

BESTUURSVERSLAG

Inhoudsopgave

1	Algemeen	5
2	In verbinding met onze huurders	8
2.1	Kwaliteit van de dienstverlening	8
2.2	Huurprijsbeleid	9
2.3	Betrekken van onze doelgroepen.....	10
2.3.1	Betrekken van huurders	11
2.3.2	Betrekken van stakeholders	12
2.3.3	Communicatie met huurders en stakeholders	13
2.4	Verhuur van ons bezit.....	13
2.4.1	Woningtoewijzing.....	13
2.4.2	Nieuwe verhuringen	15
2.4.3	Specifieke doelgroepen.....	16
2.4.4	Doelgroep uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang	17
2.4.5	Huurleegstand, vorderingen, ontruiming en hennepcultuur.....	17
3	Duurzame samenwerking in de wijk	21
3.1	Ontwikkelingen in stad Almelo	21
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	34
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	Verslag van de Raad van Commissarissen	43
6.2.1	Over besturen en toezicht houden.....	43
6.2.2	Toetsingskader en toezichtkader.....	44
6.2.3	Samenstelling RvC.....	44
6.2.4	Werkzaamheden in 2022	46
6.2.5	Behaalde PE-punten per RvC-lid in 2022	47
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 2022 (bedragen x € 1.000)	55
6.4.2	Financiële positie	55
6.4.3	Jaarresultaat (bedragen x € 1.000)	57
6.4.4	Ontwikkeling eigen vermogen	58
6.4.5	Waardering bezit	58
6.4.6	Oordelen externe toezichthouders	61
6.4.7	Treasury	61
6.4.8	Fiscaal beleid	64
	Balans per 31 december 2022	69
	Functionele winst- en verliesrekening boekjaar 2022	71
	Kasstroomoverzicht 2022	72
	Toelichting behorende tot de jaarrekening 2022	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 2022	97
	Niet op de balans opgenomen activa en verplichtingen	110
	Financiële instrumenten	113
	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2022	114
	Overige toelichtingen	122
	Ondertekening van de jaarrekening	124
	Overige gegevens	125
	Opgave verbindingen	125
	Lijst met afkortingen	128
	Controleverklaring BDO (opgenomen na pagina 129)	

1

Algemeen

1 Algemeen

Voor u ligt het jaarverslag 2022 van Beter Wonen.

Begin van het jaar werden we geconfronteerd met de oorlog tussen Rusland en Oekraïne, iets wat helaas nog steeds gaande is. Deze oorlog raakt ook ons. We moesten zorgen voor opvang van statushouders, goederen en diensten werden plotseling schaars en producten werden duurder of waren helemaal niet te krijgen. We kwamen terecht in een enorme energiecrisis. Explosieve stijgingen van de prijzen voor gas en elektriciteit, maar ook van ons voedsel. Schrijnend voor onze huurders voor wie deze essentiële levensbehoeften duur zo niet onbetaalbaar zijn geworden. Het zorgt voor veel onzekerheid en het is voor veel huurders een moeilijke tijd. Ik heb veel respect voor de wijze waarop huurders met deze situatie omgaan.

In de corporatiesector zijn veel ontwikkelingen in gang gezet. We hebben Nationale Prestatieafspraken gemaakt. In ruil daarvoor is de verhuurderheffing per 1 januari 2023 vervallen. We hebben regionale woondeals opgesteld. In de woondeals worden wederkerige afspraken vastgelegd met provincies en gemeenten over woningbouw, het aandeel betaalbare woningen, locaties en het oplossen van knelpunten. Het uitvoeren van deze afspraken zal de komende jaren veel tijd en energie van ons gaan vragen maar het geeft ons ook meer mogelijkheden en ruimte om te werken aan de volkshuisvestelijke opgave in Almelo.

Ondanks het feit dat er op dit moment veel aan de hand is in ons land en in de wereld kijk ik toch met enige trots terug op het afgelopen jaar. We hebben onze portefeuillestrategie herijkt. Daar is door medewerkers met veel energie aan gewerkt. We hebben samen met onze huurdersorganisatie SHBW, de gemeente, Sint Joseph en hun huurdersorganisatie HAR meerjarige prestatieafspraken opgesteld voor de periode 2022-2026. De samenwerkingsovereenkomst voor het Thorbeckegebied werd ondertekend, waardoor we samen met de gemeente en het ROC zorgen voor nieuwe ontwikkelingen op meerdere locaties in de stad. Alle gasloze woningen aan de Witvoetenstraat en de Gravenstraat zijn opgeleverd en huurders wonen daar met veel plezier. De gasloze woningen aan de Frans Halsstraat zijn inmiddels ook allemaal verhuurd en nagenoeg gereed. We zijn gestart met de verbouw van de Acaciaschool in het Nieuwstraatkwartier. De buitenkant van dit karakteristieke schoolgebouw blijft gehandhaafd, maar binnen krijgt het een mooie transformatie tot een huis voor dementerende ouderen. Op hetzelfde terrein bouwen we tevens een mooie woonplek voor jongeren met een verstandelijke beperking. Ook hebben we de nodige complexen verduurzaamd. De komende jaren zullen we daarin een versnelling gaan aanbrengen, mede ook omdat in de Nationale Prestatieafspraken is opgenomen dat we in 2028 geen woningen meer mogen hebben met een energielabel E, F of G. Intern hebben we nadrukkelijk aandacht gehad voor thema's zoals ICT, mutatieonderhoud, sociaal beheer, basiskwaliteit, veerkrachtige wijken, gezamenlijk woonvindstelsel, KWH en organisatieontwikkeling.

Ik ben trots op de uitkomst van het visitatierapport 2018-2021. Beter Wonen kreeg een uitstekende beoordeling. Alle medewerkers hebben daar de afgelopen jaren hun steentje aan bijgedragen. Ik vind het mooi om te zien met hoeveel energie en enthousiasme alle medewerkers dagelijks bezig zijn met onze huurders en ons bezit. Uiteraard gaat niet altijd alles goed maar daar leren we van. Het visitatierapport laat ons zien dat onze inzet gewaardeerd wordt en dat we op de goede weg zijn. Daar zijn we heel erg blij mee.

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 onze collega's van Sint Joseph, de SHBW, de gemeente, betrokken inwoners en maatschappelijke partners. Samen willen we sterk staan voor de volkshuisvesting in Almelo. Bij alles wat we doen staan onze huurders centraal! We werken in een snel veranderende omgeving en dat vraagt om een professionele en wendbare organisatie. Wij vertrouwen daarbij op het vakmanschap van onze medewerkers en op hun betrokkenheid bij onze huurders. Ik wil iedereen die zich in 2022 in heeft gezet voor Beter Wonen hartelijk bedanken.

Bestuursverklaring

Het bestuur van de Almelose Woningstichting Beter Wonen te Almelo verklaart dat alle uitgaven in het boekjaar 2022 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.
Almelo, 25 mei 2023

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

Onderdeel	NL	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Algemene dienstverlening	7.3	7.2	7.2	-	-	7.2	7.7	-
Woning zoeken		-*	7.9	7.8	7.9	7.6	7.4	7.6
Nieuwe huurders	7.8	7.7	7.9	7.7	7.9	7.4	7.4	7.7
Vertrokken huurders	7.7	8.0	7.8	8.0	7.6	7.8	7.8	7.6
Reparaties	7.9	8.2	7.9	7.6	7.6	7.6	7.6	7.7
Onderhoud	7.5	7.6	7.3	7.5	7.7	7.9	7.9	7.6
Groot onderhoud	7.4	7.6	-	-	-	-	-	-

Tabel 2.1.1: Scores KWH

*Woning zoeken is sinds 2022 geïntegreerd in het proces nieuwe huurders.

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat we vier onderdelen boven het landelijk gemiddelde scoren. Dit zijn vertrokken huurders, reparaties, onderhoud en groot onderhoud. Op twee onderdelen scoren we onder het landelijk gemiddelde. Dit zijn algemene dienstverlening en nieuwe huurders.

Binnen Beter Wonen werken we sinds 2021 met een KWH kernteam. Dit team doet actief onderzoek naar onze dienstverlening en komt met concrete aanbevelingen om deze te verbeteren. Bijvoorbeeld het verbeteren van de communicatie met nieuwe huurders over de opleverstaat van een woning. Daarnaast bespreken we onze dienstverlening binnen de betrokken teams en zoeken we gezamenlijk naar oplossingen. Dit doen we ook met onze aannemers.

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	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Nieuwe huurders	7.7	7.5	7.9	7.6	7.6	7.2	7.4	7.2
Huurders met reparatieverzoek	7.7	7.9	7.6	7.2	7.4	7.6	7.2	7.3
Vertrokken huurders	7.5	7.0	7.3	7.2	7.1	7.4	7.5	6.9
	B	B	B	C	C	B	C	C

Tabel 2.1.2: Resultaten van de Aedes-benchmark

Afgelopen jaar ontvingen we de letter B vanuit de Aedes-benchmark. Dit betekent dat we binnen het landelijk gemiddelde presteren. Dit is een prima prestatie, maar er blijft ruimte voor verbetering. Bijvoorbeeld de dienstverlening bij vertrokken huurders. Ook dit bespreken we zeer regelmatig binnen het KWH kernteam en met de betrokken medewerkers. Gezamenlijk zoeken we actief naar oplossingen.

Klachten

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

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

Afgelopen jaar diende 1 huurder een klacht in bij de Regionale Klachtencommissie. Het bleek dat deze klacht de interne klachtenprocedure nog niet had doorlopen. Dit is opgepakt door de manager Woondiensten en afgehandeld.

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. Dit hebben we actief gecommuniceerd en een tiental huurders heeft hier gebruik van gemaakt.

Investerings in duurzaamheid gaan in 2022 waar mogelijk vaak gepaard met een huurverhoging. Wij volgen hierbij de lijn vanuit de nationale prestatieafspraken. We vinden het belangrijk dat woonlasten voor onze huurders beperkt blijven. Onze investeringen in bijvoorbeeld isolatie of zonnepanelen moeten daarom voor onze huurders een besparing in energielasten betekenen.

Afgelopen jaar was de individuele huurprijsaanpassing maximaal 2,3 procent. Bij Beter Wonen valt deze huurprijsaanpassing in de praktijk vaak lager uit, want we toppen af op de streefhuur. Daarnaast besloten we om de huren te bevriezen bij huurders met een eenmalige huurverlaging uit

2021 én bij huurders van een woning die we gingen verduurzamen. Tenslotte maakten we een eenmalige uitzondering voor contracten met een specifieke CPI-index.

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:

- Jaarlijkse huurprijsaanpassing.
- Portefeuillestrategie.
- Sociaal Beheer.
- Jaarverslag en -rekening Beter Wonen.
- Jaarrekening SHBW.
- Prestatieafspraken.
- Visitatie.
- Basiskwaliteit.
- Jaarplan en begroting Beter Wonen.
- Begroting SHBW.

Advies en instemming

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

- Basiskwaliteit.
- Gezamenlijk woonvindsysteem.
- Huurprijsaanpassing.
- Portefeuillestrategie.
- Huurprijsaanpassing Witvoeten-/Gravenstraat.

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

Deelnemersraad

Wij vinden betrokkenheid van onze huurders bij het wonen in de wijk belangrijk en stimuleren huurders om hieraan actief bij te dragen en mee te denken. 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.

De deelnemersraad bestaat uit huurders uit verschillende wijken en komt een aantal keer per jaar bijeen om actuele thema's te bespreken. Bij deze bijeenkomsten is ook een afvaardiging van de SHBW aanwezig. Afgelopen jaar kwam de deelnemersraad 3 keer bijeen. Tijdens deze bijeenkomsten gingen we in gesprek over de verschillende onderwerpen:

- Sociaal Beheer.
- Vastgoedprojecten.
- Energiekosten.

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 medewerkers van Beter Wonen in gesprek over de thema's die, specifiek voor hun complex, spelen. Met de meeste commissies is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten op grond van de Overlegwet. Hierin is vastgelegd of er sprake is van informatie-, advies-, of instemmingsrecht per onderwerp.

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

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

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

Type	Aantal	Welke
Bewonerscommissie	10	Beekzicht & Beekrede, Magnoliapark, De Terp, Rietpoort, Parkstede, Buitenhof, Wingerd/Kleine Wingerd/Overbeke, Oxford, Karelia, Riethuys
Tijdelijke bewonersvertegenwoordiging	1	Tijdelijke klankbordgroep grootschalige renovatie Gerard Doustraat (omwonenden)
Wijkplatforms	3	Ossenkoppelerhoek, Aalderinkshoek en Binnenstad

Tabel 2.3.1: Participatievormen

Verbinding met onze huurders

Buurtwaardebon

Op het gebied van leefbaarheid heeft Beter Wonen de Buurtwaardebon ingevoerd. Met de bon ontvangen huurders met een goed idee voor het verbeteren of verfraaien van hun buurt praktische ondersteuning en/of een financiële bijdrage voor de uitvoering van een plan. In 2022 zijn er meerdere bewonersinitiatieven geweest (zie alinea samen werken aan vitale buurten).

