452.753	1.346.332
Lasten servicecontracten	12.2	-1.564.206	-1.454.760
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-2.379.191	-2.720.134
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-12.878.479	-13.007.456
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-5.888.761	-6.342.470
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		20.543.402	19.232.061
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.1	1.902.277	2.007.277
Toegerekende organisatiekosten	16.2	-36.366	-43.244
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	16.3	-1.194.280	-1.574.137
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	671.631	389.896
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	17.1	-26.973.435	-572.008
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	88.830.754	35.017.784
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	17.3	1.599.300	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17	63.456.619	34.445.776
Overige organisatiekosten	21	-1.414.806	-1.369.375
Kosten omtrent leefbaarheid	22	-941.655	-879.725
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		109.737	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		45.808	3.121
Rentelasten en soortgelijke kosten		-6.675.237	-7.210.608
Totaal van financiële baten en lasten	23	-6.519.692	-7.207.487
Totaal van resultaat voor belastingen		75.795.499	44.611.146
Belastingen	24	-1.644.487	-3.682.156
Totaal van resultaat na belastingen		74.151.012	40.928.990

Kasstroomoverzicht 2021

	2021 €	2020 €
1. (A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
1.1 Huurontvangsten	41.743.151	41.196.500
1.2 Vergoedingen	1.420.674	1.312.966
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	642.289	662.645
1.5 Ontvangen interest	31.029	2.835
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	43.837.143	43.174.946
Uitgaven:		
1.7 Betalingen aan werknemers	5.469.696	5.313.117
1.8 Onderhoudsuitgaven	10.398.679	8.574.603
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	7.035.102	6.986.785
1.10 Betaalde interest	6.927.186	7.244.435
1.11 a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	143.286	27.706
1.11 b Verhuurderheffing	3.184.964	3.503.940
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	127.220	120.316
1.13 Vennootschapsbelasting	2.314.891	999.251
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	35.601.024	32.770.153
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.236.119	10.404.793
2. (B) (Des) investeringenactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
2.1 Verkoopontvangsten bestaande huur	1.902.277	2.007.277
2.2 Verkoopontvangsten grond		
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	1.902.277	2.007.277
MVA uitgaande kasstroom		
2.3 Nieuwbouw huur	7.493.892	2.168.103
2.4 Verbeteruitgaven	11.718.156	8.753.989
2.5 Aankoop	2.525.134	
2.6 Sloopuitgaven	1.122.968	131.813
2.7 Investerings overig	309.604	329.325
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	23.169.754	11.383.230
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-21.267.477	-9.375.953
3. (C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand:		
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	50.000.000	17.500.000
Uitgaand:		
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	40.746.105	35.444.905
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	9.253.895	-17.944.905
4.1 Toename (afname) van geldmiddelen	-3.777.463	-16.916.065
4.2 Wijziging kortgeld	1.694	4.162
Geldmiddelen aan het begin van de periode	15.181.525	32.093.428
Geldmiddelen aan het einde van de periode	11.405.756	15.181.525

Toelichting behorende tot de jaarrekening 2021

Algemene toelichting

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. 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 2021, 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 eerste waardering plaats tegen reële waarde. Zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, vindt geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst- en verliesrekening, wordt de met het afgeleide instrument samenhangende winst of het met het afgeleide instrument samenhangende verlies in de winst- en verliesrekening verwerkt. Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een niet-financieel actief past de onderneming de kostprijs van dit actief aan met de afdekkingsresultaten die nog niet in de winst- en verliesrekening zijn verwerkt.

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

Voorwaarden aan hedge-accounting

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

Renterisico

Beter Wonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Beter Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Beter Wonen risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot

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

Kredietrisico

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

Valutarisico

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

Liquiditeitsrisico

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Schattingen

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

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

In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters, zoals voorgeschreven in het 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.

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.

Stelselwijziging jaarrekening

Met ingang van 1 januari 2021 heeft als gevolg van een aanpassing van wet- en regelgeving een stelselwijziging plaatsgevonden. Door het aanpassen van RJ645.212 en 217 is de verwerking van (investeringen in) vastgoed in exploitatie respectievelijk vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie verduidelijkt. Zolang sprake is van een duurzame exploitatie en geen sprake is van ontwikkeling of vervaardiging van een nieuw actief, blijft sprake van vastgoed in exploitatie. Dit betekent dat alle (na)investeringen eveneens onder vastgoed in exploitatie opgenomen dienen te worden tegen initieel de verkrijgings- dan wel vervaardigingsprijs. Investeringen in bestaand bezit verlopen niet meer via vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie. In de regelgeving is geen overgangsbepaling opgenomen voor de effecten van de aanpassing in presentatie van (investeringen in) vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling. De vergelijkende cijfers zijn derhalve aangepast. Het verloopoverzicht vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie zijn gewijzigd. In het saldo ultimo 2020 heeft een verschuiving van € 949.293 van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoedbeleggingen plaatsgevonden. Deze wijziging heeft geen effect op het resultaat en het eigen vermogen.

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 2021 bedraagt deze grens € 752,33 (2020: € 737,14). 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 contractuur, als gevolg van huurverhogingen in het verleden, boven deze grens is komen te liggen.

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

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

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 waarden marktwaarde').

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarden 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 -0,38% (2020: -0,18%);
- De vastgoedsector specifieke opslag 6,34% (2020: 6,14%); èn
- 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 bedrijfsonroerend goed (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	€ 21 - € 150/m ²
Huurinkomsten	Aangeleverd door Beter Wonen	Genoemde data zijn overgenomen	Niet van toepassing
Stijging markthuur	Prijsinflatie	Conform basisvariant, marginaal voorzichtiger	Niet van toepassing
Onderhoudskosten markttechnische aanpassingskosten	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant	Niet van toepassing
Erfpacht	Aangeleverd door Beter Wonen	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Leegstand	Aangeleverd door Beter Wonen	Conform basisvariant	Niet van toepassing
Leegwaarde(stijging)	Op basis van WOZ-waard	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Op basis van risicovrije obligatierente, risico-opslag type vastgoed en risico-opslag object	5,3% - 8,4%
Onderhoud	Normbedrag per m ² BVO	Vastgoed Exploitatiewijzer in basis aangevuld met eigen inschatting taxateur tijdens inspectie	Basis waarbij is afgeweken € - 222 - € +443 / complex
Exit Yield	Automatische berekening	Op basis van huidige disconteringsvoet, opslag veroudering locatie en opslag veroudering object	4,8% - 8,9%

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

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

Parameters

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

Parameters woonegelegenheden					
	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%
Loonstijging	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%
Leegwaardestijging (Overijssel)	13,80%	7,90%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud					
De hoogte van het instandhoudingsonderhoud per jaar is afhankelijk van drie kenmerken:					
- Type verhuureenheid (EGW, MGW, extramurale zorgseenheid, studenteenheid (on)zelfstandig					
- Bouwjaarklasse					
- Gebruikersoppervlakte (GO) in zes klassen					
Type	Beheerkosten				
EGW	€	467			
MGW	€	459			
Studenteneenheid	€	432			
Zorgseenheid (extramuraal)	€	423			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten					
Gemeentelijke OZB	Gemeentelijke tarieven 2021 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1-1-2020				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. gemeentelijke OZB)	0,07% van de WOZ waarde				

Verhuurderheffing	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Tarief WOZ	0,485%	0,459%	0,460%	0,460%	0,459%
Huurstijging		2022	2023	2024	2025 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden		1,00%	1,00%	1,00%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving oninbaar					
Huurderving, als percentage van de huursom		1,00%			
Mutatiekans					
Mutatiekans 2017-2021 bij doorexploiteren	gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar (2017 – 2021) met een minimum van 4%				
Mutatiekans bij uitponden	idem aan doorexploiteren maar dan in jaar 1 opslag van 2% als complex niet is aangebroken Jaar 6 tot en met 15, idem aan doorexploiteren maar dan verlaagd met 70%				
Verkoopkosten					
Verkoopkosten	1,2% van de leegwaarde				

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	
Instandhoudingsonderhoud	€ 6,00 per m2 bvo BOG € 7,30 per m2 bvo MOG
Mutatieonderhoud	€ 10,10 per m2 bvo BOG € 12,20 per m2 bvo MOG
Marketing	14% van de marktjaarhuur
Beheerkosten - bedrijfsmatig onroerend goed	3% van de markthuur
Beheerkosten – maatschappelijk onroerend goed	2% van de markthuur
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2019, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2018).	0,12% van de WOZ waarde
Risicovrije rentevoet	-0,38%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	6,34%

Parameters parkeergelegenheden	
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 56 per jaar
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 187 per jaar
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 29 per jaar
Beheerkosten – garagebox	€ 40 per jaar
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met peildatum 1 januari 2017.	0,22% van de WOZ waarde
Risicovrije rentevoet	-0,38%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	6,34%

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 waardeverminderversverlies 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 uitpandscenari0 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 onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt;
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

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

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

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

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

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 (2021: 2,89%, 2020: 2,87%) 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 2021 € 14.383.157, hiervoor is geen latentie gevormd.