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 2022 reikten wij samen met Sint Joseph, de gemeente Almelo en Avedan de Beste Buur Bokaal uit. Dit gebeurde op Nationale Burendag in de kantine van Beter Wonen. Bij de uitreiking waren zo'n vijftien genomineerden aanwezig. In totaal waren er ruim twintig mensen genomineerd. Alle genomineerden ontvingen een attentie. De winnaar kreeg een mooi kunstwerkje en een cadeaubon.

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. Vanuit deze input werken we constructief samen met allerlei partners in Almelo.

Visitatie 2018-2021

Afgelopen jaar waren onze belanghouders betrokken bij de visitatie over de periode 2018 tot en met 2021. Onderdeel van de visitatie was de beoordeling van de belanghouders over het maatschappelijke presteren van Beter Wonen. Deze beoordeling is positief:

- Hoge waarderingen voor het maatschappelijk presteren over de gehele linie van de belanghebbenden;
- Hoge waardering voor het thema participatie, leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed; en
- Hoge tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie.

Uiteraard zien de belanghouders ook enkele aandachts- en verwonderpunten. Hier gaat het onder andere om het werken aan win-win situaties daar waar het gaat om sloop-nieuwbouw, het strategische gesprek met zorg- en welzijnspartijen en het verbreden van de kleinschalige samenwerking op buurtniveau. Hier gaan we gezamenlijk de komende periode mee aan de slag.

Sint Joseph

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

Gemeente Almelo

Elk jaar voeren we ambtelijk en bestuurlijk overleg met de gemeente Almelo, Sint Joseph en de huurdersorganisaties SHBW en HAR over o.a. de prestatieafspraken. Elk kwartaal is er een bestuurlijk overleg met de Wethouder Wonen waar allerlei zaken op de agenda staan. Bijvoorbeeld de huisvesting van statushouders. 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.

Op 20 januari 2022 vond bij Beter Wonen een bijeenkomst voor de raadsfracties plaats. De volgende onderwerpen zijn o.a. besproken: Werkwijze corporaties – gemeente, herstructurering van wijken, prestatieafspraken, woningbouwopgave, woningtoewijzing, verduurzaming en veiligheid en leefbaarheid in wijken.

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

Sociaal Domein

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

WoON Twente

Beter Wonen is lid van de vereniging WoON Twente. Dit is een actief netwerk van betrokken woningcorporaties in de regio Twente. Tijdens verschillende bijeenkomsten werken bestuurders en

medewerkers samen aan verschillende thema's. Bijvoorbeeld de regionale woningmarkt, Sociaal Domein, huurdersparticipatie, governance, duurzaamheid en organisatieontwikkeling. Afgelopen jaar stond voornamelijk in het teken van het voorbereiden van één gezamenlijk woonvindsysteem; WoningHuren.nl.

2.3.3 Communicatie met huurders en stakeholders

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

De voortgang van ons communicatiebeleid

Het strategisch communicatiebeleid dat we in 2021 vaststelden is in uitvoering. We hebben dit jaar veel bereikt. Zo werkten we aan een nieuwe website (die in 2023 wordt opgeleverd) en hebben we veel energie gestoken in onze (interne) Kennisbank. Op het gebied van externe communicatie hebben we in 2022 een bedrijfsvideo gemaakt en hebben we meer ingezet op social media. Aan de hand van een contentkalender hebben we gedurende het hele jaar over onze werkzaamheden gecommuniceerd.

Maatschappelijk Betrokken Ondernemen

In april 2022 stonden we op de Slingerbeurs in Almelo. Daar maakten we verschillende 'matches' met partijen uit Almelo. Op basis van deze matches hebben we ons onder andere ingezet voor de Almeloopers, Scouting Almelo, Bewonersinitiatief de Hagedoorn en de Twentse Fietsvierdaagse.

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.

Sinds 2020 werken 13 corporaties samen aan het realiseren van 1 gezamenlijk 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 leverancier gekozen. In 2022 is gewerkt aan het gezamenlijk beleid, het systeem en de website. De livegang van het regionale woonvindsysteem 'woninghuren.nl' zal in maart 2023 zijn.

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 persoonshuishoudens) of € 678,66 (voor 3 of meer persoonshuishoudens).

Type huishouden	Huishoudinkomen per jaar t/m	Passende huurprijs
1 persoon	€ 24.075	€ 633,25
1 persoon	tussen € 24.075 - € 40.765	allen
2 personen	€ 32.675	€ 633,25
2 personen	tussen € 32.675 - € 40.765	allen
3 personen of meer	€ 32.675	€ 678,66
3 personen of meer	tussen € 32.675 - € 40.765	allen

Tabel 2.4.1: Regels voor passend toewijzen in 2022

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 2022 in totaal 98% van de te verhuren woningen passend toegewezen. We voldoen hiermee aan de wettelijke eisen.

Beter Wonen heeft over 2022 in totaal 12% 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, met een kleine uitzondering in 2021. Een woningzoekende is actief als hij of zij minimaal 1 keer in 2022 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.

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Aantal actief woningzoekenden	3.677	3.372	3.432	3.104	3.045	2.836

Tabel 2.4.2: aantal actief woningzoekenden bij Woonburo Almelo

Gemiddelde inschrijfduur woningzoekenden bij Woonburo Almelo

De gemiddelde inschrijfduur bij een verhuring in 2022 was 3,16 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 2021 88 en in 2022 is dit opgelopen naar 90,44. In 2021 waren er 441 leegmeldingen met 410 verhuringen. In 2022 waren dit 443 leegmeldingen met 417 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 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 lichte stijging in de aanbiedingscoëfficiënt tot en met de eerste aftoppingsgrens. Sinds 2021 is er een daling van de aanbiedingscoëfficiënt tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens en weer een stijging boven de liberalisatiegrens.

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

Tabel 2.4.3: 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 2022 gestegen ten opzichte van 2021. In het goedkoopste segment (huurprijs < € 442,46) zien we een afname van het aantal nieuwe verhuringen. In tegenstelling tot het segment tussen € 442,46 en € 633,25 waar juist een behoorlijke stijging van het aantal nieuwe verhuringen te zien is. Ook in het segment tussen € 633,25 en € 678,66 is een behoorlijke stijging te zien. Het aantal nieuwe verhuringen van woningen boven de liberalisatiegrens is nagenoeg gelijk aan 2021. Veruit de meeste nieuwe huurders behoren tot de groep éénpersoonshuishoudens met een minimuminkomen.

Nieuwe verhuringen naar huurprijscategorie	2022	2021	2020	2019	2018	2017
< € 442,46	100	116	84	76	102	111
Tussen € 442,46 - € 633,25	325	254	355	244	384	352
Tussen € 633,25 - € 678,66	85	49	48	72	55	30
Tussen € 678,66 - € 763,47	41	50	34	55	54	91
> € 763,47	8	7	11	21	59	56
Totaal	559	476	532	468	654	640

Tabel 2.4.4: Nieuwe verhuringen

Aantal beëindigde verhuringen

In totaal zijn er 511 verhuringen (inclusief bedrijven) beëindigd in 2022. Het aantal nieuwe verhuringen (559) ligt hoger dan het aantal beëindigde verhuringen (511). Hieruit is op te maken dat de druk op de woningmarkt toeneemt. Een reden hiervoor is de tijdelijke verhuur van de G. Doustraat.

Beëindigde verhuringen in aantallen	2022	2021	2020	2019	2018	2017
DAEB	501	417	430	466	548	533
Niet-DAEB	9	5	12	34	49	52
Bestemming Sloop	0	17	100	8	1	0
Bestemming Verkoop	1	14	16	6	22	13
Totaal	511	453	558	514	620	598

Tabel 2.4.5: Aantal beëindigde verhuringen

2.4.3 Specifieke doelgroepen

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

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

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

Nieuwe verhuringen met urgentie

Afgelopen jaar is er 1 huishouden op basis van een sociale urgentie gehuisvest. Daarnaast is er de categorie met een medische urgentie. Er zijn 7 huishoudens met een acuut medisch probleem gehuisvest. Huurders meldden zich voor een medische urgentieverklaring bij het WMO-loket van de gemeente. Woningzoekenden met zo'n verklaring krijgen urgentie binnen het Woonburo Almelo.

Nieuwe verhuringen niet-regulier

Afgelopen jaar is 12% 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 (15%), maar exclusief intermediaire verhuur. Dit percentage is inclusief verhuringen aan statushouders en terugkeerders van de Witvoeten/Gravenstraat. 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.

Huisvesten van statushouders

De gemeente Almelo is verantwoordelijk voor het huisvesten van statushouders (asielzoekers met verblijfsvergunning) die vallen onder de door het Rijk opgelegde taakstelling. De afspraken rondom het beschikbaar stellen van woonruimte door de Almelse woningcorporaties is belegd in de prestatieafspraken. In het najaar ontvingen Beter Wonen en Sint Joseph een verzoek van de gemeente Almelo om tijdelijk meer woningen aan te bieden aan statushouders. Dit verzoek hebben we gehonoreerd en mede door onze extra inzet heeft de gemeente haar taakstelling gehaald.

Beter Wonen heeft op aanvraag van de gemeente afgelopen jaar in totaal 16 huishoudens (30 statushouders) van statushouders huisvesting aangeboden. Hierbij kwamen 15 nareizende gezinsleden, waarvan nog niet bekend is of deze allen zijn gearriveerd. Beter Wonen kan meestal op relatief korte termijn voorzien in woonruimte. Huisvesting bieden aan grote gezinnen (meer dan zes personen) is niet altijd op 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 maatwerkcontract.

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 afgelopen jaar 4 personen gehuisvest in een zelfstandige woonruimte van Beter Wonen.

Voor uitstroom Maatschappelijke Opvang is Beter Wonen sinds 2019 betrokken. Doel is 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 huurdering binnen Beter Wonen. Hierbij is de huurdering berekend ten opzichte van de totale huursom en onderverdeeld naar enerzijds de bestemming van de woningen (verhuur, sloop en koop) en anderzijds naar huurprijs (sociale huur of vrije sector). De norm voor huurdering leegstaande woningen DAEB is 0,5%. Het percentage is gelijk aan dat van 2021; de norm wordt nog niet gehaald. Volgens de afgesproken kpi's met aannemers worden zowel aannemers als Beter Wonen gehouden aan de gemaakte afspraken over leegstand en de duur van werkzaamheden. In 2022 stond relatief een groot aantal woningen langer leeg vanwege de omvang van de werkzaamheden na mutatie.

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

Tabel 2.4.5: Huurderving als percentage van de totale huursom

Vorderingen

Voorziening dubieuze debiteuren	Totaal	Totaal
(bedragen * € 1.000,-)	2022	2021
Voorziening dubieuze debiteuren beginstand	740	750
BIJ: Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	306	249
AF: Mutaties boekjaar	-238	-259
Voorziening dubieuze debiteuren eindstand	808	740

Tabel 2.4.6: Voorzieningen dubieuze debiteuren

Het uitstaande bedrag aan vorderingen op huurders is in 2022 ten opzichte van 2021 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. Vertrokken huurders blijven in beeld. Op het moment dat een vertrokken huurder weer in aanmerking wil komen voor een woning of als een betrokken instantie iets wil regelen voor een vertrokken huurder, dan wordt de vertrokken huurder alsnog actief benaderd over de uitstaande schuld.

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 2022	Totaal 2021	Totaal 2020
Samenstelling huishouden	huurachterstand	overlast	hennep/drugs	prostitutie			
Alleenstaand / samenwonend zonder kinderen	2	1	1		4	5	15
Gezinnen					0	0	0
Garages					0	0	0
Bedrijven					0	0	0
Totaal ontruimingen	2	1	1	0	4	5	15
Gedwongen Huuropzeggingen		1	3	1	5	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 ontruiming van onze woningen in 2022 bedroeg vier. Van deze ontruiming hebben er twee plaatsgevonden als gevolg van een huurachterstand, één ontruiming als gevolg van overlast en huurachterstand en één als gevolg van hennep. Naast de vier ontruiming zijn er vijf woningen gedwongen opgezegd. Hiervan waren er drie vanwege hennep/drugs, één vanwege ernstige overlast, één vanwege prostitutie.

Hennepteelt

In 2022 zijn er vier gevallen van hennepteelt geweest. Drie van 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 harddrugs 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 wateroverlast, stank en schimmelvorming in de woning ontstaan.