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.

Vlottende activa

4. Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

Overige voorraden

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

5. Vorderingen

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

6. Liquide middelen

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

7. Eigen vermogen

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

8. Voorzieningen

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

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

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

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

8.2 Voorziening latente belastingen

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

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

De nettorente bestaat uit de voor Beter Wonen geldende rente voor langlopende leningen (2021: 2,89%, 2020: 2,87%) onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief conform RJ 272.405 (2021 25%, 2022 e.v.: 25,8%).

Ultimo 2021 resteert er een geringe voorziening latente belastingen als gevolg van waarderingsverschillen met betrekking tot de materiële activa ten dienste van de exploitatie.

8.3 Overige voorzieningen

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

9. Langlopende schulden

9.1 en 9.2 Schulden aan overheid en banken

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

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

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

Novaties derivaten

In 2021 heeft voor € 30 mln. aan novaties plaatsgevonden. Bij deze novatie was sprake van een lening en derivaat met een gelijke looptijd.

De negatieve marktwaarde van het genoveerde derivaat is opgenomen onder de langlopende schulden. Deze is bepaald op basis van de rentecurve op het moment van de transactie. Bij deze novaties is een subsidie verleend ad. € 28k. De negatieve marktwaarde op het moment van transactie bedroeg € 73,2 mln. De novaties worden jaarlijks lineair ten laste van het renteresultaat gebracht over de restant looptijd van de afgewikkelde derivaten. De verwerking van agio op derivaten is herzien en dient nu verantwoord te worden onder "schulden aan banken". Dit was verantwoord onder "overige schulden". Het boekjaar 2020 is hierop ook aangepast en dit betreft een verschuiving van € 22,8 mln.

Het overlopend hedgeresultaat is opgenomen onder de financiële vaste activa.

9.3. Overig schulden

Waarborgsommen

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

10. Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor de resultaatbepaling

11. Huuropbrengsten

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

12. Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

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:

3. onroerendezaakbelasting;
4. verzekeringskosten;
5. 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, rekeninghoudend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

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

Beter Wonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2021 en het fiscale resultaat 2021 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 2021

Activa	Ref.	31-12-2021				31-12-2020			
		DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
Vaste activa									
Vastgoedbeleggingen	1.								
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	748.499.943			748.499.943	662.483.273			662.483.273
niet DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2		36.501.660		36.501.660		34.642.456		34.642.456
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	10.744.720			10.744.720	3.173.307			3.173.307
Materiële vaste activa	2.								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	2.309.488			2.309.488	2.627.059			2.627.059
Financiële vaste activa	3.								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen		40.264.011		-40.264.011	0	37.116.072		-37.116.072	-
Latente belastingvorderingen	3.1	202.001	10.632		212.633	204.726	10.775		215.501
Overige effecten (novaties derivaten)	3.2	64.584.762			64.584.762	22.833.336			22.833.336
Overige vorderingen	3.3	38.498			38.498				
Subtotaal		866.643.423	36.512.292	-40.264.011	862.891.704	728.437.773	34.653.231	-37.116.072	725.974.932
Vlottende activa									
Vorraden	4.								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1		4.094.831		4.094.831		2.705.531		2.705.531
Overige voorraden	4.2	196.096	10.321		206.417	196.337	10.334		206.671
Vorderingen	5.								
Huurdebiteuren	5.1	235.881	7.295		243.176	109.528	3.387		112.915
Latente belastingvorderingen	5.2	34.191	1.800		35.991	36.376	1.914		38.290
Overige vorderingen	5.3	172.939	9.102		182.041	2.619	138		2.757
Liquide middelen	6.								
		11.405.756			11.405.756	15.181.525			15.181.525
Subtotaal		12.044.863	4.123.349	0	16.168.212	15.526.385	2.721.304		18.247.689
Totaal		878.688.286	40.635.641	-40.264.011	879.059.916	743.964.158	37.374.535	-37.116.072	744.222.621

DAEB/niet-DAEB gescheiden balans 2021

Passiva	Ref.	31-12-2021				31-12-2020			
		DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
Eigen Vermogen	7.								
Herwaarderingsreserve	7.1	325.592.119	12.216.665	-12.216.665	325.592.119	263.963.054	10.275.938	-10.275.938	263.963.054
Overige reserves	7.2	153.360.452	23.857.360	-23.857.360	153.360.452	174.060.528	25.149.830	-25.149.830	174.060.528
Resultaat na belastingen van het boekjaar	7.3	74.151.012	4.189.986	-4.189.986	74.151.012	40.928.990	1.690.304	-1.690.304	40.928.990
Subtotaal		553.103.583	40.264.011	-40.264.011	553.103.583	478.952.572	37.116.072	-37.116.072	478.952.572
Voorzieningen	8.								
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	13.567.438			13.567.438	5.852.606			5.852.606
Latente belastingverplichtingen	8.2	39.668	2.088		41.756	50.731	2.670		53.401
Overige voorzieningen	8.3	177.034	9.318		186.352	167.179	8.799		175.978
Subtotaal		13.784.140	11.406	0	13.795.546	6.070.516	11.469		6.081.985
Langlopende schulden	9.								
Schulden aan overheid	9.1	6.135.936			6.135.936	6.697.303			6.697.303
Schulden aan banken	9.2	287.989.094			287.989.094	235.012.163			235.012.163
Overige schulden	9.3		30.499		30.499		28.753		28.753
Subtotaal		294.125.030	30.499	0	294.155.529	241.709.466	28.753	0	241.738.219
Kortlopende schulden	10.								
Schulden aan overheid	10.1	586.144			586.144	511.347			511.347
Schulden aan banken	10.2	10.558.712			10.558.712	12.315.273			12.315.273
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.3	3.488.676	183.615		3.672.291	1.542.242	81.171		1.623.413
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	10.4	1.592.281	83.804		1.676.085	999.501	52.605		1.052.106
Overige schulden	10.5	804.896	42.363		847.259	1.236.655	65.087		1.301.742
Overlopende passiva	10.6	644.821	19.943		664.764	626.586	19.378		645.964
Subtotaal		17.675.530	329.725	0	18.005.255	17.231.604	218.241		17.449.845
Totaal		878.688.286	40.635.641	-40.264.011	879.059.916	743.964.158	37.374.535	-37.116.072	744.222.621

DAEB/niet-DAEB gescheiden functionele winst- en verliesrekening 2021

	Ref.	2021				2020			
		DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
Huuropbrengsten	11	39.933.391	1.867.895		41.801.286	39.602.898	1.807.651		41.410.549
Opbrengsten servicecontracten	12.1	1.401.065	51.688		1.452.753	1.288.127	58.205		1.346.332
Lasten servicecontracten	12.2	-1.514.440	-49.766		-1.564.206	-1.187.495	-26.685		-1.214.180
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-2.164.059	-215.132		-2.379.191	-2.756.685	-204.029		-2.960.714
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-12.247.758	-630.721		-12.878.479	-12.374.049	-633.407		-13.007.456
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-5.740.895	-147.866		-5.888.761	-6.192.419	-150.051		-6.342.470
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		19.667.304	876.098	0	20.543.402	18.380.377	851.684	0	19.232.061
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.1	1.901.527	750		1.902.277	1.724.277	283.000		2.007.277
Toegerekende organisatiekosten	16.2	-36.351	-15		-36.366	-40.073	-3.171		-43.244
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	16.3	-1.194.280			-1.194.280	-1.304.047	-270.090		-1.574.137
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	670.896	735	0	671.631	380.157	9.739	0	389.896
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	17.1	-26.973.435			-26.973.435	-564.580	-7.428		-572.008
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	86.971.550	1.859.204		88.830.754	33.932.644	1.085.140		35.017.784
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	17.3		1.599.300		1.599.300				
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17	59.998.115	3.458.504	0	63.456.619	33.368.064	1.077.712	0	34.445.776
Overige organisatiekosten	21	-1.351.017	-63.789		-1.414.806	-1.304.394	-64.981	0	-1.369.375
Kosten omtrent leefbaarheid	22	-941.655			-941.655	-879.725		0	-879.725
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		109.737			109.737				0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		45.146	662		45.808	2.863	258	-187.309	-184.187
Rentelasten en soortgelijke kosten		-6.675.237			-6.675.237	-7.210.608	0	187.309	-7.023.298
Saldo financiële baten en lasten	23	-6.520.354	662	0	-6.519.692	-7.207.745	258	0	-7.207.485
Totaal van resultaat voor belastingen		71.523.289	4.272.210	0	75.795.499	42.736.734	1.874.412	0	44.611.148
Belastingen	24	-1.562.263	-82.224		-1.644.487	-3.498.049	-184.108		-3.682.156
Resultaat uit deelnemingen		4.189.986		-4.189.986		1.690.304	-1.690.304		0
Totaal van resultaat na belastingen		74.151.012	4.189.986	-4.189.986	74.151.012	40.928.990	1.690.304	-1.690.304	40.928.992

DAEB/niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht 2021 (1)

	2021				2020			
	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
1. Operationele activiteiten								
Ontvangsten:								
1.1 Huurontvangsten	39.870.881	1.872.270		41.743.151	39.393.686	1.802.814		41.196.500
1.2 Vergoedingen	1.369.418	51.256		1.420.674	1.263.308	49.658		1.312.966
1.3 Overige bedrijfsontvangsten	629.569	12.720		642.289	629.513	33.132		662.645
1.4 Ontvangen interest	31.029			31.029	2.835			2.835
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	41.900.897	1.936.246	0	43.837.143	41.289.342	1.885.604	0	43.174.946
Uitgaven:								
1.5 Betalingen aan werknemers	5.196.211	273.485		5.469.696	5.047.461	265.656		5.313.117
1.6 Onderhoudsuitgaven	9.959.447	439.232		10.398.679	8.145.873	428.730		8.574.603
1.7 Overige bedrijfsuitgaven	6.585.119	449.983		7.035.102	6.637.446	349.339		6.986.785
1.8 Betaalde interest	6.927.186	0		6.927.186	7.244.435			7.244.435
1.9 Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	136.611	6.675		143.286	26.997	709		27.706
1.10 Verhuurderheffing	3.177.729	7.235		3.184.964	3.494.711	9.229		3.503.940
1.11 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	127.220	0		127.220	120.316			120.316
1.12 Vennootschapsbelasting	2.222.921	91.970		2.314.891	949.288	49.963		999.251
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	34.332.444	1.268.580	0	35.601.024	31.666.527	1.103.626	0	32.770.153
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	7.568.453	667.666	0	8.236.119	9.622.815	781.978	0	10.404.793
2. (Des)investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom								
2.1 Verkoopontvangsten bestaande huur	1.901.527	750		1.902.277	1.724.277	283.000		2.007.277
2.2 Verkoopontvangsten grond				0				0
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	1.901.527	750	0	1.902.277	1.724.277	283.000	0	2.007.277
MVA uitgaande kasstroom								
2.3 Nieuwbouw huur	7.493.892			7.493.892	2.168.103			2.168.103
2.4 Verbeteruitgaven	11.718.156			11.718.156	8.753.989			8.753.989
2.5 Aankoop	2.525.134			2.525.134				0
2.6 Sloopuitgaven	1.122.968			1.122.968	131.813			131.813
2.7 Investerings overig	309.589	15		309.604	319.674	9.651		329.325
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	23.169.739	15	0	23.169.754	11.373.579	9.651	0	11.383.230
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-21.268.212	735	0	-21.267.477	-9.649.302	273.349	0	-9.375.953

DAEB/niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht 2021 (2)

	2021				2020			
	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
FVA								
Ontvangsten:								
Ontvangsten verbindingen				0				0
Ontvangsten overig	670.095		-670.095	0	1.056.310		-1.056.310	0
Uitgaven:								
Uitgaven verbindingen				0				0
Overige uitgaven		670.095	-670.095	0		1.056.310	-1.056.310	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	670.095	-670.095	0	0	1.056.310	-1.056.310	0	0
3. Financieringsactiviteiten								
Ingaand:								
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	50.000.000			50.000.000	17.500.000			17.500.000
Uitgaand:								
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	40.746.105			40.746.105	35.444.905			35.444.905
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	9.253.895	0	0	9.253.895	-17.944.905	0	0	-17.944.905
Toename/Afname van geldmiddelen	-3.775.769	-1.694	0	-3.777.463	-16.915.082	-983	0	-16.916.065
Wijziging kortgeld		1.694		1.694	3.179	983		4.162
Geldmiddelen aan het begin van de periode	15.181.525			15.181.525	32.093.428			32.093.428
Geldmiddelen aan het eind van de periode	11.405.756	0	0	11.405.756	15.181.525	0	0	15.181.525
Toename/Afname van geldmiddelen	3.775.769	0	0	3.775.769	16.911.903	0	0	16.911.903

Toelichting op de balans per 31 december 2021

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 2020)	€ 661.533.980	€ 34.642.456	€ 696.176.436
Effect stelselwijziging (2020)	- 949.293	- -	949.293
Saldo begin boekjaar na stelselwijziging	€ 662.483.273	€ 34.642.456	€ 697.125.729
Mutaties 2021:			
- investeringen oplevering nieuwbouw (vanuit MVA in ontwikkeling)	- 2.049.302	- -	2.049.302
- investeringen verduurzaming	- 14.158.162	- -	14.158.162
- investeringen (wonen op maat)	- 170.421	- -	170.421
- effect sloop	- 4.483.915	- -	4.483.915
- effect verkopen	- 1.194.280	- -	1.194.280
- effect aankopen	- 2.525.134	- -	2.525.134
- overboeking voorziening onrendabele investeringen verduurzaming	- 14.175.075	- -	14.175.075
- aanpassen marktwaarde	- 86.966.921	- 1.859.204	88.826.125
Saldo mutaties	€ 86.016.670	€ 1.859.204	€ 87.875.874
Saldo einde boekjaar vastgoedbeleggingen	€ 748.499.943	€ 36.501.660	€ 785.001.603
Saldo einde boekjaar vastgoedbeleggingen 2021 bestaat uit:			
Verduurzamingsprojecten in ontwikkeling ultimo 2021	€ 667.744	€ -	€ 667.744
Marktwaarde bezit ultimo 2021	€ 747.832.199	€ 36.501.660	€ 784.333.859
Saldo einde boekjaar vastgoedbeleggingen	€ 748.499.943	€ 36.501.660	€ 785.001.603

Per 31 december 2021 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 325.592.119. 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".

Inschakeling taxateur

Per ultimo 2021 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:	2021
Disconteringsvoet	5,89%
Streefhuur per maand	€ 608,11
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.177,84
Lasten beheer per jaar	€ 920,43

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 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	<i>X € 1.000</i>	
Marktwaarde verhuurde staat		€ 784.334
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 16.953	
Betaalbaarheid (huren)	- € 157.778	
Kwaliteit (onderhoud)	- € 112.631	
Beheer (beheerkosten)	- € 35.655	
Totale afslag		- € 289.111
Beleidswaarde		€ 495.223

Eenmalige huurverlaging

Op 1 december 2020 heeft de Eerste Kamer de Wet eenmalige huurverlaging aangenomen. De wet voorziet in een eenmalige huurverlaging voor huurders (huishoudens) met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij kregen in 2021 eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. De eenmalige huurverlaging wordt gecompenseerd door een vermindering van de verhuurderheffing.

Huurbevroezing

De Tweede Kamer heeft op 9 februari 2021 de motie Beckerman aangenomen die de regering verzoekt om de huurprijzen in de sociale huursector voor 2021 te bevroeren. Beter Wonen heeft derhalve in 2021 geen huurverhoging doorgevoerd in verhuurde staat. Streefhuren zijn wel geïndexeerd waardoor nieuwe verhuringen wel tegen hogere huur zijn afgesloten.

Ongerealiseerde herwaarderingen

Per 31 december 2021 is in totaal € 325,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2020: € 264,0 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

	2021	2020
Saldo begin boekjaar	€ 4.122.600	€ 2.921.385
Effect stelselwijziging (2020)	- -949.293	
Saldo begin boekjaar na stelselwijziging	€ 3.173.307	
Mutaties:		
- investeringen	- 9.784.321	- 2.537.606
- overboeking restwaarde naar DAEB vastgoed in exploitatie	- -2.049.302	- -
- overboeking restwaarde van DAEB vastgoed in exploitatie	- -	- 1.048.872
- overboeking restwaarde van niet-DAEB vastgoed in exploitatie	- -	- 194.143
- onttrekking voorziening onrendabele investeringen	- -373.606	- -4.887.142
- overboeking van DAEB vastgoed in exploitatie	- 210.000	- 1.358.443
- overboeking naar voorraad grond bestemd voor verkoop	- -	- -
Saldo mutaties	€ 7.571.413	€ 251.922
Saldo einde boekjaar	€ 10.744.720	€ 3.173.307

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 2021:			
- aanschafwaarde	€ 5.878.614	€ 5.206.261	€ 11.084.875
- cumulatieve afschrijvingen	- -3.732.729	- -4.725.087	- -8.457.816
Boekwaarde per 1-1-2021	€ 2.145.885	€ 481.174	€ 2.627.059
Mutaties:			
- investeringen	€ -	€ 110.586	€ 110.586
- desinvesteringen	- -	- -	- -
- cumulatieve afschrijvingen desinvesteringen	- -	- -	- -
- afschrijvingen	- -178.006	- -250.151	- -428.157
Saldo	€ -178.006	€ -139.565	€ -317.571
Saldo per 31 december 2021:			
- aanschafwaarde	€ 5.878.614	€ 5.316.847	€ 11.195.461
- cumulatieve afschrijvingen	- -3.910.735	- -4.975.238	- -8.885.973
Boekwaarde per 31-12-2021	€ 1.967.879	€ 341.609	€ 2.309.488

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

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

Verzekering

Het kantoorpand en een deel van de inventaris is per 31 december 2021 voor € 7,9 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

	2021	2020
Saldo begin boekjaar	€ 215.501	€ 423.072
Mutaties:		
- onttrekking ten laste cq dotatie ten gunste van resultaat	- 2.868	- 207.571
- overboeking naar kortlopende vorderingen	- -	- -
Saldo einde boekjaar	€ 212.633	€ 215.501

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 aftrekbepanking verrekenbaar in toekomstige jaren.