3

Duurzame samenwerking in de wijk

3 Duurzame samenwerking in de wijk

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

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

3.1 Ontwikkelingen in stad Almelo

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

Coalitieakkoord

Afgelopen jaar presenteerden de VVD, LAS, CDA en D66 in de gemeente Almelo het lokaal coalitieakkoord 2022-2026: Bouwen aan kansen voor iedereen. In dit akkoord staan verschillende thema's en activiteiten die van invloed zijn op Beter Wonen:

- Binnen het thema stedelijke ontwikkeling zet de coalitie in op het toevoegen van 3.400 woningen door o.a. nieuwbouw en herstructurering. Hiervoor wijst de coalitie een aantal prioritaire gebieden aan, waaronder de Binnenstad, de Spoorzone waar de wijk Kerkelanden onderdeel van uit maakt, Nieuwstraatkwartier, de Ossenkoppelerhoek en nieuwe woonlocaties. Ook werkt de coalitie aan de invoering van een huisvestingsverordening.
- Vanuit het thema leefbare wijken en dorpen komt o.a. specifieke aandacht voor de wijken Kerkelanden, Ossenkoppelerhoek en De Riet. Hiervoor verhoogt de coalitie het wijkbudget en doet het onderzoek naar de toepassing van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp).
- Binnen het thema sociaal en vitaal wil de coalitie een pilot starten voor tijdelijke huisvesting voor Almeloërs die in grote en acute problemen verkeren. Hierbij denkt de coalitie aan het beperkt beschikbaar stellen van eigen woningen, maar ook aan woningen van woningcorporaties. Daarnaast maakt de coalitie extra geld vrij voor buurtbemiddeling.
- Vanuit het thema economie en arbeidsmarkt blijft de coalitie inzetten op het structureel verminderen van het aantal mensen dat afhankelijk is van de bijstand. Daarnaast blijft de coalitie de aanpak van problematische schulden via het Schuldenlab continueren. Tenslotte wil de coalitie aan de slag met het regelen van goede huisvesting voor arbeidsmigranten.
- Beter Wonen neemt samen met de Sint Joseph, de gemeente Almelo, Cogas en het waterschap deel aan een onderzoek hoe woningen en bedrijven zo kunnen worden aangepast dat bewoners voor 2030 kunnen overstappen naar een andere manier van verwarmen (aardgasvrij).

Woonvisie en meerjarige prestatieafspraken

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

Vanuit de woonvisie Almelo 2020-2030 en prestatieafspraken 2022-2026 werken de gemeente Almelo, huurdersorganisaties SHBW en HAR en woningcorporaties Beter Wonen en Sint Joseph samen aan drie ambities. Ten eerste een flexibele woningvoorraad, daarnaast een evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad en ten derde een toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad. Deze ambities zijn vertaald naar meerjarenafspraken en een concreet actieprogramma voor het komende jaar.

In het actieprogramma van afgelopen jaar stonden 36 prestatieafspraken. Hiervan was het merendeel aan het einde van het jaar gerealiseerd. Bijvoorbeeld de afspraken over het huur- en verkoopbeleid. Een aantal afspraken waren nog niet gerealiseerd. Deze lopen door in het actieprogramma van dit jaar.

Afgelopen jaar maakten we met de gemeente Almelo, Sint Joseph en de huurdersorganisaties SHBW en HAR afspraken voor dit jaar. In dit actieprogramma staan wederom 36 prestatieafspraken waar we dit jaar samen aan gaan werken.

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

- De provincie Overijssel publiceerde in februari 2021 de regionale woonagenda Twente waarin een aanvullende woningbouwopgave voor Almelo staat.
- ABF publiceerde in maart 2022 een nieuwe woningmarktverkenning waaruit blijkt dat het aantal huishoudens in Almelo blijft doorgroeien. Hierbinnen verwacht ABF een beperkte toename van het aantal huishoudens in een huurwoning. Vooral als gevolg van een toename van het aantal huurders met een hoger inkomen dan de doelgroep passend toewijzen.
- Het kabinet publiceerde in juni 2022 de nationale prestatieafspraken volkshuisvesting, waarin o.a. afspraken staan over beschikbaarheid, duurzaamheid, betaalbaarheid en leefbaarheid.
- De lokale coalitie publiceerde in juni 2022 het coalitieakkoord: Bouwen aan kansen voor iedereen waarin o.a. de ambitie staat om netto 3.400 woningen te realiseren. Deze ambitie bestaat uit 1.400 woningen uit de woonvisie én 2.000 woningen uit de regionale woonagenda.
- De provincie Overijssel publiceerde in december 2022 de regionale woondeal Twente. Hierin staat o.a. dat Twente 14.100 woningen bouwt tot en met 2030, waarvan zo'n 6.100 sociale huurwoningen door woningcorporaties. Deze opgave wil men voornamelijk realiseren in sleutelprojecten. Voor Almelo zijn de sleutelprojecten de Binnenstad (500), Indië-terrein (360), Spoorzone (1.000) en Aalanderveld (215). Dit zijn in totaal 2.075 woningen.

Programma Aardgasvrije Wijken Aalderinkshoek

De gemeente Almelo, Coteq, Cogas, Beter Wonen, Sint Joseph, Woonzorg Nederland en waterschap Vechtstromen onderzoeken samen het aardgasvrij maken van de Aalderinkshoek.

Afgelopen jaar werd de Aalderinkshoek een proeftuin voor aardgasvrije wijken en krijgt de gemeente Almelo een subsidie van vier miljoen euro vanuit het Programma Aardgasvrije Wijken.

Beter Wonen is één van de partners binnen dit programma en levert een constructieve en inhoudelijke bijdrage. Bijvoorbeeld door afgelopen jaar actief deel te nemen aan de WUP-week.

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 de afgelopen jaren 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 2022:

<p>Binnenstad</p>	<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. • Er is een camera opgehangen i.v.m. sociale veiligheid in het complex Woonkwadrant.
<p>Windmolenbroek</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Er is een buurtinitiatief inzake de aanpak van het groen rondom twee duplexcomplexen aan de Fazant. De voorbereiding is in 2022 afgerond en in 2023 is de uitvoering. • N.a.v. het opknappen van winkelcentrum De Gors op initiatief van de ondernemers, zijn we in gesprek met de supermarkt om het fietsenstallingsprobleem op te lossen.
<p>Aalderinkhoek</p>	<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. En er is een oplossing verkend voor de scootmobielstallingsproblematiek, realisatie in 2023. • In gesprek met bewoners in de omgeving van de Rameaustraat over de aanpak van algemeen groen en een structurele oplossing te vinden voor het illegaal storten van grof vuil.
<p>Kerkelanden</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Op initiatief van de gemeente, politie, Avedan en Beter Wonen voorbereiding gestart voor 'achter de voordeur'-gesprekken in de omgeving van de Appelstraat. Uitvoering gepland in 2023. • Samen met gemeente, Avedan en politie deelgenomen aan een braderie georganiseerd door een actieve bewoner om sociale cohesie te versterken.
<p>De Riet/Nieuwland</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Met de verschillende bewonerscommissies (Rietpoort, Magnoliapark) is contact onderhouden over lopende zaken in het complex. En er is een nieuwe bewonerscommissie Riethuys opgericht. • I.s.m. gemeente en VvE Magnoliapark is het voetpad naast de parkeerplaatsen verbreed (om de toegankelijkheid van de voetgangers te behouden na wegwerkzaamheden). • Samen met de bewonerscommissie Magnoliapark is gezocht naar een structurele oplossing t.a.v. het stallen van de scootmobielen. Uitvoering in 2023. • Samen met gemeente en bewoners in de omgeving Hulststraat maken we een plan voor de herinrichting van een verwaarloosd stukje groen als speelgelegenheid. Verwachte uitvoering in 2023.
<p>Schelfhorst</p>	<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 gecancelled. Met de bewonerscommissie is frequent contact geweest welke werkzaamheden Beter Wonen wel ging uitvoeren, dit betrof uitgesteld planmatig onderhoud. Tevens wordt de tuin rondom het complex in 2023 vernieuwd. • Bewonersinitiatief Groot Bokhove: plaatsing van een zitje bij de hoofdingang. Realisatie in 2023.
<p>Nieuwstraatkwartier</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Oplevering nieuwbouw 51 gasloze eengezinswoningen aan de Witvoeten- en Gravenstraat met een feestelijke officiële opening i.s.m. de gemeente.

	<ul style="list-style-type: none"> • 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. Plannen zijn in 2022 nader uitgewerkt. Uitvoering volgt in 2023. Dit i.v.m. grote mate van asbestbesmettingen (illegale dump) in het gebied dat gesaneerd moet worden. • 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 een 'Energiehuis' geopend in de Hagendoornschool. Een plek waar bewoners op een laagdrempelige manier kennismaken met mogelijkheden hoe zij hun huis energiezuiniger kunnen maken. En Beter Wonen heeft de chocolademelk gesponsord op de kerstmarkt Vinkenplein, georganiseerd door bewoners. • Samen met de gemeente, Avedan en de politie in gesprek met bewoners uit de Wondestraat om de leefbaarheid te verbeteren en met name de verontrusting rondom het toewijzingsbeleid weg te nemen. Hier zijn duidelijke afspraken gemaakt met de bewoners en de woonmakelaars van Beter Wonen.
Ossenkoppelerhoek	<ul style="list-style-type: none"> • Door regelmatig aanwezig te zijn in het tijdelijke wijkkantoor aan de Gerard Doustraat zijn er blijvend minder overlastzaken. • Haalbaarheid voorbereid voor renovatie 'lange' flat aan de Gerard Doustraat (aangekocht van Sint Joseph). Plannen worden besproken met een klankbordgroep van omwonenden. Het gros van de zittende huurders is verhuisd naar een nieuwe woonplek. Leegkomende woningen worden tijdelijk verhuurd o.b.v. de leegstandswet via Ad Hoc. Zij gaan ons ook ondersteunen met activiteiten met betrekking tot de leefbaarheid. Dit wordt in 2023 verder vorm gegeven. • 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. • Het groen rondom eengezinswoningen aan de Rombout Verhulstlaan is in samenwerking met bewoners vernieuwd.

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.

Het samenwerken aan veerkrachtige wijken is een belangrijk onderdeel binnen de prestatieafspraken. Eén van de eerste succesvolle vormen van samenwerking was het gezamenlijk opstellen van het rapport 'Kijk op de Wijk'. In dit rapport staat een heldere analyse van alle wijken in Almelo, inclusief uitdagingen en thema's voor de komende jaren. Deze wijkanalyses zijn in het voorjaar van het afgelopen jaar vastgesteld door het college van B&W en de bestuurders van de woningcorporaties.

Vanuit de prestatieafspraken en het rapport 'Kijk op de Wijk' is afgelopen jaar een bestuurlijke stuurgroep en ambtelijke kerngroep ingericht om één integrale aanpak te formuleren en te organiseren. Ondertussen nemen we -samen met de gemeente en Sint Joseph- deel aan het leernetwerk 'de gemengde wijk als tussenstap naar de inclusieve wijk' van Platform31 en Movisie. Hierin staat de wijk Ossenkoppelerhoek centraal.

Ontwikkeling team Sociaal Beheer

Omdat we een toename van problematiek zien, zetten we nog meer in op sociaal beheer in de wijk. We willen een sociaal beheer dat op elk niveau de, zich daar voordoende, problematiek kan herkennen, huurders doorverwijzen en aanspreken en handhaven indien nodig. Om dit vorm te geven is onderlinge samenwerking van belang. Om deze te versterken werken we aan een (her)inrichting van team Sociaal Beheer. Dit doen we in verschillende fases:

- Fase 1: Een inhoudelijke-, persoonlijke- en teamontwikkeling met als resultaat een nieuwe positie van team Sociaal Beheer binnen de afdeling Woondiensten en vernieuwde functiebeschrijvingen voor buurtbeheerder, sociaal wijkbeheerder en consulent Sociaal Beheer.
- Fase 2: Een onderzoek naar de balans tussen Sociaal Beheer in onze complexen én onze buurten met als resultaat één niveau van basis buurtbeheer en één niveau van standaard complexbeheer.

Afgelopen jaar is fase 1 afgerond met het aanbieden van de functiebeschrijving voor onze buurtbeheerders. Uit het onderzoek binnen fase 2 bleek dat we zo'n 70% van onze tijd besteden aan complexbeheer, specifiek de huismeestertaken. Slechts 30% van onze tijd kunnen we besteden aan buurtbeheer. Dit willen we veranderen, want het is juist onze wens om meer proactief en preventief te gaan handelen in onze buurten en wijken. Hiervoor is afgelopen jaar een implementatieplan opgesteld dat we aan het uitvoeren zijn.