De latente belastingvordering is contant gewaardeerd. Van deze vordering is een bedrag ad € 35.991 (2020: € 38.290) 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 € 66.442 (2020: € 81.223) na 5 jaar gerealiseerd.

De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 220.711 (2020: € 198.931).

3.2 Overige effecten (novaties derivaten)

	2021	2020
Saldo begin boekjaar	€ 22.833.336	€ 9.952.826
Mutaties:		
- dotaties	- 43.206.671	- 13.286.860
- afschrijving	- 1.455.245	- 406.350
Saldo einde boekjaar	€ 64.584.762	€ 22.833.336

In 2021 zijn drie 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 hedgeresultaat) verantwoord.

Het agio wordt lineair ten laste van het renteresultaat gebracht over de restant looptijd van het afgewikkelde derivaat. Aflossing <1 jaar bedraagt € 1.730.793.

3.3 Overige vorderingen (huurkoop woonwagen)

	2021	2020
Saldo begin boekjaar	€ -	€ -
Mutaties:		
- investering	- 60.000	- -
- afschrijving t/m 2020	- -18.704	- -
- afschrijving 2021	- -2.798	- -
Saldo einde boekjaar	€ 38.498	€ 0

Dit betreft de stand van de te vorderen aflossing. Hier is tot en met het boekjaar 2020 naast de aflossing ook de rente van de te vorderen post gesaldeerd. Dit is in 2021 gecorrigeerd.

4. Voorraden

4.1 Voorraden

	2021	2020
4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	€ 4.094.831	€ 2.705.531
4.2 Overige voorraden		
- Voorraad onderhoudsmaterialen	- 204.128	- 204.689
- Voorraad kantinebenodigdheden	- 2.289	- 1.982
Totaal	€ 4.301.248	€ 2.912.202

Vastgoed bestemd voor verkoop

	2021	2020
Saldo begin boekjaar	€ 2.705.531	€ 2.705.531
Mutaties:		
- overboeking van vastgoed in ontwikkeling	- -210.000	- -
- investeringen	- -	- -
- desinvesteringen	- -	- -
- bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa	- 1.599.300	- -
Saldo einde boekjaar	€ 4.094.831	€ 2.705.531

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

Voorraad onderhoudsmaterialen

De omloopsnelheid van de voorraad onderhoudsmaterialen is 0,34 (2020: 0,36).

5. Vorderingen

5.1 Huurdebiteuren

Ouderdom huurachterstand	31-12-2021	31-12-2020
Tot 1 maand	€ 23.164	€ 3.339
1 tot 2 maanden	- 9.073	- 17.497
2 tot 3 maanden	- 8.648	- 17.070
> 3 maanden	- 196.466	- 151.332
Totaal huidige huurders	€ 237.351	€ 189.238
Vertrokken huurders	- 745.410	- 674.106
Totaal huurdebiteuren	€ 982.761	€ 863.344
Af: voorziening dubieuze debiteuren	- 739.585	- 750.429
Totaal	€ 243.176	€ 112.915

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 2,30% van de bruto jaarhuur (2020: 2,0%).
Exclusief de vertrokken huurders is dit 0,6% (2020: 0,4%).

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.

	2021	2020
Saldo begin boekjaar	€ 750.429	€ 760.374
- Toevoeging ten laste van het resultaat	- 249.000	- 269.413
- Onttrekkingen	- -259.844	- -279.358
Saldo einde boekjaar	€ 739.585	€ 750.429

5.2 Latente belastingvorderingen

	2021	2020
Saldo begin boekjaar	€ 38.290	€ 2.032.141
Mutaties:		
- onttrekking ten laste cq dotatie ten gunste van resultaat	- -2.299	- -1.993.851
- overboeking van langlopende latente belasting verplichting	- -	- -
Saldo einde boekjaar	€ 35.991	€ 38.290

5.3 Overige vorderingen

	2021	2020
Vooruitbetaalde vennootschapsbelasting	€ 182.041	€ -
Diversen	- -	- 2.757
Totaal	€ 182.041	€ 2.757

In 2021 is een aanvullende aanslag betaald voor 2020 op basis van de in 2021 ontvangen WOZ-waarden die hoger lager dan in de fiscale jaarrekening 2020 was meegenomen. Samen met de balanspost voor 2021 komt dit op een vooruitbetaalde post van € 570K. De aanslag vennootschapsbelasting 2019, 2020 en 2021 is nog niet definitief vastgesteld door de fiscus.

6. Liquide middelen

6.1 Liquide middelen

	2021	2020
Direct opvraagbaar:		
- rekeningen courant	€ 9.400.536	€ 8.416.962
- spaarrekeningen	- 1.797.875	- 6.751.647
- overige bankrekeningen	- 207.345	- 12.916
Totaal liquide middelen	€ 11.405.756	€ 15.181.525

De omvang van het saldo van de liquide middelen ligt bijna € 3,8 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 zullen plaatsvinden.

7. Eigen vermogen

7.1 Eigen vermogen

	2021	2020
Saldo begin boekjaar	€ 478.952.571	€ 438.023.582
7.1 Herwaarderingsreserve	€ 325.592.119	€ 263.963.054
7.2 Overige reserves	- 153.360.452	- 174.060.528
7.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar	- 74.151.012	- 40.928.989
Saldo einde boekjaar	€ 553.103.583	€ 478.952.571

Herwaarderingsreserve	2021	2020
Saldo begin boekjaar	€ 263.963.054	€ 251.090.737
Realisatie door verkoop	- -762.713	- -1.017.998
Mutatie herwaarderingsreserve	- 62.391.778	- 13.890.315
Saldo einde boekjaar	€ 325.592.119	€ 263.963.054

Overige reserves	2021	2020
Saldo begin boekjaar	€ 174.060.528	€ 170.721.491
Winstverdeling vorig boekjaar	- 40.928.989	- 16.211.354
Toename/afname ten laste van de herwaarderingsreserve	- -61.629.065	- -12.872.317
Saldo einde boekjaar	€ 153.360.452	€ 174.060.528

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

De overige reserves wijzigen als gevolg van de mutatie herwaarderingsreserve.

Bestemming resultaat

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

Voorgesteld wordt het positieve resultaat ad € 73,5 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen.

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen (ver-)nieuwbouw

	2021	2020
Saldo begin boekjaar	€ 5.852.606	€ 16.151.197
- Dotatie aan de voorziening	- 26.747.428	- 416.677
- Onttrekking aan de voorziening	- -19.032.596	- -10.715.268
Saldo eind boekjaar	€ 13.567.438	€ 5.852.606

8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

	2021	2020
Saldo begin boekjaar	€ 53.401	€ 53.802
Mutaties:		
- dotaties	- -	- -
- onttrekkingen	- -11.645	- -401
Saldo einde boekjaar	€ 41.756	€ 53.401

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

	2021	2020
Saldo begin boekjaar	€ 175.978	€ -
Mutaties:		
- dotaties	- 60.687	- 227.344
- onttrekkingen	- -50.313	- -51.366
Saldo einde boekjaar	€ 186.352	€ 175.978

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

	2021	2020
Saldo begin boekjaar	€ 7.177.583	€ 7.643.044
Mutaties:		
- aflossingen	- 480.280	- 465.461
Subtotaal einde boekjaar	€ 6.697.303	€ 7.177.583
Aflossingsverplichting < 1 jaar	- 561.367	- 480.280
Saldo einde boekjaar	€ 6.135.936	€ 6.697.303

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

9.2 Schulden aan banken

Leningen

	2021	2020
Saldo begin boekjaar	€ 222.444.653	€ 239.924.096
Mutaties:		
- nieuwe leningen	- 50.000.000	- 17.500.000
- aflossingen	- 40.265.826	- 34.979.443
Subtotaal einde boekjaar	€ 232.178.827	€ 222.444.653
Aflossingsverplichting < 1 jaar	- 8.774.495	- 10.265.826
Saldo einde boekjaar	€ 223.404.332	€ 212.178.827

Marktwaaarde leningen	€ 339.870.280	€ 310.295.218
------------------------------	----------------------	----------------------

Novaties

	2021	2020
Saldo begin boekjaar	€ 22.833.336	€ 9.952.826
Mutaties:		
- dotaties	- 43.206.671	- 13.286.860
- afschrijving	- 1.455.245	- 406.350
Saldo einde boekjaar	€ 64.584.762	€ 22.833.336

Totaal schulden aan banken	€ 287.989.094	€ 235.012.163
-----------------------------------	----------------------	----------------------

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet (inclusief rentederivaten) van de uitstaande leningen van de overheid en kredietinstellingen bedraagt circa 2,89% (2020: 2,87%). De leningen van overheid en kredietinstellingen worden lineair, ineens (fixe) of op basis van annuïteiten afgelost.