3.3 Wonen en zorg

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

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

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

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.	167
J.P. van den Bent Stichting	De J.P. van den Bent Stichting focust zich op ondersteuning van mensen met een beperking op het gebied van wonen, logeren en bij crisissituaties.	2
RIBW Groep Overijssel	De RIBW is de Regionale Instelling voor Beschermd Wonen.	31
Humanitas Onder Dak Twente (HOD)	Humanitas Onder Dak is onder andere de begeleidende organisatie voor het project Housing First.	n.v.t.
Leger des Heils	Het Leger des Heils huisvest bewoners die met begeleiding hun leven weer op de rit willen krijgen.	n.v.t.
Tactus Verslavingszorg	Tactus Verslavingszorg is specialist op het terrein van de verslavingszorg.	1
Twentse Zorgcentra	Sinds 2011 is een aantal woningen op de locatie bij de Koppel complexmatig verhuurd aan de Twentse Zorgcentra (TZC). Op een tweede locatie (Groot Bokhove) verhuren we sinds 2012 ook complexmatig eenheden aan de TZC.	28

ZorgAccent	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.	1
Dimence	Met Dimence verkenden 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.	8
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 2022

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, politie en andere partners. Buurtbemiddeling werkt het beste bij niet al te ernstige problemen en in een vroeg stadium. Afgelopen jaar waren er in totaal 118 meldingen. Hiervan zijn 14 meldingen niet bemiddeld, omdat contactlegging niet mogelijk was of omdat een partij toch geen bemiddeling wilde. Deze meldingen bestaan uit meldingen van bewoners zelf, meldingen via

Beter Wonen of andere partners of rechtstreekse verwijzingen van Beter Wonen of andere partners aan buurtbemiddeling.

Afgelopen jaar zijn 46 van de 58 meldingen succesvol afgerond. De 58 meldingen zijn exclusief meldingen die ongeschikt zijn, verkeerd doorverwezen zijn, wachten op bemiddeling of lopend zijn. De 46 meldingen is inclusief 10 meldingen uit 2021 die in 2022 succesvol zijn afgerond. Het aantal succesvolle meldingen is 2 lager dan het jaar daarvoor. Dit verschil wordt veroorzaakt door het aantal 'ongeschikte' casussen dat bij buurtbemiddeling is aangemeld. Een casus is ongeschikt voor buurtbemiddeling als in een geschil al andere instanties zijn betrokken zoals politie, rechterlijke macht en als de casus niet in een vroeg stadium bij buurtbemiddeling wordt aangemeld. Buurtbemiddeling wordt het meest ingeschakeld bij geluidsoverlast, pesterij/intimidatie en tuin/buitenproblemen.

Via Beter Wonen ontving buurtbemiddeling 37 meldingen, waarvan 32 door huurders zelf en 5 door medewerkers (zie tabel).

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

4

***Woningen van
hedendaags
comfort***

4 Woningen van hedendaags comfort

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

Niet al onze woningen hebben dezelfde kwaliteit. Wij willen dat onze woningen voldoen aan de eisen van hedendaags comfort. We investeren daarom de komende jaren vooral in complexen, die nog niet voldoen aan hedendaagse comforteisen. Hiervoor is in 2022 een visie op onze basiskwaliteit vastgesteld.

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. In 2022 gaven we de uitwerking een vervolg door te schrijven aan een implementatieplan. In 2023 zullen we dit binnen Beter Wonen integraal gaan afronden. De daadwerkelijke implementatie en uitvoering start in 2024.

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)		
	2022	2021	2020
Reparatieonderhoud	2.710	2.285	1.993
Mutatieonderhoud	2.505	2.077	1.587
Planmatig onderhoud	7.532	5.083	5.809
VVE onderhoud	379	343	328
Totaal	13.125	9.789	9.717

Tabel 4.1.1: Kosten onderhoud

Algemeen

Op totaalniveau zijn de uitgaven aan onderhoud toegenomen ten opzichte van 2021. Deze toename wordt met name veroorzaakt doordat we bij het reparatie onderhoud meer grote klussen buiten de deur hebben laten uitvoeren (bijvoorbeeld vloervervanging). Bij het mutatieonderhoud hebben we een toename van het aantal "grote" mutatiewoningen (dit zijn woningen die meer werkzaamheden vragen voor ze weer verhuurd worden). Bij planmatig onderhoud hebben we meer werk uitgevoerd met enkele overlopende posten uit 2021 vanwege corona.

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. Tevens worden ook via het reparatieonderhoud grote klussen uitgevoerd, zoals het vervangen van begane grondvloeren. 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 reparatieproces (in brede zin) zal verder worden geactualiseerd. Het team Onderhoudsservice is hiervan een onderdeel. Het is een integraal proces waar ook Woondiensten een belangrijk onderdeel van uit maakt. In nauwe samenwerking met de afdeling Woondiensten zal dit proces in 2023 worden geactualiseerd.

Mutatieonderhoud

Het jaar 2022 stond in het teken van het stabiel krijgen van het team. Relevant hiervoor waren de optimalisaties in de software, het afprijzen van de werkzaamheden met juiste opslagen, het opleveren van de woningen, de interne communicatie tussen afdelingen en teams binnen Beter Wonen en voldoende medewerkers voor het uit te voeren werk. Gedurende 2022 is de software Casix verder geoptimaliseerd (en krijgt een vervolg in 2023), zijn in overleg met onze technische partners alle prijzen in Casix geactualiseerd, werken we met opleverdossiers bij de grote woningen en hebben we met Woondiensten een wekelijks startoverleg over de onderhanden zijnde woningen in die week. Tevens hebben we een extra fte aangetrokken binnen het team.

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 2021. Het aantal XXL woningen is namelijk behoorlijk gestegen ten opzichte van voorgaande jaren. Het is niet te voorspellen wanneer dergelijke woningen vrij komen. In samenwerking met het sociaal beheer zullen we meer inzicht moeten krijgen hoe woningen erbij staan. Zo kunnen we bewoners eerder helpen met de problematiek.

Planmatig onderhoud

Het planmatig werk is uitgevoerd en opgeleverd zoals begroot. Dit komt doordat we veel eerder hebben ingekocht, namelijk 2021 en begin 2022. Een klein deel is doorgeschoven naar 2023, omdat 2 huurders geen medewerking verleenden voor onze werkzaamheden. Daarnaast is gedurende 2022 een nieuw planmatig werk toegevoegd aan het programma vanuit de verduurzaming. Hiervan wordt alleen het groen in 2023 uitgevoerd.

We merken in de huidige markt wel steeds meer (niet bij de inkoop 2022, maar wel gedurende uitvoering) dat levertijden van materialen, voldoende gekwalificeerd personeel en prijsstijgingen steeds meer druk zetten op de projecten. Inmiddels zijn we in Q4 van 2022 weer volop gestart met de voorbereiding en inkoop voor 2023.

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)		
	2022	2021	2020
Rekening huurder	565	365	355
Onderhoudsabonnement	290	274	274
Totaal	855	639	629

Tabel 4.2.1: Onderhoud ten laste van huurders

In 2021 hebben we een stijging van onderhoud ten laste van huurders gezien. In 2022 is deze wederom gestegen. Dit kan komen door molest gedrag, maar ook weigeraars van projecten van vroeger. Dit komt met name voor in de grote mutatie woningen (waar we er in 2022 ook veel meer van hadden). De kosten die onder onderhoudsabonnement worden verantwoord, zijn dit jaar iets gestegen. Deze worden gedekt door de opbrengsten van het onderhoudsabonnement.

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 €
2022	122.330	30	4.078
2021	143.416	38	3.774
2020	95.274	30	3.176

Tabel 4.3.1: Woningverbeteringen

We zien dat zowel de investering als het aantal aanvragen is gedaald.

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

Alles wat we met ons vastgoed doen, relateren we aan de portefeuillestrategie. Vanuit de ondernemingsstrategie vormt de portefeuillestrategie een belangrijk kader voor onze afwegingen, maar we merkten dat de wereld om ons heen zo snel veranderde dat we onze portefeuillestrategie uit 2019 moesten actualiseren.

2022 stond daarmee in het teken van het actualiseren van onze portefeuillestrategie. Een proces dat al in 2021 was gestart, maar dat in 2022 is afgerond. Het is een proces geweest dat er op is gericht om integraal te kijken naar onze opgave en daar een passend antwoord op te vinden. Gericht ook op het vinden van een balans tussen koersvastheid en wendbaarheid. Een proces dat ook nog eens sterk werd beïnvloed door invloeden van buitenaf. Denk daarbij aan de Nationale Prestatieafspraken, maar ook ontwikkelingen in de markt. Op 13 december heeft de RvC de portefeuillestrategie Beter Wonen 2022 goedgekeurd. Daarmee beschikken we weer over een actueel strategisch kader voor onze vastgoedsturing.

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

De eerder verwachte effecten van het coronavirus op de woningmarkt bleven uit. De oorlog in Oekraïne en de daarmee gepaard gaande inflatie en enorme stijging van de energieprijzen lieten daarentegen wel hun sporen na en dat ging snel. Heel snel. Huurders worden geconfronteerd met stijgende woonlasten als gevolg van de sterk gestegen energieprijzen. Daarmee komt ook de vraag naar het verduurzamen van woningen in een stroomversnelling. Een opgave die ook nadrukkelijk een plek heeft gekregen in de Nationale Prestatieafspraken en dus ook in onze portefeuillestrategie.

Het Rijk heeft via de Nationale Prestatieafspraken nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de nieuwbouwoopgave. Een opgave die ook via de regionale woondeals bij gemeenten en corporaties landt. Bij de totstandkoming van die woondeals zijn corporaties via hun deelname aan WoON Twente nadrukkelijk betrokken. Uiteindelijk heeft de gezamenlijke inspanning van alle partijen er toe geleid dat Overijssel de eerste provincie is waar minister Hugo de Jonge op 21 december de woondeals heeft getekend. Een belangrijke stap vooruit!

Die nieuwbouwoopgave heeft ook een plek gekregen in de portefeuillestrategie, maar ook hier geldt dat invloeden van buitenaf het op dit moment steeds moeilijker maken om onze ambities waar te maken. Denk dan aan stijgende rente, maar ook aan de sterk gestegen bouwkosten, krapte op de arbeidsmarkt en wat te denken van de streep die de Raad van State heeft gezet door de bouwvrijstelling.

Dit alles maakt dat we kritisch zijn op de ontwikkeling van onze portefeuille. Genoemde ontwikkelingen maken het niet makkelijker om te verduurzamen of nieuwbouw te realiseren. In een tijd waarin de zoektijden verder oplopen is het daarom goed dat we proberen de beschikbaarheid op peil houden door de verkoopopgave tijdelijk stop te zetten. We willen de druk op de sociale huurmarkt niet verder laten toenemen. Vanuit de portefeuillestrategie zetten we daarom in op het toevoegen van woningen voor het moment waarop we ze onttrekken (via sloop of verkoop). Gelukkig merken we dat ook de gemeente Almelo steeds vaker serieus het gesprek aan gaat over het huisvesten van onze doelgroep.

5.2 Investerings

Er is veel aandacht voor het verbeteren en energiezuinig maken van woningen. Dat is goed voor het milieu, maar ook voor de portemonnee van de huurders. De opgave is dat er in 2028 geen woningen meer zijn met een E, F of G label. Op 1 januari 2022 had Beter Wonen nog ongeveer 1100 woningen met deze energielabels (o.b.v. het NTA-prélabel). Dat betekent dat we de komende jaren veel woningen gaan verduurzamen. We kunnen niet alle woningen tegelijk doen, maar doen dat per fase, dus stap voor stap. In 2022 hebben we ca. 200 eengezinswoningen aangepakt. Al deze woningen zijn voorzien van zonnepanelen en isolatie. Afhankelijk van het woningtype zijn er ook keukens, badkamers en toiletten vervangen. De woningen hebben nu een energielabel A of beter. Het betreft de volgende complexen:

- 86 eengezinswoningen in Aadorp;
- 97 eengezinswoningen in de Ossenkoppelerhoek.

Daarnaast worden diverse complexen voorbereid, waar we in 2023 starten met verduurzamen. Het gaat om ongeveer 300 woningen in de Ossenkoppelerhoek, Nieuwstraatkwartier en De Riet.

Naast verduurzaming waren de volgende vastgoedprojecten in 2022 in ontwikkeling:

- 51 nieuwbouwwoningen aan de Witvoeten- en Gravenstraat (opgeleverd);
- 48 verouderde portiekflats in de Kerkelanden gesloopt en grond verkocht aan projectontwikkelaar (afgerond);
- 64 appartementen (grootschalige renovatie) Gerard Doustraat (in voorbereiding);
- 16 appartementen en 9 kamers in en rondom de voormalige Acaciaschool (in aanbouw);
- 16 grondgebonden nieuwbouwwoningen aan de Frans Halsstraat (technisch gereed, oplevering 1^e kwartaal 2023);
- 22 grondgebonden nieuwbouwwoningen aan de Parallelweg (in voorbereiding);
- 30 appartementen aan de Bornerbroeksestraat (in voorbereiding).