Het aflossingsbestanddeel in de komende 5 jaren bedraagt € 40,4 miljoen (2020: € 40,2 miljoen). Een bedrag van € 198,5 miljoen (2020: € 189,5 miljoen) heeft een looptijd van meer dan 5 jaar.

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

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

De rente van de variabel rentende leningen (zogenoeten roll-over-leningen) zijn gebaseerd op 3- of 6-maands Euribor. De rente van de roll-over-leningen kent een spread variërend van +/- 30 tot en met 9 basispunten onder of boven Euribor.

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

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 2 jaar bedraagt. Na 2 jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 12 en 23 basispunten.

De samenstelling van de leningenportefeuille ultimo 2021 van Beter Wonen is als volgt:

	Leningen overheid en banken
Fixe / annuïtair / lineair	71%
Basisrentelening	8%
Variabele hoofdsom	0%
Variabele hoofdsom - swap	21%
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 2021 tot en met 2035 blijft het renterisico jaarlijks onder de norm van 15%.

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2021 22,13 jaar (2020: 21,76 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 2021 € 339,9 miljoen (2020: € 310,3 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief interestderivaten) gebruikmakend van de forwardcurve. De grootste toename van de marktwaarde leningen zit in het doorzakken van drie derivaten in 2021 naar vastrentende leningen (+€ 47,9 miljoen). Het overige deel zit voor € 10 miljoen in een hogere leningenstand en bij bestaande contracten zien we een daling van € 28,3 miljoen door stijging van de marktrente. De boekwaarde bedraagt ultimo 2021 € 238,9 miljoen (2020: € 229,6 miljoen).

Tegenpartijrisico

De samenstelling van de leningenportefeuille naar geldgever is als volgt:

	Leningen overheid en banken
Nederlands Waterschapsbank N.V.	44%
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	53%
Gemeente Almelo	3%
Totaal	100%

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

Herfinancieringsrisico

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

Zekerheden

De materiële vaste activa zijn niet hypothecair bezwaard. De rente en aflossing van die leningen wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw gegarandeerd, waarbij de gemeente Almelo als achtervang optreedt. Bij één lening treedt de gemeente Haaksbergen als achtervang op. Ultimo 2021 is voor een bedrag van € 238,9 miljoen aan WSW-borging verkregen.

Novaties derivaten

Van de genoveerde derivaten heeft € 62.853.970 (2020: € 22.204.735) betrekking op een periode langer dan 1 jaar en € 55.930.799 (2020: € 19.690.331) heeft betrekking op een periode langer dan 5 jaar.

9.3 Overige schulden

Waarborgsommen

	2021	2020
Saldo begin boekjaar	€ 28.753	€ 24.520
Mutaties:		
- mutaties waarborgsommen		
. uitbetaalde waarborgsommen	-	-
. ontvangen waarborgsommen	1.694	4.162
- mutaties rente waarborgsommen		
. uitbetaalde rente	-	-
. bijgeschreven rente	52	71
Saldo einde boekjaar	€ 30.499	€ 28.753
Nader te specificeren in:		
- waarborgsommen	€ 29.656	€ 27.962
- rente waarborgsommen	843	791
Totaal	€ 30.499	€ 28.753

10. Kortlopende schulden

10.1 Schulden aan overheid

	2021	2020
- aflossingsverplichting < 1 jaar	€ 561.367	€ 480.280
- niet vervallen rente	- 24.777	- 31.067
Totaal	€ 586.144	€ 511.347

10.2 Schulden aan banken

	2021	2020
- aflossingsverplichting < 1 jaar	€ 8.774.495	€ 10.265.826
- niet vervallen rente	- 1.784.217	- 2.049.447
Totaal	€ 10.558.712	€ 12.315.273

10.3 Schulden aan leveranciers

	2021	2020
Schulden aan leveranciers	€ 3.672.291	€ 1.623.413
Totaal	€ 3.672.291	€ 1.623.413

De schulden aan leveranciers ligt in 2021 hoger door nog te betalen facturen investeringen nieuwbouw en verduurzaming.

10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2021	2020
Nog te betalen loonheffing	€ -	€ -
Nog te betalen Vennootschapsbelasting	-	- 481.885
Nog te betalen BTW	- 1.676.085	- 570.221
Totaal	€ 1.676.085	€ 1.052.106

De post 'Nog te betalen BTW' betreft voornamelijk verlegde BTW van het 4e kwartaal van 2021. Dit betreft verlegd BTW op onderhoud en investeringen, waarbij met name de investeringen in het 4^e kwartaal 2021 hoger zijn geweest dan in het 4^e kwartaal 2020.

10.5 Overige schulden

	2021	2020
Afrekening servicekosten	€ 72.595	€ 40.271
Nog te betalen accountantskosten	- 63.675	- 72.358
Nog te betalen personeelskosten	- 141.645	- 120.902
Nog te betalen brandschades	- 95.000	- 122.451
Overig	- 474.344	- 945.760
Totaal	€ 847.259	€ 1.301.742

De daling bij de post "overig" zit in een lagere post nog te betalen onderhoudskosten per ultimo 2021 en opzichte van ultimo 2020.

10.6 Overlopende passiva

	2021	2020
Vooruitontvangen huren	€ 664.764	€ 645.964
Totaal	€ 664.764	€ 645.964

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 3 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 2021 berekend op € 643.357 (2020: € 544.522). Deze constructie wordt niet meer aangeboden.

Aangegane verplichtingen inzake onroerende goederen

De aangegane verplichtingen bedragen ultimo 2021 € 21 miljoen (ultimo 2020 € 16,4 miljoen).

Specificatie aangegane verplichtingen Complex	aangegane verplichting	waarvan geactiveerd tot en met einde boekjaar	restant aangegane verplichting
<i>Nieuwbouwprojecten</i>			
Projecten in onderzoeksfase	€ 4.160.324	3.090.995	€ 1.069.329
Witvoetenstraat	- 8.945.054	4.815.040	- 4.130.014
Frans Halsstraat	- 2.914.046	134.090	- 2.779.956
<i>Overige lopende/afgeronde projecten</i>	- 20.435.784	7.442.835	- 12.992.949
Totaal	€ 36.455.208	€ 15.482.960	€ 20.972.248

Obligo WSW

Ultimo boekjaar bedraagt het obligo uit hoofde van geborgde leningen volgens opgave van het WSW € 5,4 miljoen (2020: € 8,8 miljoen). De hoogte van het obligotarief is in 2021 vastgesteld op 2,6% (2020: 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Voor het type lening met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd.

Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het WSW niet voldoende is om de afspraken op het WSW te dekken. Ultimo 2021 zijn er geen signalen/indicaties aanwezig dat deze obligoverplichting zal worden opgevraagd.

Contracten

Leasecontracten

Onderstaande leasecontracten zijn afgesloten:

1. Contract voor copiërs en printers voor een periode van 66 maanden (2025). De totale contractprijs voor 2022 bedraagt circa € 27.000;
2. Contracten voor bedrijfsauto's voor een periode variërend van 3 tot 4 jaar (2023-2024). De totale contractprijs voor 2022 bedraagt circa € 33.400.
3. Contracten voor grondwarmtepompen i.c.m. zonnepanelen voor een periode van 25 jaar (2047). De totale contractprijs voor 2022 bedraagt circa € 111.000.

Contractonderhoud

Voor contractonderhoud zijn contracten afgesloten voor een periode van 1 jaar (2022). In totaal bedraagt de contractprijs voor 2022 circa € 1.245.000.