Het nieuwe team Vastgoedsturing werkt samen met de afdelingen aan een routekaart om in 2023 te kunnen besluiten hoe we de benodigde transformatie-opgave verder gaan vormgeven. Om ons doel (geen woningen met E, F, G label in 2028) te bereiken, is het besluit genomen tot het versneld technisch inspecteren van 500 woningen in 2022 en 1.000 woningen in 2023. Mede op basis van deze inspecties en integrale complexsessies die we in het vierde kwartaal 2022 hebben georganiseerd, worden verduurzamingsprojecten voorbereid voor de jaren 2024 en verder.

6

***Professionele en
wendbare
organisatie***

6 Professionele en wendbare organisatie

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

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan onze governancezaken, personeelszaken en financiële zaken en de RvC doet verslag van haar ontwikkelingen en activiteiten in 2022.

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

De directeur-bestuurder heeft instrumenten als 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 concerncontroller draagt bij aan een toetsing op de bedrijfsvoering en het presteren van de onderneming, waaronder de naleving van de Governanceprincipes. De concerncontroller kan in voorkomende gevallen escaleren naar de RvC.

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

Het toezichhoudend orgaan

Volgens de bepalingen in de Woningwet, de statuten en de Governance Code kent Beter Wonen een intern toezichhoudend 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. Voor ongewenst gedrag van medewerkers naar elkaar kent Beter Wonen de regeling ongewenst gedrag. Er zijn naast een externe vertrouwenspersoon ook twee interne vertrouwenspersonen benoemd.

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

6.1.2 Risico's en onzekerheden

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

Het bereiken van de strategische doelstellingen

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

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

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

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

Het doel van risicomanagement is om de aanwezige risico's binnen de organisatie en haar omgeving in te schatten op kans en impact. Waarbij deze worden afgezet tegen de organisatiedoelstellingen en de risicobereidheid die een organisatie daarbij wil nemen. Hierbij wordt op basis van het COSO-model onderscheid gemaakt tussen strategische, operationele, verslaggevings- en compliance risico's. Daarnaast is Beter Wonen van mening dat het thema fraude blijvend onderdeel moet uitmaken van de risicokaart. Hierbij gaat het onder meer om de blijvende bewustwording van dit thema mede omdat de gedragscomponent een groot onderdeel vormt van dit risico.

Continuïteit

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

De directeur-bestuurder van Beter Wonen heeft als doel om de continuïteit van haar activiteiten te waarborgen. Hierbij worden zowel operationele als financiële aspecten in ogenschouw genomen. Er wordt jaarlijks een meerjarenbegroting opgesteld waarin de kernprocessen en de continuïteit daarvan nauwlettend worden gevolgd. De financiële gevolgen worden daarbij zo goed mogelijk ingeschat en worden in deze meerjarenbegroting tot uitdrukking gebracht. In een apart hoofdstuk van de meerjarenbegroting wordt inzicht gegeven in de gevoeligheid op de financiële ratio's bij mogelijke afwijkingen op de basis begroting. De scenario's hebben onder andere betrekking op de mogelijke verdere gevolgen van de oorlog tussen Rusland en Oekraïne, zoals een hoger rentepercentage, hogere inflatie, hogere bouwkosten en een waardedaling.

De belangrijkste kengetallen van Beter Wonen in het kader van de continuïteitsveronderstelling zijn ultimo 2022 als volgt (gebaseerd op de definitieve jaarrekening 2022 van Beter Wonen):

Kengetal	Externe norm	Streefnorm	2022
ICR	≥ 1,4	≥ 1,85	2,23
Solvabiliteit beleidswaarde	≥ 15%	≥ 23%	51%
Loan to value Beleidswaarde	< 85%	< 75%	41%
Dekkingsratio Marktwaaarde	< 70%	< 70%	33%
Onderpandratio (*)	< 70%	< 70%	33%

Beter Wonen heeft met banken en andere kredietverstrekkers financieringsafspraken gemaakt. Deze zijn verwerkt in de jaarrekening en de toelichting daarop. In 2022 was geen sprake van een schending van afspraken of convenanten. Op basis van de meerjarenprognose is onze verwachting dat Beter Wonen ook in de (nabije) toekomst blijft voldoen aan de convenantseisen en dat de organisatie voldoende kasstromen blijft genereren om aan haar verplichtingen te blijven voldoen. Op grond hiervan is de directeur-bestuurder van mening dat de continuïteit van Beter Wonen is gewaarborgd.

Risicobereidheid

Beter Wonen onderkent het belang van duidelijk zijn over haar risicobereidheid: hoeveel risico is Beter Wonen bereid aan te gaan bij het realiseren van haar organisatiedoelstellingen? Beter Wonen 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 2022 onze aandacht. We stelden een risicokaart 2022 op waarbij we de belangrijkste risico's (hoogste score op kans x impact) identificeerden. Eind 2022 is de risicokaart 2023 opgesteld en begin 2023 is deze vastgesteld.

Hieronder wordt meer inzicht gegeven in de risicokaart 2022.

Strategische risico's

Risico	Omschrijving risico	Beheersingsmaatregelen
Niet realiseren ondernemingsstrategie	Het risico dat Beter Wonen haar ondernemingsstrategie (OS) niet realiseert door de grote hoeveelheid aan doelen.	<ul style="list-style-type: none"> Keuzes durven maken uit doelen OS en hierop tijdig bijsturen Op verschillende manieren aandacht voor OS voor alle medewerkers Voortgang op plan van aanpak professionele en wendbare organisatie monitoren Gezamenlijke wijkvisies samen met huurders en partners Sociaal beheer krachten bundelen met partners Binden en blijven boeien medewerkers
De vastgoedportefeuille in de toekomst past niet meer bij de vraag	Het risico dat Beter Wonen in 2022 niet de goede bijstellingen 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"> Herijking woningmarktonderzoek in Almelo Portefeuillestrategie herijken en draagvlak creëren hiervoor Complexplannen opstellen en voor deze complexen ook de beleidsachtbaan vastgoedsturing nog beter neerzetten Samen met Sint Joseph blijven verbinden met Gemeente (bestuurlijk en ambtelijk) Samen sterk maken voor opgave stad met partners
Externe invloeden – van overheid, markt of toezichthouders	Het risico dat Beter Wonen door externe invloeden – ingrijpen van overheid of toezichthouders of marktontwikkelingen haar interne en externe normen niet haalt	<ul style="list-style-type: none"> Interne en externe normen blijven monitoren Onderzoeken of meer vet op de botten nodig is om opgave te realiseren Breakplan derivaten blijven monitoren en actualiseren Goed contact onderhouden met WSW en Aw Opgave realiseren met lagere kosten

Operationele risico's

Risico	Omschrijving risico	Beheersingsmaatregelen
Onvoldoende omarmen van ICT	Door onvoldoende draagvlak voor ICT bestaat het risico dat Beter Wonen kansen laat liggen om ICT de bedrijfsvoering optimaal te laten ondersteunen of de huurderstevredenheid te verbeteren.	<ul style="list-style-type: none"> ICT beleidsplan herijken Meer betrokkenheid directeur-bestuurder en MT voor ICT (tijd en commitment) Kennis en kunde ICT systemen organisatie breed verbeteren Enthousiasmeren medewerkers ICT mogelijkheden Functioneel beheerders worden vanzelfsprekend betrokken/ ingeroepen als experts

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• Opvolgen adviezen in managementletter om volwassenheidsniveau informatiebeveiliging naar hoger niveau te tillen.• Onderzoeken mogelijkheden tegengaan woonfraude

Dat er geen verslaggevingsrisico's en compliance risico's in de risicokaart 2022 staan wil niet zeggen dat deze risico's er niet zijn. Ze hebben op basis van kans x impact echter niet de hoogste scores behaald bij het opstellen van de risicokaart 2022. Ze vallen binnen de risicobereidheid.

Activiteiten in 2022

In 2022 zijn door ons gericht verdere stappen gezet op het gebied van besturing en beheersing (risicomangement) en de verdere uitwerking en implementatie van integraal risicomangement.

Een aantal specifieke activiteiten in 2022:

- Het actualiseren van de risicokaart 2023.
- 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.
- De medewerkers van het team Onderhoudsservice en Sociaal beheer hebben een training 'Ogen en oren achter de voordeur' gevolgd.
- Het team Verhuur en het team Sociaal beheer hebben een training over het herkennen en voorkomen van woonfraude gevolgd.
- Bevordering van het bewustzijn rondom risico's bij woningtoewijzing in de steeds krappere woningmarkt door het binnen team Verhuur gezamenlijk bespreken van de acties die Beter Wonen wil inzetten naar aanleiding van het rapport 'Risico's bij woningtoewijzing d.d. 21 mei 2021'.
- Alle medewerkers hebben in 2022 maandelijks een e-learning gevolgd inzake security awareness.
- Nieuwe medewerkers volgen een training inzake de bewustwording 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 concerncontroller. Deze is tevens belast met het verbeteren ervan. De concerncontroller controleert, onder meer op basis van een gezamenlijke risicobeoordeling, de voortgang, actualiteit en uitvoering van de (kritische) processen en spoort indien nodig aan tot handelen.

Voor 2022 stelde de concerncontroller 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. WSW heeft in mei 2022 voor het laatst rapport uitgebracht over de beoordeling van de business risks. Beter Wonen heeft gereageerd op de brief, de bevindingen zoveel mogelijk meegenomen in de Begroting 2023 en de portefeuillestrategie 2022.

De governance inspectie die de Aw eens in de vier jaar uitvoert heeft voor het laatst op 7 april 2021 plaatsgevonden. De Aw concludeerde toen dat de governance van Beter Wonen op hoofdlijnen voldoet aan de criteria voor good governance, met enkele positieve uitschieters. Begin 2022 heeft de Aw haar jaarlijkse beoordeling uitgevoerd. Naar aanleiding daarvan gaf de Aw in februari 2022 aan dat de risico inschatting voor Beter Wonen laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Eind 2022 ontvingen we van de Aw de uitkomsten van hun onderzoek naar het onderdeel rechtmatigheid over verslagjaar 2021. 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 concerncontroller. Met dit plan wordt periodiek de opzet, het bestaan en de werking van de interne risicobeheersing- en controleprocessen beoordeeld. De belangrijkste bevindingen en aanbevelingen zijn door de controller gerapporteerd aan de proceseigenaar en de directeur-bestuurder. Deze bevindingen stellen de directeur-bestuurder in staat jaarlijks een gefundeerde uitspraak te doen over de werking van de interne risicobeheersing- en controleprocessen. Daarnaast worden risico's die samenhangen met strategische, operationele,

verslaggevings- en compliance risico's tijdens reguliere overlegsituaties aan de orde gesteld. Hierbij zijn in verschillende samenstellingen commissarissen, de directeur-bestuurder, de concerncontroller en het managementteam betrokken.

De accountant kijkt ten behoeve van zijn controle van de jaarrekening tevens naar de risico's en interne beheersing. In zijn 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. Op alle onderdelen scoorde dit team van Beter Wonen hoger dan het gemiddelde in de sector.

Fraude en onregelmatigheden

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

De directeur-bestuurder heeft in 2022 een frauderisicoanalyse opgesteld waaruit naar voren kwam dat op enkele onderdelen in de bedrijfsvoering sprake is van een hoger dan normaal risico op non-compliance. Deze risico's hebben in 2022 extra aandacht gekregen, waarbij aanvullende interne beheersingsmaatregelen zijn ingevoerd en periodiek (en onverwacht) additionele reviews plaatsvinden.

Externe partijen moeten er op kunnen vertrouwen dat Beter Wonen en haar medewerkers op een betrouwbare, eerlijke en zorgvuldige manier zaken doen. Daarom heeft Beter Wonen een integriteitscode opgesteld die door iedere medewerker bij indiensttreding wordt ontvangen. Bij indiensttreding volgen alle medewerkers een dilemmatraining waarin de integriteitscode wordt besproken. Het belang van de integriteitscode en de naleving wordt periodiek benadrukt en is onderwerp van gesprek tussen leidinggevende en medewerker. Er is een externe vertrouwenspersoon en er zijn interne vertrouwenspersonen waar eventuele misstanden vertrouwelijk kunnen worden gemeld. De klokkenluidersregeling en integriteitscode zijn beschikbaar via onze website en worden (daarmee) ook gedeeld met onze externe relaties. Onze (financiële) processen kenmerken zich door de aanwezigheid van functiescheiding. Hiermee voorkomen we dat slechts één persoon ongecontroleerd transacties of verplichtingen kan aangaan, autoriseren, verwerken en afwickelen en toegang heeft tot activa.

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

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

Tijdens de dagelijkse bedrijfsvoering vinden controles plaats om vast te stellen of gewerkt wordt volgens de daarover gemaakte afspraken, waaronder de diverse protocollen voor informatiebeveiliging. Periodiek wordt de beheersing van informatiebeveiliging getoetst via externe audits. Eventuele verbeterpunten vormen de input voor verdere aanscherping en/of naleving van het informatiebeveiligingsproces.

Beter Wonen heeft in 2022 niet te maken gehad met fraude.

Conclusie ten aanzien van non-compliance:

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

In control statement

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

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

6.2 Verslag van de Raad van Commissarissen

Ook in 2022 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 2022 toezicht hebben gehouden op het functioneren van Beter Wonen in relatie tot haar maatschappelijke doelstellingen en in relatie tot haar stakeholders.

6.2.1 Over besturen en toezicht houden

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

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

De RvC houdt toezicht binnen de kaders zoals die gesteld zijn door de Woningwet en 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.

De governance maakte onderdeel uit van de visitatie die in 2022 plaatsvond. De visitatiecommissie was hier overwegend positief over. Beter Wonen heeft de strategievorming (7) en prestatiebestuur (8) meer dan op orde. Er is een gedegen opbouw en samenhang tussen de Ondernemingsstrategie, de doelenkaart, de jaarplannen, de rapportages en het jaarverslag. Medewerkers worden door het managementteam betrokken door het bespreken van waarden en doelstellingen tijdens lunchbijeenkomsten. Beter Wonen is in de ogen van de commissie goed in staat gebleken de

(voorgenomen en gerealiseerde) prestaties actief te monitoren en indien nodig vanwege in- of externe redenen actief bij te sturen.

Ook de maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen, de externe legitimatie van Beter Wonen en de openbare verantwoording is goed beoordeeld.

6.2.2 Toetsingskader en toezichtkader

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

De RvC vormt 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 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 2022 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 G.B.J. Raanhuis ('57)	voorzitter	1 januari 2021	N.v.t.	1 januari 2025
Mevrouw R.E.G.J. Ampting-Wichman ('68)	vicevoorzitter en voorzitter auditcommissie	1 maart 2020	N.v.t.	1 maart 2024
Mevrouw I.J.T. Reijmer ('71)	lid en voorzitter remuneratiecommissie	1 januari 2021	N.v.t.	1 januari 2025
De heer A.N. Kreuwel ('66)	lid	1 januari 2022	N.v.t.	1 januari 2026
De heer E. Nijhoff ('83)	lid	1 januari 2022	N.v.t.	1 januari 2026

Tabel 6.2.1: Samenstelling en rooster van aftreden RvC per 31 december 2022

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

Naam	Beroep	Relevante nevenfuncties	Expertise/portefeuille
Dhr. G.B.J. Raanhuis	Directeur-eigenaar van Organisatie- en Adviesbureau Gumale: momenteel algemeen directeur SWB Gildebor	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter Raad van Toezicht Stichting OSG Hengelo Voorzitter Raad van Toezicht Stichting OYFO kunst & techniek Vicevoorzitter Stichting WensAmbulance Oost-Nederland Bestuurslid Stichting Centrummanagement Hengelo Lid comité van aanbevelingen Stichting Eschmolen Delden 	Volkshuisvesting, governance, vastgoed, financiën en controle, welzijn, ICT, maatschappij, sociaal domein, politiek, maatschappelijk ondernemerschap, bedrijfs- en organisatiekunde, HRM& organisatieontwikkeling, regionale binding, samenleving <i>voorzitter RvC</i> <i>lid remuneratiecommissie</i> <i>huurdercommissaris</i>
Mw. R.E.G.J. Ampting-Wichman	directeur bij Waterschap Rijn en IJssel	Niet van toepassing	Vastgoed, financiën en controle, zorg, welzijn, ICT, maatschappij, sociaal domein, openbaar bestuur, HRM & organisatieontwikkeling, leefbaarheid, wijkontwikkeling, <i>vicevoorzitter RvC</i> <i>voorzitter auditcommissie</i>
Mevr. I.J.T. Reijmer	Co-founder Bureau PI	<ul style="list-style-type: none"> Lid Raad van Commissarissen CHPA en FEA Lid Raad van Commissarissen Samenwerking Glasverzekering Bestuurslid Twentse Vrouwelijke Ondernemers Sociëteit 	Volkshuisvesting, zorg, maatschappij, sociaal domein, duurzaamheid, maatschappelijk ondernemerschap, HRM& organisatieontwikkeling, regionale binding, samenleving <i>voorzitter remuneratiecommissie</i>
De heer E. Nijhoff	Advocaat/Partner Spoor & Hoekman Advocaten	<ul style="list-style-type: none"> Lid Raad van Toezicht Stichting OSG Erasmus Bestuurslid Jong Onroerend Goed Overijssel (JOO) Penningmeester Stichting Vrienden van de Veene 	Volkshuisvesting, maatschappij, governance, vastgoed, leefbaarheid, juridische zaken, openbaar bestuur, wijkontwikkeling, regionale binding en samenleving <i>huurdercommissaris</i>
De heer A.N. Kreuwel	Controller Coöperatie Medisch Specialisten	<ul style="list-style-type: none"> Lid bestuur ZGT Overzee Lid bestuur Hart voor Tanzania Lid Rekenkamer Gemeente Enschede 	Maatschappij, governance, sociaal domein, bedrijfs- organisatiekunde, financiën en controle, openbaar bestuur, zorg, welzijn <i>Lid auditcommissie</i>

Tabel 6.2.2: Achtergrond van de leden van de RvC (per 31 december 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 Kreuwel deel uit. De Auditcommissie is in 2022 vier keer bijeengekomen. Aan de orde kwamen het accountantsverslag en het jaarverslag/de jaarrekening 2021, de viermaandrapportages, de uitgevoerde interne controles en het controleplan, de begroting 2023 en de financiële meerjarenplanning, het treasuryjaarplan, en de (opvolging van de) managementletter. Tevens zijn de risicokaart en voortgang ICT aan de orde geweest.

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

Van de Remuneratiecommissie maken mevrouw Reijmer (voorzitter) en de heer Raanhuis (lid) deel uit. De Remuneratiecommissie is in 2022 meerdere keren bij elkaar geweest. De beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder is uitgevoerd door de Remuneratiecommissie. Deze heeft in december 2022 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, de OR en de huurdersorganisatie SHBW. Van het beoordelingsgesprek is een verslag gemaakt. Verder heeft de Remuneratiecommissie de herbenoeming van de directeur-bestuurder 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 2022

Vergaderingen

In 2022 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 concerncontroller 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:

- Bespreking over het visitatierapport met de visitatiecommissie.
- Een werkbezoek/fietstour door de stad langs o.a. Gravenstraat en het energiehuis in de voormalige Hagedoornschool.
- Een bijeenkomst met het managementteam en de adviseur P&O over de kaderbrief.
- Een zelfevaluatiebijeenkomst in december 2022.

In de reguliere bijeenkomsten zijn de volgende presentaties gehouden:

- Presentaties over de wijzigingen in de Woningwet en het Coalitieakkoord.
- Presentaties (2X) over stand van zaken Portefeuillestrategie.
- Presentatie over woninghuren.nl.
- Presentatie over scenario's Gerard Doustraat.
- Presentatie over Nationale Prestatieafspraken.

6.2.5 Behaalde PE-punten per RvC-lid in 2022

Commissaris	PE-punten
H. Raanhuis	11
R. Ampting	23
I. Reijmer	25
B. Kreuwel	12
E. Nijhoff	20

Tabel 6.2.3: Behaalde PE-punten per commissaris

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

De PE-activiteiten betroffen onder andere studiebijeenkomsten op het gebied van duurzaamheid, opgaven en middelen, fiscaliteit en betaalbaarheid. De commissarissen hebben hun PE-activiteiten geregistreerd bij de VTW, de Vereniging van Toezichthouders in de corporatiesector.

Onder leiding van de heer de Lange heeft een workshop plaatsgevonden met als doel een goede start, nader kennismaken, verwachtingen over en weer ten aanzien van het samenspel en de rollen.

Drie RvC leden hebben samen met de concerncontroller en de bestuurder deelgenomen aan een driedaagse masterclass van EY voor bestuurders en toezichthouders van woningcorporaties.

Zoals ieder jaar hebben RvC leden ook in 2022 deelgenomen aan RvC-netwerkbijeenkomsten van de vereniging WoON en overige activiteiten die door Beter Wonen zijn georganiseerd. In 2022 is geen van de leden van de RvC frequent afwezig geweest.

6.2.6 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Besluiten van de RvC in 2022

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

- Goedkeuring DO besluit herontwikkeling Acaciaschool.
- Goedkeuring haalbaarheidsbesluit Gerard Doustraat.
- Goedkeuring jaarstukken 2021.
- Goedkeuring begroting 2023 en financiële meerjarenplanningen.
- Goedkeuring Treasuryjaarplan 2023.
- Goedkeuring plan van Aanpak Breakclausules, d.d. 6-1-2022 en aansluitend het transactievoorstel 2022-1, waarin de afwikkeling van derivaat 13 is toegelicht.
- Goedkeuring Plan van Aanpak breakclausules d.d. 17-5-2022 en aansluitend het transactievoorstel 2022-5 goed, waarin de afwikkeling van derivaat 3 is toegelicht.
- Goedkeuring Reglement Financieel Beleid en Beheer.
- Vaststellen Bestuurlijke reactie op visitatierapport.
- Goedkeuring portefeuillestrategie.
- Vaststelling honorering leden Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder.
- Goedkeuring statuten Almelose Woningstichting Beter Wonen.
- Vaststellen RvC reglement, reglement Auditcommissie en reglement Remuneratiecommissie.
- Goedkeuring (her)benoeming van mevrouw Tjihuis als concerncontroller bij Beter Wonen.
- Vaststelling verslag zelfevaluatie.
- Vaststellen rooster van aftreden.
- Vaststellen portefeuillevverdeling.
- Vaststellen procedure herbenoeming directeur-bestuurder.
- Vaststellen profielschets directeur-bestuurder.
- Voorgenomen besluit herbenoeming directeur-bestuurder.

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

- Position paper Visitatie.

- Visitatierapport en het verbeterplan.
- Meerjarige prestatieafspraken 2023-2026 Actieprogramma prestatieafspraken 2023.
- Vaststelling werkafspraken RvC als bijlage bij het vastgoedontwikkelp proces.
- Stand van zaken modernisering kantoorpand.
- Stand van zaken vastgoedontwikkelingen, waaronder nieuwbouw Parallelweg en Bornerbroeksestraat, verduurzaming De Terp (geen instemming), passend toewijzen Witvoeten- en Gravenstraat, verkoop perceel Thorbeckelaan.
- Managementletter accountant, plan van aanpak naar aanleiding van managementletter.
- Viermaandrapportages.
- Aandachtspunten interim controle.
- Risicokaart en voortgang risicomanagement.
- Controleplan 2022.
- Voortgang controleplan.
- Contacten met de Aw en het WSW.
- Brief WSW beoordeling risicoprofiel.
- Brief WSW n.a.v. risicobeoordeling.
- Toezichtsbrief Aw 2022.
- Rechtmatigheidsbrief Aw 2022.
- Benchmarkresultaten.
- Rapportage Woonburo Almelo 2021.
- Voortgang onderzoek Sint Joseph en Reggewoon.
- Ontwikkelingen rond de functie manager Woondiensten en de wisseling van het voorzitterschap van de SHBW.
- Gesprekken over mogelijk traineeship binnen de RvC vanuit het netwerk Round 4 Table. Helaas hebben de gesprekken niet geleid tot een match.
- Weigeraars rond plaatsen rookmelders.
- Opleidingsplan RvC.

Risicomanagement

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

Concerncontroller

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

Accountant

De accountant was in mei 2022 aanwezig bij een vergadering van de RvC, 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. De RvC is als geheel meegenomen in de totstandkoming van de portefeuillestrategie en de scenario's rond het complex aan de Gerard Doustraat.

Waar sprake is van een individuele klankbordrol wordt hierover openheid gegeven naar de rest van de RvC. In 2022 is op diverse momenten hiervan sprake geweest.

6.2.8 Verslag vanuit de werkgeversrol inclusief WNT

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

Het beloningsbeleid voor de huidige directeur-bestuurder mevrouw Nekkers is afgeleid van de WNT. Het salaris van de 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 2022 60 PE-punten behaald.