Rente-afspraken

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

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

Eind 2021 vertegenwoordigde de marktwaarde van deze derivaten een ongerealiseerd verlies van € 51,9 miljoen (2020: -/€ 116,5 miljoen). De positievere marktwaarde is het gevolg van het doorzakken van drie derivaten en een stijging van de marktrente ten opzichte van 2020. 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 2021 heeft Beter Wonen de volgende renteswaps (alle afgesloten voor het verslagjaar):

Tegenpartij	Ingangsdatum	Einddatum	Hoofdsom	Renteperc.	Op basis van	Marktwaarde 31-12-2021
Deutsche Bank	1-3-2013	1-3-2053	10.000.000	3,135%	6-mnd Euribor	8.003.372
Deutsche Bank	1-11-2013	1-11-2063	10.000.000	3,070%	6-mnd Euribor	10.527.237
Deutsche Bank	1-12-2013	1-12-2062	10.000.000	3,065%	6-mnd Euribor	10.229.744
Deutsche Bank	1-6-2014	1-6-2059	10.000.000	4,065%	3-mnd Euribor	12.680.905
Barclays	1-9-2015	1-9-2056	10.000.000	3,540%	6-mnd Euribor	10.478.805
			€ 50.000.000			€ 51.920.063

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

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de marktwaarde en boekwaarde van de verschillende derivaten per 31 december 2021:

Type derivaat	2021 reële waarde	2021 boekwaarde	2020 reële waarde	2020 boekwaarde
Renteswaps	€ -51.920.063	€ -	€ -116.524.199	€ -
Totaal	€ -51.920.063	€ 0	€ -116.524.199	€ 0

Starters Rente Regeling

De Starters Rente Regeling is een regeling voor starters om het kopen van een woning toegankelijk te maken. Bij SRR wordt door Beter Wonen gedurende 10 jaar 20% van de maandelijkse hypotheekrente betaald. Dit is in de vorm van een voorschot. Door dit voorschot en het feit dat dit voor een groot deel mag worden meegenomen in de hypotheekrenteaftrek, worden de hypotheeklasten van de koper tot wel 25% gereduceerd, terwijl de leencapaciteit wordt verruimd. Na 10 jaar wordt het inkomen van de koper getoetst en bij voldoende inkomen wordt de SRR stopgezet. Indien de hypotheeklasten na 10 jaar boven de NHG-norm uitkomen heeft Beter Wonen de verplichting de voorfinanciering met een periode van vijf jaar te verlengen tot een maximum van 30 jaar. Ultimo 2021 is er nog 1 woning (2020: 1 woning) met een Starters Rente Regeling. In 2021 zijn geen woningen verkocht met de Starters Rente Regeling. Door de positieve ontwikkelingen op de woningmarkt wordt dit product ook niet meer toegepast.

Beter Wonen heeft ultimo 2021 een vordering op Social Finance van circa € 6.000 (2020: € 6.000). De vordering op Social Finance bestaat uit de 'Lening aan consument' en de 'Vordering op bank'. De 'Lening aan consument' bestaat uit de rente die Social Finance voor de consument heeft voorgesloten. De 'Vordering op bank' bestaat uit de resterende inleg bij de hypotheekbank die nodig is om de voorschotten tot het einde van de rentevast periode te voldoen.

Financiële instrumenten

Algemeen

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

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

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

Liquiditeitsrisico

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

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

Daarnaast loopt Beter Wonen liquiditeitsrisico uit hoofde van haar derivatenportefeuille.

Beter Wonen is niet in het bezit van derivatencontracten met verplichtingen tot margin calls, maar wel met mutual breakclausules. Een 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 2021

11. Huuropbrengsten

	boekjaar 2021	boekjaar 2020
Te ontvangen nettohuur DAEB vastgoed: - woningen en woongebouwen - onroerende zaken niet zijnde woningen	€ 40.516.359 - 85.959	€ 40.254.241 - 85.191
Totaal huren	€ 40.602.318	€ 40.339.432
Af: huurderving	- 635.452	- 666.052
Subtotaal	€ 39.966.866	€ 39.673.380

Te ontvangen nettohuur niet-DAEB vastgoed: - woningen en woongebouwen - onroerende zaken niet zijnde woningen	€ 1.267.436 - 694.200	€ 1.244.458 - 710.691
Totaal huren	€ 1.961.636	€ 1.955.149
Af: huurderving	- 92.216	- 147.498
Subtotaal	€ 1.869.420	€ 1.807.651

Totaal bruto huuropbrengsten	€ 41.836.286	€ 41.481.031
Af: Dotatie voorziening dubieuze debiteuren (huur)	- 35.000	- 70.482
Totaal netto huuropbrengsten	€ 41.801.286	€ 41.410.549

De huuropbrengsten (exclusief huurderving) zijn in 2021 t.o.v. 2020 gewijzigd door:

De jaarlijkse huurverhoging per:	
- 1 juli 2020 (gemiddeld 1,93%)	€ 400.000
- 1 juli 2021 (gemiddeld 0,00%)	- 0
	€ 400.000
- In verhuur genomen (nieuwbouw)	- 17.000
- Verkoop van woningen	- 35.000
- Aankoop	66.000
- Sloop	- 224.000
- Overige invloeden (Verduurzaming/Verbeteringen, Wonen op Maat en aanpassingen markthuur)	- 176.000
- Wettelijke verlaging	- 131.000
Toename huuropbrengst	<u>€ 269.000</u>

De huurderving over 2021 bedraagt 1,7% (2020: 1,9%).

12.1 Opbrengsten servicecontracten

	boekjaar 2021	boekjaar 2020
Te ontvangen vergoedingen inzake leveringen en diensten	€ 1.397.143	€ 1.372.906
Af: afrekening servicekosten 2021 resp. 2020	- 83.378	- 2.978
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	- 27.768	- 23.596
Totaal opbrengsten servicecontracten	€ 1.452.753	€ 1.346.332

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

De vergoeding voor leveringen en diensten is gebaseerd op de geraamde kosten en wordt jaarlijks indien noodzakelijk aangepast. De vergoedingsderving wegens leegstand bedraagt 2,0% van de te ontvangen vergoedingen (2020: 1,7%).

De post afrekening servicekosten laat in 2021 ontvangst zien. Eind 2020 was de balanspost vooruit ontvangen serviceopbrengsten te hoog aangehouden, waardoor de serviceopbrengsten in 2020 te laag is verantwoord. Dit positieve verschil komt in 2021 ten gunste van het resultaat.

12.2 Lasten servicecontracten

	boekjaar 2021	boekjaar 2020
Levering goederen en diensten	€ 1.299.950	€ 1.214.180
Toegerekende personeelskosten	- 238.075	- 216.725
Toegerekende overige organisatiekosten	- 26.181	- 23.855
Totaal servicecontracten	€ 1.564.206	€ 1.454.760

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. Dit is gewijzigd ten opzichte van vorig jaar en is in de vergelijkende cijfers voor 2020 aangepast. Dit betreft voor 2020 € 240.580 hogere lasten servicecontracten en € 240.580 lagere lasten verhuur- en beheeractiviteiten.

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	boekjaar 2021	boekjaar 2020
Toegerekende personeelskosten	- 1.538.614	- 1.766.092
Toegerekende overige organisatiekosten	- 695.004	- 814.901
Toegerekende afschrijvingen	- 145.573	- 139.141
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	€ 2.379.191	€ 2.720.134

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	boekjaar 2021	boekjaar 2020
Reparatieonderhoud	€ 2.281.911	€ 1.991.973
Mutatieonderhoud	- 1.307.021	- 1.219.458
Onderhoud specifieke mutatiewoningen	- 767.307	- 646.601
Schilderwerk	- 541.387	- 1.342.370
Planmatig onderhoud	- 3.106.070	- 2.834.472
Cv-onderhoud	- 408.980	- 404.733
Contracten	- 1.019.046	- 965.250
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren (onderhoud)	- 185.849	- 164.458
Onderhoud rekening huurder	- 364.991	- 337.233
Onderhoud betreffende onderhoudsabonnement	- 273.876	- 274.280
Toegerekende personeelskosten	- 2.421.481	- 2.601.312
Toegerekend onderhoud VVE	- 343.157	- 328.027
Toegerekende overige organisatiekosten	- 885.973	- 919.679
Toegerekende afschrijvingen	- 205.515	- 184.268
Totaal onderhoudsuitgaven	€ 14.112.564	€ 14.214.114
Af: Aan huurders doorberekende onderhoudskosten	- 325.561	- 313.858
Af: Dekking technische dienst/planmatigonderhoud	- 634.146	- 610.617
Af: Vergoeding onderhoudsabonnement	- 274.378	- 282.183
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	€ 12.878.479	€ 13.007.456

Schilderwerk valt lager uit dan in 2020 als gevolg van de cycli van 7 jaar die voor schilderwerk wordt gehanteerd. Voor 2021 was een kleiner deel van het bezit begroot om uit te voeren.

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	boekjaar 2021	boekjaar 2020
Belasting	€ 2.317.071	€ 2.232.301
Verzekeringskosten	- 400.974	- 654.044
Verhuurdersheffing	- 3.184.964	- 3.503.940
Subtotaal	€ 5.903.009	€ 6.390.285
Af: Diverse administratievergoedingen	- 14.248	- 47.815
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ 5.888.761	€ 6.342.470

Het percentage voor de verhuurderheffing is in 2021 verlaagd naar 0,526% van de WOZ-waarde (2020: 0,562%). De verlaging in 2021 is ter compensatie van de wettelijke huurverlaging in 2021. Daarnaast zijn de WOZ-waardes gestegen waardoor de verhuurderheffing is gestegen.