De relevante nevenfuncties van de directeur-bestuurder in 2022:

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

6.2.9 Verslag vanuit de netwerkrol

De RvC richt zich in de contacten met stakeholders nadrukkelijk op de SHBW. Formeel is de SHBW een adviesorgaan van de directeur-bestuurder van Beter Wonen. Vanuit de RvC waren de heer Raanhuis en de heer Nijhoff contactpersoon voor de SHBW in 2022. Zij zijn beiden tevens benoemd als huurderscommissaris.

In het voorjaar zijn zij aangesloten bij een reguliere vergadering van het Dagelijks Bestuur van de SHBW met de directeur-bestuurder en in het najaar sloten zij aan bij een bijeenkomst van de deelnemersraad;

Nauw contact wordt ook onderhouden met de Ondernemingsraad van Beter Wonen. Mevrouw Reijmer en de heer Raanhuis zijn contactpersonen voor de OR in 2022. Zij zijn in het voorjaar aangesloten bij een reguliere OR-DIR vergadering. In het najaar hebben zij elkaar gesproken in verband met de beoordeling van de directeur-bestuurder. De OR heeft een actieve rol gespeeld bij de voorgenomen herbenoeming van de directeur-bestuurder. Ze hebben positief geadviseerd over de voorgenomen benoeming.

RvC leden sloten aan bij het etentje voor alle medewerkers van Beter Wonen op 24 maart 2022. Hierbij stelden de nieuwe RvC leden zich voor. Daarnaast waren enkele RvC leden aanwezig bij de kerstbijeenkomst.

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

6.2.10 Functioneren Raad van Commissarissen

De statuten, het RvC reglement en de algemene profielschets bevatten bepalingen omtrent de onafhankelijkheid van de leden van de Raad en onverenigbaarheden van functies en/of belangen. Deze bepalingen zijn inhoudelijk overeenkomstig met die uit de Governancecode Woningcorporaties. In 2022 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 belangenverstremming te voorkomen.

De RvC heeft zijn eigen functioneren in december 2022 geëvalueerd in een zelfevaluatie-sessie in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. De zelfevaluatie vindt jaarlijks plaats, eens per twee jaar met externe begeleiding. Voorafgaand aan de bijeenkomst vulden de RvC leden en de

directeur-bestuurder een vragenlijst in (als onderdeel van een onderzoek van de Rijksuniversiteit Groningen). Op basis van de resultaten van de vragenlijst is een agenda voor de zelfevaluatie opgesteld. Er is in de bijeenkomst o.a. gesproken over:

- Rolopvatting, -invulling;
- Groepsproces en samenwerking.

Afgesproken is deze zelfevaluatie te bestempelen als zelfevaluatie met externe begeleiding. In 2022 heeft namelijk ook een workshop met Bart de Lange plaatsgevonden. En daarnaast is een externe vragenlijst uitgezet in het kader van het onderzoek vanuit de Rijksuniversiteit Groningen. Volgend jaar kan dan opnieuw worden bezien of externe begeleiding wel of niet gewenst is.

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 2022 licht verhoogd. Voor de honorering wordt verwezen naar de verantwoording onder "overige toelichtingen" in de jaarrekening.

Tot slot

Tot slot spreekt de Raad van Commissarissen haar dank uit aan alle betrokkenen voor ieders inzet en hun bijdrage aan de voorspoedige gang van zaken in 2022. 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 2022 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	2022		2021		2020	
	aantal	fte	aantal	fte	aantal	fte
Aantal medewerkers in vaste dienst	71	65,07	76	68,7	69	61,3
Aantal medewerkers in tijdelijke dienst (excl. oproepkrachten)	16	13,38	8	7,6	16	14,6
Aantal medewerkers via derden	7	4,34	2	1,65	2	1,55
Totaal aantal medewerkers	94	82,79	86	77,95	87	77,45

Tabel 6.3.1: Ontwikkeling aantal medewerkers (fte's) per eind 2022

In 2022 hebben 13 medewerkers Beter Wonen verlaten (excl. derden), waaronder 7 medewerkers die met pensioen zijn gegaan. In 2022 zijn 14 medewerkers gestart bij Beter Wonen (excl. derden). 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. We boden aan iemand met afstand tot de arbeidsmarkt de mogelijkheid om mee te kijken in het team sociaal beheer.

Om ook voor de toekomst aantrekkelijk te zijn als werkgever wordt vanuit Aedes en vanuit de Twentse corporaties actief ingezet om ons als dynamische en inspirerende werkgever te laten zien. We zoeken tevens de verbinding met onderwijsinstellingen, door meer zichtbaar te zijn als stagebiedende organisatie en onderdeel te worden van opleidingsprogramma's. In 2022 is een bedrijfsfilm ontwikkeld, waarin alle facetten van de dynamiek van het werken bij Beter Wonen in beeld zijn gebracht. Deze wordt o.a. ingezet bij werving en selectie en bij het geven van de presentaties.

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 2022 is de Risico Inventarisatie & Evaluatie herijkt.

Beter Wonen zet in op de duurzame inzetbaarheid van haar medewerkers.

Om de gezondheid en vitaliteit van medewerkers te stimuleren, zijn er ook in 2022 gezondheidsbevorderende activiteiten aangeboden, zoals het fietsplan, een stoppen met roken cursus en is er gestart met het aanbieden van gratis fruit op de werkplek.

Tevens zijn er in 2022 Health Checks aangeboden aan alle medewerkers, als onderdeel van een Preventief Medisch Onderzoek.

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

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.

We zijn voortdurend in gesprek om verbeteringen te realiseren.

Zo zijn we in 2022 gestart met een pilot om medewerkers in de buitendienst te voorzien van mobiele alarmering. Beter Wonen hanteert in haar beleid, aanpak en afhandeling de leidraad agressie en geweld van de Veilige Publieke Taak.

Beter Wonen heeft een externe vertrouwenspersoon waar medewerkers terecht kunnen. Om de drempel voor medewerkers te verlagen zijn in 2022 twee interne vertrouwenspersonen aangesteld. Beide medewerkers van Beter Wonen hebben hiervoor een training gevolgd en kunnen een beroep doen op de externe, gecertificeerde, vertrouwenspersoon. In 2022 zijn de (interne) vertrouwenspersonen met één medewerker in gesprek geweest.

In 2022 zijn er 11 meldingen geweest van ongewenst gedrag van huurders naar onze medewerkers. Deze zijn geregistreerd en volgens de afgesproken procedure afgehandeld.

Verzuim

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

Verzuim 1^e t/m 4^e kwartaal 2022				
	Kort (t/m 5 werkdagen)	Middel (6 t/m 30 werkdagen)	Lang (meer dan 30 werkdagen)	Totaal
Aantal (nieuwe) meldingen	84	21	6	111
Aantal medewerkers ziek	49	16	10	75
Aantal uren ziek	1.694	1.350	7.153	10.197
Ziektepercentage	1,12	0,89	4,72	6,73

Tabel 6.3.2: Ziekteverzuimpercentage

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

Verzuimpercentage

Ten opzichte van 2021 is het verzuim in 2022 met 3,55 procent gestegen (van 3,18 naar 6,73%). Dit wordt zowel veroorzaakt door een toename van het korte als het lange verzuim. Het korte verzuim steeg van 0,42% naar 1,12%. Het aantal nieuwe korte ziekmeldingen steeg van 34 naar 84. Het gaat om 49 medewerkers tegenover 30 in 2021. Het percentage middellang ziekteverzuim steeg van 0,64 in 2021 naar 0,89. Het aantal nieuwe meldingen ging van 14 naar 21. Hier gaat het om 16 medewerkers. Dit waren er 11 in 2021. Lang verzuim steeg van 2,11% naar 4,72%. Er waren 6 nieuwe meldingen in 2022, terwijl dit er 4 waren in 2021. Het betrof 10 personen tegenover 5 het jaar daarvoor. Na jarenlang een meldingsfrequentie te hebben van < 1, was deze in 2022 1,24.

Samen met MT en OR wordt gesproken over mogelijke oorzaken van de toename van het verzuim en de aanpak hiervan.

Opleiding en ontwikkeling

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

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

Een greep uit de collectieve trainingen voor medewerkers:

- Omgaan met agressie en ongewenst gedrag.
- Huurrecht bij groot onderhoud.
- Vocht- en schimmeloverlast.
- Ogen en oren achter de voordeur (ontwikkeltraject voor buurtbeheerders en servicemonteurs).
- Schrijven op B1 niveau.

Volgens de CAO Woondiensten heeft iedere medewerker recht op een individueel loopbaan ontwikkelbudget. Ook in 2022 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 2022 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 2022 hebben in totaal 5 medewerkers deelgenomen aan het generatiepact (3 van hen namen al deel, 2 zijn in 2022 ingestapt). In verschillende teams is er herbezetting gecreëerd met medewerkers die jonger zijn dan 35 jaar. In 2022 zijn 7 medewerkers uitgestroomd vanwege pensionering, 3 van hen hebben gebruik gemaakt van de Regeling vroegpensioen.

Ondernemingsraad

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

Vanwege het vertrek van één van de OR-leden in 2022 en twee aftredende (herkiesbare) OR-leden, zijn er eind 2022 OR-verkiezingen georganiseerd. Eén nieuw OR-lid is benoemd, naast de herbenoeming van de twee herkiesbare OR-leden. Daarmee is de OR weer op volle sterkte.

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

In 2022 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.
- Medewerkersveiligheid in verband met toenemend ongewenst gedrag.
- Nieuwe CAO Woondiensten.
- Landelijke prestatieafspraken.
- Ontwikkeling team sociaal beheer.
- Visitatierapport.
- Kaderbrief 2023.
- Eindrapport portefeuillestrategie.
- Resultaten Preventief Medisch Onderzoek.
- Taakoverdracht afdeling Verhuur.
- Samenwerking Woninghuren.nl.
- Modernisering kantoorpand.

Na het bestuderen van de aangeleverde stukken heeft de OR in 2022 voor de volgende stukken een instemming of advies gegeven:

- Instemming aanpassing Regeling reiskosten.
- Advies ontwikkeling team S&B.
- Voorgenomen besluit herbenoeming directeur-bestuurder.

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 en moderne uitstraling voor de komende 10 à 15 jaren.

Op basis van een aanbestedingstraject is aan het begin 2022 een adviesbureau uitgekozen om ons te helpen onze eisen en wensen te vertalen in een nieuw ontwerp. De volgende activiteiten hebben in 2022 geleid tot een voorlopig herontwerp van ons kantoorpand:

- Werkplekonderzoek bij alle teams inclusief een relatieschema omtrent de samenwerking tussen de verschillende teams;
- Ontwikkeling van sfeerpaletten voor de verschillende functies van ons kantoorpand: ontvangen, ontmoeten, overleggen, verbinden, aanlanden en werken;
- Het ontwerp van een vlekkenplan voor de situering van de verschillende functies en afdelingen;
- Het bezoeken van meerdere corporaties die recentelijk hun kantoorpand hebben gerenoveerd;
- Ontwikkeling van een integraal concept voor vernieuwing van de verschillende installaties waaronder koeling en verwarming alsmede voor de luchtbehandeling in het pand en
- Het visueel ontwerpen van kleurstellingen, materialen, verlichting inclusief referentiebeelden.

Verwacht wordt dat in het 1^e kwartaal 2023 het definitief herontwerp van ons kantoorpand gereed zal zijn waarna de aanbesteding voor realisatie zal plaatsvinden.

Omdat veel bureaus en stoelen aan vervanging toe waren vanwege ergonomische redenen zijn deze in 2022 vervangen vooruitlopend op de verdere opfrissing van het kantoorpand.

Uitvoering ICT-beleidsplan 2019-2023 activiteiten 2022

De leidraad voor de uitvoering van onze informatiserings- en digitaliseringsactiviteiten is ons ICT-beleidsplan 2019-2023. In 2022 zijn (wederom) meerdere activiteiten op verschillende thema's van informatisering en automatisering aangepakt. Sommige activiteiten zijn in 2022 in het geheel uitgevoerd en betreffen:

- In het kader van informatiebeveiliging:
 - uitvoering van een risico-inventarisatie op het gebied van cybersecurity;
 - het uitvoeren van bewustwordingssessies (waaronder omtrent cyberaanvallen) onder de medewerkers;
 - implementatie van een offside back-up waardoor wij gevrijwaard zijn van de gevolgen van gijzelsoftware.
- Implementatie van een vernieuwde autorisatieprocedure.
- Met als doel de continuïteit te waarborgen het plaatsen van de telefoonapplicatie in een cloudomgeving.
- Uitrol van de applicatie voor papierloos vergaderen (IBABS) binnen heel Beter Wonen.
- Vernieuwde inrichting van de Officehandtekening voor het mailverkeer.
- Voorbereidingen voor de herimplementatie van ons ERP-systeem ViewPoint in 2023.
- Verkenning naar een informatiesysteem ter ondersteuning van onze inkoopprocessen gericht op implementatie in 2023.