In 2020 waren de verzekeringskosten hoger door het eigenrisico deel van 2019 wat in de jaarrekening 2020 was verwerkt. De stijging van de belastingen wordt met name veroorzaakt door de stijging van de WOZ-waardes van ons bezit.

16. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

	boekjaar 2021		boekjaar 2020	
Totale verkoopopbrengsten bestaand bezit	€	1.902.277	€	2.007.277
Af:				
- kostprijs verkopen	-	1.194.280	-	1.574.137
- verkoopkosten	-	36.366	-	43.088
- toegerekende personeelskosten	-	-	-	-
- toegerekende overige organisatiekosten	-	-	-	156
- toegerekende afschrijvingen	-	-	-	-
Verkoopresultaat bestaand bezit	€	671.631	€	389.896

Het resultaat uit verkoop bestaand bezit heeft betrekking op 12 woningen en 1 stukje grond (2020: 15 woningen en 2 garages).

17.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	boekjaar 2021		boekjaar 2020	
Onrendabele toppen op huurprojecten	€	26.747.428	€	-316.846
Niet gerealiseerde plankosten	-	-	-	733.523
Toegerekende kosten	-	226.007	-	155.331
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	26.973.435	€	572.008

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

17.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	boekjaar 2021		boekjaar 2020	
Waardeverandering DAEB vastgoed	€	86.971.550	€	33.932.644
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	€	86.971.550	€	33.932.644

	boekjaar 2021		boekjaar 2020	
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed	€	1.859.204	€	1.085.140
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	€	1.859.204	€	1.085.140

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

17.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	boekjaar 2021	boekjaar 2020
Waardeverandering grondposities	€ 1.599.300	-
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	€ 1.599.300	€ 0

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

	boekjaar 2021	boekjaar 2020
Afschrijving	€ 428.157	€ 376.057
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€ 428.157	€ 376.057

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

	boekjaar 2021	boekjaar 2020
Lonen en salarissen	€ 4.202.619	€ 3.925.912
Sociale lasten	- 661.948	- 650.748
Pensioenlasten	- 531.105	- 670.329
Inleenkosten	- 284.968	- 509.739
Overige personeelskosten	- 391.839	- 553.245
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	€ 6.072.479	€ 6.309.973
Waarvan toegerekend aan:		
- Lasten servicecontracten	- 238.075	- 216.725
- Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	- 1.538.614	- 1.766.092
- Lasten onderhoudsactiviteiten	- 2.421.481	- 2.601.312
- Netto verkoopresultaat vastgoed portefeuille	-	- 156
- Overige organisatiekosten	- 888.558	- 917.891
- Leefbaarheid	- 560.105	- 518.916
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	- 425.644	- 288.879
	€ 0	€ 0

De kosten voor lonen en salarissen inclusief sociale lasten en pensioenlasten hebben betrekking op gemiddeld 76,0 fte (2020: 73,8 fte). De gemiddelde kosten per fte zijn € 55.298 (2020: € 53.218). Uitgedrukt in een percentage van de lonen en salarissen bedragen de sociale lasten en pensioenlasten 28,39% (2020: 33,65%). De daling van deze lasten zit in:

- In 2021 is de vroegpensioenregeling (VPL-premie 3,7%) vervallen.
- De overheid heeft de ww-premie (ww-afw premie) verlaagd, deze komt voor ons op 1,3% lagere premie in 2021.

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

Functionele indeling	2021	2020
Verhuur & beheeractiviteiten	22,1	23,9
Onderhoudsactiviteiten (incl. nieuwbouw)	36,2	35,1
Verkoop	0,1	0,1
Organisatiekosten	11,5	9,8
Leefbaarheid	6,1	5,0
Totaal gemiddeld FTE in dienst	76,0	73,8

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

Per 31 december 2021 bedroeg de geschatte beleidsdekkingsgraad van SPW 118,8% (2020: 109,4%). De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van DNB. Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 104,2%. Het vereist eigen vermogen is 126,8%.

SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2022 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

21. Overige organisatiekosten

	boekjaar 2021	boekjaar 2020
Saneringssteun	€ -	€ -
Obligo	- 129.244	- -
Accountants- en advieskosten	- 236.285	- 246.901
Toegerekende personeelskosten	- 888.558	- 992.619
Overige organisatiekosten	- 160.719	- 129.855
Totaal overige organisatiekosten	€ 1.414.806	€ 1.369.375

Honoraria accountantsorganisatie

Accountantshonoraria	boekjaar 2021	boekjaar 2020
Controle jaarrekening	€ 103.000	€ 102.242
Andere controlewerkzaamheden	- 9.438	- 11.253
Totaal	€ 112.438	€ 113.495

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 2021	boekjaar 2020
Leefbaarheid	€ 941.655	€ 879.725
Totaal leefbaarheid	€ 941.655	€ 879.725

23. Saldo financiële baten en lasten

	boekjaar 2021	boekjaar 2020
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	€ 109.737	€ -
Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren	€ 109.737	€ -

Rentebaten rekening-courant en deposito's	€ -	€ -
Overige rentebaten	- 45.808	- 3.121
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 45.808	€ 3.121

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten leningen overheid en banken	€ 6.623.479	€ 7.115.808
Overige rentelasten	- 51.758	- 94.800
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	€ 6.675.237	€ 7.210.608

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 2021 is het rentepercentage aldus bepaald op 2,89% (2020: 2,87%). In 2020 lag het gemiddelde schuldsaldo hoger, mede door de variabele hoofdsomleningen (€ 14,5 mln.) die eind 2020 zijn afgelost. Hierdoor is de rentelast in 2020 hoger dan in 2021.

24. Vennootschapsbelasting

Over 2021 is zowel acute belasting als de mutatie over de latenties in het resultaat verantwoord. In 2021 is bij het bepalen van de latenties rekening gehouden met de geldende tarieven in de vennootschapsbelasting.

De effectieve belastingdruk over 2021 is 2,2% (2020: 8,3%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	boekjaar 2021	boekjaar 2020
Acute belastingen	€ 1.638.010	€ 1.481.135
Mutatie actieve belastinglatentie	- 5.167	- 2.176.063
Mutatie passieve belastinglatentie	- 11.644	- 24.958
Totaal	€ 1.644.487	€ 3.682.156

Verloopoverzicht van commercieel naar fiscaal resultaat	boekjaar 2021	boekjaar 2020
Commercieel resultaat voor belasting	€ 75.795.499	€ 44.611.145
Waardeveranderingen - fiscaal niet erkend	- 63.682.627	- 34.445.775
Afschrijvingen	- 474.420	- 167.861
Resultaat - verkopen (fiscaal HIR toegepast)	- 673.131	- 390.052
Onderhoudslasten	- 10.878.550	- 5.951.706
Fiscaal verlies verkoop grondposities	- 1.383.700	- 0
Afwaardering bij sloop	- 2.120.702	- 1.067.530
WOZ-waardeontwikkeling	- 2.988.855	- 9.099.685
Saneringssteun	- 0	- 0
Renteaftrekbeperring	- 4.434.417	- 3.379.740
Overige verschillen	- 123.000	- 349.470
Belastbaar bedrag	€ 6.650.041	€ 14.718.176
Af: verliesverrekening	- 0	- 8.695.635
Belastbaar bedrag	€ 6.650.041	€ 6.022.541
Verschuldigde winstbelasting	€ 1.638.010	€ 1.481.135

Verschil nominale en effectieve belastingdruk	boekjaar 2021	boekjaar 2020
Toepasselijk belastingtarief	25,0%	25,0%
Aanpassing belastingen vorige boekjaren	0,0%	0,0%
Inzet compensabele verliezen	0,0%	-19,5%
Mutatie belastinglatenties	0,0%	4,9%
Effectief belastingtarief	2,2%	8,3%

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 2021	
bedragen x € 1	M. Nekkers
Functiegegevens directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	136.767
Beloningen betaalbaar op termijn	18.609
<i>Subtotaal</i>	<i>155.376</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	175.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	175.000
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 2020	
bedragen x € 1	M. Nekkers
Functiegegevens directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	125.262
Beloningen betaalbaar op termijn	22.965
<i>Subtotaal</i>	<i>148.227</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	168.000
Bezoldiging	148.227

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 2021 € 175.000 (2020: € 168.000). Binnen Beter Wonen kwalificeert alleen de directeur-bestuurder als topfunctionaris. Het managementteam adviseert de bestuurder en draagt geen integrale bestuursverantwoordelijkheid. Over 2021 valt de bezoldiging binnen het toepasselijke bezoldigingsmaximum.

De ingevolge art 2:383 BW te vermelden bezoldiging voor de directeur-bestuurder bedraagt € 155.376 (2020: € 148.227). 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 2021 van de Raad van Commissarissen bedraagt € 73.950 (2020: € 68.770).

Gegevens 2021					
bedragen x C 1	Dhr. H. Hammink	Mw. R.E.G.J. Ampting-Wichman	Dhr. J.W. Boomkamp	Dhr. G.B.J. Raanhuis	Mw. I.J.T. Reijmer
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	20.150	13.450	13.450	13.450	13.450
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.250	17.500	17.500	17.500	17.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	20.150	13.450	13.450	13.450	13.450
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 2020					
bedragen x C 1	Dhr. H. Hammink	Mw. R.E.G.J. Ampting-Wichman	Dhr. J.W. Boomkamp		
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid		
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/3 - 31/12	1/1 - 31/12		
Bezoldiging					
Bezoldiging	19.320	10.750	12.900		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.200	14.046	16.800		

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 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Ondertekening van de jaarrekening

Almelo, w.g. 24 mei 2022

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 24 mei 2022.

Overige gegevens

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 31-12-2020	Balans Totaal 31-12-2020	Totaal-bijdrage 2021	Totaal-bijdrage Beter Wonen 2021
Coöp. Bewonersvereniging Beter Wonen UA	32	27	32	27	278.651	300.863	24.676	20.820
VVE Bartokstraat	10	1	10	1	16.476	14.448	11.820	1.182
VVE Paganinistraat	10	5	10	5	2.705	4.853	10.690	5.345
VVE Aalderinkshof Toren B	22	20	185	161	53.062	53.131	46.567	40.526
VVE Bavinkstraat	20	20	5	4	8.001	8.006	5.366	4.292
VVE Bellinistraat	10	3	10	3	29.247	25.921	11.880	3.564
VVE Berlagelaan 1-23	12	5	124	53	67.621	67.898	16.886	7.222
VVE Bizetstraat	10	3	10	3	27.533	27.208	12.958	3.887
VVE Chopinstraat	10	5	10	5	20.963	20.830	14.818	7.433
VVE Clematisstraat 11-53	22	10	22	10	135.465	135.673	23.285	10.584
VVE Clematisstraat 55-85	16	5	16	5	92.608	92.614	17.280	5.400
VVE complex De Gors te Almelo	34	34	2	1	37.257	37.695	10.000	6.237
VVE Fr. Halsstraat	24	2	228	22	91.173	91.376	42.120	3.960
VVE Fr. van Eedenstraat	24	9	244	94	101.693	102.670	38.181	13.821
VVE H. de Keyserstraat 1-23	12	8	124	86	100.565	100.522	19.184	13.260
VVE J. Israëlsstraat 1-41	21	5	21	5	51.341	51.196	30.523	6.677
VVE J. van Campenstraat 1-23	12	6	124	58	72.446	72.927	18.667	9.035
VVE J. van Goyenstraat	24	3	228	31	101.201	101.371	34.514	5.992
VVE J. van Ruysdaelstraat	24	3	228	31	93.741	91.808	31.176	4.152
VVE L. de Keystraat 1-23	12	9	124	91	93.381	93.629	21.896	16.198
VVE M. Hobbemastraat	24	8	228	74	66.004	66.550	42.408	13.836
VVE Manchester	41	40	418	408	92.034	92.479	54.243	52.945
VVE P. de Hoochstraat	24	8	228	84	103.631	104.145	40.668	14.759
VVE P. Poststraat 1-23	12	5	124	51	79.660	79.861	17.424	7.176
VVE P.C. Boutensstraat 193-239	24	18	244	183	52.420	50.902	37.081	27.573
VVE P.C. Boutensstraat 241-287	24	11	244	112	43.953	42.457	33.050	15.153
VVE P.C. Boutensstraat 37-95	30	23	305	228	57.260	55.560	39.095	29.271
VVE P.C. Boutensstraat 97-191	48	40	488	396	110.510	108.799	70.251	58.532
VVE Gebouw Havenblok Almelo	0	0	123	81	20.025	35.477	88.338	56.279
VVE Ravelstraat	10	2	10	2	14.187	13.971	13.464	2.693
VVE Rossinistraat	10	4	10	4	22.489	22.386	12.454	4.981
VVE Smetanastraat	10	3	10	3	16.526	16.398	11.461	3.725
VVE Windmolenbroeksweg 21-61	21	3	21	3	29.160	29.408	32.800	4.442
VVE De Galerij 1 (hoofdsplitsing) (Werfstraat / Waagplein)	30	30	2	1	11.932	14.586	7.469	3.555
VVE Nieuwe Haven Zuid	42	42	100	41	-11.911	732	11.492	4.712
	711	420	4.312	2.367	€ 2.183.011	€ 2.228.349	€ 954.184	€ 489.220

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.
BTV	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
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
CV-onderhoud	Centrale Verwarmingsonderhoud
DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang
DCF	Discounted Cashflow: de verwachte toekomstige kasstromen contant worden gemaakt tegen de op dat moment geldende rentecurve.
FMP	Financieel Meerjarenplan
FTE	Fulltime Equivalent: rekeneenheid voor personeelsomvang, 1 FTE is een volledige werkweek
ICR	Interest Coverage Ratio (rentedekkingsratio): Verhouding van de operationele kasstroom ten opzichte van de omvang van de rentelasten (=Operationele kasstroom (zonder rente) ÷ Rente)
KCC	KlantContactCentrum
KWH	Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector: Voert een continue 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)
MJOB	Meerjaren Onderhoudsbegroting
MOG	Maatschappelijk Onroerend Goed
MVA	Materieel vaste activa
Niet-DAEB	Zie DAEB
PE-punten	Permanente Educatie punten

POM	Project Optimalisatie Mutatieproces
RJ	Raad voor de Jaarverslaaggeving
RTIV	Regeling Toeelaten Instellingen Volkshuisvesting
RvC	Raad van Commissarissen: Interne toezichthouder, werkgever en sparringpartner DB
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 ministersalaris zijn. Er gelden binnen de WNT specifieke staffels voor zorginstellingen, onderwijsinstellingen, cultuurfondsen en woningcorporaties.
WOZ	Waardering Onroerende Zaak: Jaarlijks door gemeente(n) vastgestelde waarde van vastgoed (vrije verkoopwaarde). Grondslag voor de OZB (onroerende zaakbelasting). Gemeenten bepalen de WOZ-waarde aan de hand van taxaties, recent gerealiseerde verkopen en/of een computermodel.
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Controleverklaring BDO

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Almelose Woningstichting 'Beter Wonen' te Almelo gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2021; 2. de winst-en-verliesrekening over 2021; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Almelose Woningstichting 'Beter Wonen' op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De basis voor ons oordeel

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

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

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

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.

Statutair gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17171186.
BDO Audit & Assurance B.V. is lid van BDO International Ltd, een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid, en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die onder de naam "BDO" optreden.
BDO is de merknaam die wordt gebruikt ter aanduiding van het BDO netwerk en van elk van de BDO Member Firms.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 15.000.000. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 785.000 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 2021.

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 € 750.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 39.250 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 beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2021 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in hoofdstuk 6 van het bestuursverslag) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om de 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 toezichthouder.
- Wij hebben kennis genomen van de opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in de begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ook op lange termijn 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 borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens de meerjarenbegroting - toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met de thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in

de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang 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

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Almelose 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 en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 6 van het jaarverslag, waarin het bestuur de aanpak van haar 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 de 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 en 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.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's zien toe op vastgoed gerelateerde transacties, processen rondom vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management. Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Almelose Woningstichting 'Beter Wonen' bestaan de opbrengsten met name uit huren en verkopen van vastgoed en bestaat inherent het risico op het onvolledig verantwoorden van die opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij inzicht verkregen in processen van de stichting met betrekking tot vastgoed gerelateerde transacties, de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening alsmede de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management hierin en hebben wij vastgesteld dat deze processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Daarvoor hebben wij de minimaal vereiste functiescheidingen rondom deze processen getoetst. Tevens beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Almelose Woningstichting 'Beter Wonen' alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd

risico terzake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop.

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 het bestuur, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude 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
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 785.001.603 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 voornamelijk de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' toe als toegelicht op pagina 75 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</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p>Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2021. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p> <p>Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat</p>

<p>leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.</p> <p>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.</p>	<p>Almelose Woningstichting ‘Beter Wonen’ aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p> <p>Controle output De uitkomsten van de waardering hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen.</p> <p>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.</p> <p>Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.</p>
BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 97 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Almelose Woningstichting ‘Beter Wonen’ gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen.</p> <p>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.</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>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.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.

	<p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>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.</p> <p>Observaties</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat degehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.</p>
--	---

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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

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

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

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, inclusief 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening

nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor 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.

Hengelo, 25 mei 2022

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

J.J. Herst RA