De projecten die nog in uitvoering zijn, betreffen:

- Implementatie van het gezamenlijk woonvindsysteem.
- implementatie van multi-factor authenticatie (MFA) en beheer van mobiele apparaten op afstand (MDM).
- Uitvoering van een nulmeting omtrent de staat van onze integrale ICT-omgeving.
- Implementatie van een verhuurapp ter ondersteuning van onze verhuurprocessen.
- Actualisatie van ons informatiebeveiligingsbeleid en ICT-calamiteitenplan.
- Het verder benutten van de rapportagetool Informatiemanager gericht op efficiëntere rapportageprocessen op de verschillende sturingsniveaus (strategisch, tactisch en operationeel).

In 2023 zal op geleide van de te actualiseren organisatiestrategie het ICT-beleidsplan worden geactualiseerd.

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 2022 (bedragen x € 1.000)

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

Beter Wonen heeft 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 herijkte portefeuillestrategie in 2022 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 rekening houdend met de in de vorige paragraaf beschreven actualisatie van het verticaal toezicht. Deze kaders worden jaarlijks vastgesteld bij het opstellen en vaststellen van de begroting en FMP en maken onderdeel uit van het integrale financiële beleid van Beter Wonen.

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

Binnen Beter Wonen houden we rekening met het uitgangspunt dat vernieuwbouw en verbeteringen/verduurzaming gefinancierd worden vanuit de (positieve) operationele kastroom.

Nieuwe leningen (niet-herfinanciering) worden enkel aangetrokken voor nieuwbouw en sloop/nieuwbouw.

Totaal

Nr.	Kengetal	Externe norm	Streefnorm	2022	2021	2020	2019	2018
1	ICR	≥ 1,4	≥ 1,85	2,23	2,19	2,44	2,15	2,04
2	Solvabiliteit beleidswaarde	≥ 15%	≥ 23%	51%	45%	42%	34%	42%
3	Loan to value Beleidswaarde	< 85%	< 75%	41%	48%	57%	67%	58%
4	Dekkingsratio Marktwaarde	< 70%	< 70%	33%	51%	61%	46%	47%
5	Onderpandratio (*)	< 70%	< 70%	33%	46%	47%	nvt	nvt

Tabel 6.4.1: Kengetallen

Beter Wonen voldoet ultimo 2022 wederom aan de vastgestelde (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 2022 door de RvC goedgekeurde begroting 2023 en financiële meerjarenplanning 2024-2032 ontwikkelen de financiële ratio's zich de komende 10 jaren als volgt:

Beter Wonen Totaal

Nr.	Kengetal	Externe norm	Streefnorm	Jaarrekening 2021	Prognose 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	ICR	≥ 1,4	≥ 1,85	2,44	2,46	2,66	1,86	2,21	2,15	1,98	2,53	2,62	2,68	2,47	2,84
2	Solvabiliteit oov beleidswaarde	≥ 15%	≥ 23%	41	47	45	47	49	51	52	54	56	58	60	62
3	Ltv oov beleidswaarde	< 85%	< 75%	57	45	48	47	45	43	41	39	38	36	34	33
4	Dekkingsratio	< 70%	< 70%	61	37	38	37	35	33	32	30	30	27	26	25
5	Onderpandratio	< 70%	< 70%	47	37	39	38	35	33	32	32	31	29	27	26

Tabel 6.4.2.a: Kengetallen meerjarenplanning meerjarenbegroting 2023

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.

Portefeuillestrategie

Ten tijde van de opstelling van de begroting van 2023 was de portefeuillestrategie nog onderhanden. Deze is als scenario opgenomen in de meerjarenbegroting 2023. Hierin zijn de aantallen te verduurzamen woningen fors opgeschroefd naar gemiddeld zo'n 250 woningen per jaar. Hiermee voldoen we aan het uitgangspunt dat er in 2028 geen woningen meer zijn met een E, F of G-label. De focus ligt de eerste jaren op de slechtste labels, maar we pakken ook een fors aantal woningen met een C of D mee. Na 2028 gaan we door met het verduurzamen van woningen met een C en D-label en hebben we rekening gehouden met het maken van een vervolgstap naar gasloos (warmtepompen).

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

In onderstaande tabel is de impact op onze ratio's doorgerekend van de haalbare portefeuille zoals hiervoor is toegelicht.

Scenario 5	Externe norm	Streefnorm	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ICR	≥ 1,4	≥ 1,85	2,66	2,04	2,25	2,08	1,86	2,19	1,73	1,76	1,53	1,67
Solvabiliteit obv beleidswaarde	≥ 15%	≥ 23%	37	36	36	34	32	31	30	29	27	25
LTV obv beleidswaarde	< 85%	< 75%	57	59	60	62	63	64	66	67	69	72
Dekkingsratio	< 70%	< 70%	38	39	39	39	40	40	40	40	41	41
Onderpandratio	< 70%	< 70%	39	40	41	41	42	42	42	42	42	43

Tabel 6.4.2.b: Kengetallen scenario doorrekening haalbare portefeuille in de meerjarenbegroting 2023

6.4.3 Jaarresultaat (bedragen x € 1.000)

Het gerealiseerde jaarresultaat over 2022 bedraagt +/- € 58.837 (2021: +/- € 74.151).

	Bedrijfsvoering	Verkoop bezit	Waardering	Totaal
Bedrijfsvoering	45.766			45.766
Verkoop bezit		-1.409		-1.409
Waardeveranderingen bezit			65.506	65.506
Opbrengsten	45.766	-1.409	65.506	109.863
Bedrijfsvoering	36.203			36.203
Waardeveranderingen onrendabele top			16.445	16.445
Vennootschapsbelasting	-1.622			-1.622
Kosten	34.581	0	16.445	51.026
Resultaat 2022	11.185	-1.409	49.062	58.837
Resultaat 2021	11.629	672	61.851	74.151

Tabel 6.4.3: Jaarresultaat uitgesplitst naar categorieën

Het resultaat uit bedrijfsvoering bedraagt € 11,2 miljoen en ligt € 0,4 miljoen lager dan 2021. De daling zit in hogere onderhoudskosten en hogere inleenkosten in 2022 met daartegenover hogere huuropbrengsten in 2022. Daarnaast is door fiscale actualisatie van de jaren 2019 t/m 2021 een lagere vennootschapsbelasting ad. € 1,4 miljoen. opgenomen.

Het resultaat uit verkoop is € 1,4 miljoen negatief (2021: € 0,7 miljoen). Beter Wonen heeft in 2022 de grondpositie Thorbecke verkocht na sloop van 48 woningen. Daarnaast zijn 2 woningen en 1 garage verkocht. In 2022 is de Acaciaschool van de niet-Daeb overgebracht naar de Daeb in het nieuwbouwproject Acaciaschool Herbergier en Thomashuis.

In 2022 is sprake van een positieve waardeontwikkeling op het vastgoed van € 65,5 miljoen ten opzichte van 2021. Dit komt neer op een toename van +9,0% (2021 t.o.v. 2020: + 12,8%) en sluit aan bij de waardeverandering die wij terugzien in prijsontwikkeling van woningen in Almelo volgens het NVM.

Verder is in 2022 +/- € 1,0 miljoen aan waardeverandering grondposities en +/- € 15,4 miljoen aan waardeveranderingen investeringen gerealiseerd. Dit laatste betreft 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 kent in 2022 een positief resultaat door de fiscale actualisatie tot en met de fiscale jaren 2020 (€ 1,4 miljoen minder te betalen vennootschapsbelasting). Beter Wonen heeft geen verrekenbare verliezen meer vanuit het verleden. In 2022 bedraagt de vennootschapsbelasting over het jaar 2022 € 0,2 miljoen positief (te ontvangen). In 2022 komt dit met name door de hoge onderhoudskosten en door de investeringen in verduurzaming waarvan fiscaal een deel aan onderhoudskosten toegerekend mag worden.

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 2022 onderverdeeld naar bronnen en reserves is als volgt:

	Herwaarderings reserve	Overige reserves	Resultaat boekjaar	Totaal
Saldo begin boekjaar	€ 325.592	€ 153.360	€ 74.151	€ 553.104
Realisatie door verkoop	- 259	259	-	-
Mutatie resultaat vorig boekjaar	- 53.914	20.237	- 74.151	-
Resultaat boekjaar	-	-	58.837	58.837
Saldo einde boekjaar	€ 379.247	€ 173.856	€ 58.837	€ 611.941

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 2022 respectievelijk 2021.

	2022	2021
Saldo begin boekjaar	€ 553.104	€ 478.953
6.1 Herwaarderingsreserve	€ 379.247	€ 325.592
6.2 Overige reserves	- 173.856	- 153.360
6.3 Resultaat boekjaar	- 58.837	- 74.151
Saldo einde boekjaar	€ 611.941	€ 553.104

Tabel 6.4.5: Samenstelling eigen vermogen

6.4.5 Waardering bezit

Waardeverandering MVA in exploitatie (+/+ € 70.491)
(alle bedragen x € 1.000,-)

De waardering van het bezit vindt plaats op basis van het voorgeschreven Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022. Het merendeel van het bezit is gewaardeerd volgens het basismodel. Vanwege de voorschriften in de nieuwe Woningwet is het maatschappelijk onroerend goed en het bedrijfsonroerendgoed gewaardeerd volgens het full variant-model.

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

	DAEB vastgoed in exploitatie	%	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	%	totaal	%
Saldo begin boekjaar	€ 747.832		€ 36.502		€ 784.334	
Mutaties:						
- Voorraadmutaties	- 3.864	0,5%	- 418	-1,1%	- 3.446	0,4%
Waardeveranderingen:						
- Mutatie objectgegevens	- 66.721	8,9%	- 1.524	4,2%	- 68.245	8,7%
- Handboek 2022:						
* Methodische wijzigingen handboek en software	- 7.933	1,1%	86	0,2%	- 8.019	1,0%
* Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	- 81.293	10,9%	302	0,8%	- 81.595	10,4%
* Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	- 88.040	-11,8%	-2.774	-7,6%	-90.814	-11,6%
Saldo mutaties	€ 71.771	9,6%	€ -1.280	-3,5%	€ 70.491	9,0%
Saldo einde boekjaar	€ 819.603	9,6%	€ 35.222	-3,5%	€ 854.825	9,0%

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 2022 uit op € 819.603 (2021: € 747.832). De stijging van de marktwaarde van € 71.771 (9,6%) bestaat uit een voorraadmutatie, onder te verdelen in verkoop (-/- € 183), sloop (-/- € 4.330) en nieuwbouw (+/+ € 8.377) van totaal +/+ € 3.864 (+/+ 0,5%), mutatie objectgegevens (+/+ € 66.721) en waardeverandering op basis van het handboek marktwaardering 2022 (+/+ € 1.186). De waardeontwikkeling als gevolg van mutatie van objectgegevens wordt met name veroorzaakt door de stijging in de WOZ-waarde.

De sloop betreft het complex 48 woningen Thorbeckelaan. De nieuwbouw betreft 51 woningen Gravenstraat/Witvoetenstraat.

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 € 35.223 ultimo 2021 (2021: € 36.502).

De daling van de marktwaarde van € 1.280 (3,5%) bestaat uit voorraadmutaties (herontwikkeling Acaciaplein 1 -/- € 410 en verkoop van een garage -/- € 8), mutatie objectgegevens (+/+ € 1.524) en de waardeverandering als gevolg van het handboek marktwaardering 2022 (-/- € 2.386).

Ongerealiseerde herwaarderingen

Per 31 december 2022 is in totaal € 379,2 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2021: € 325,6 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het 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:	2022
Disconteringsvoet	5,63%
Streefhuur per maand	€ 621,38
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.293,81
Lasten beheer per jaar	€ 970,70

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 € 252 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

		X € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat		€ 854.825
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ 127.507	
Betaalbaarheid (huren)	- € 223.437	
Kwaliteit (onderhoud)	- € 112.263	
Beheer (beheerkosten)	- € 44.377	
Totale afslag		- € 252.570
Beleidswaarde		€ 602.255

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op Beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 58,1 mln. lager
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger * ¹	€ 36,0 mln. hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	EUR 100 hoger	€ 20,8 mln. lager

*¹ (Door aftoppingsgrenzen, komt deze in de doorrekening uit op een verhoging van € 22,21)

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 2022 middels een brief over het verslagjaar 2021 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 mei 2022 aan Beter Wonen een borgbaarheidsverklaring afgegeven, welke inhoudt dat Beter Wonen gebruik kan maken van de faciliteiten van het WSW. De eventuele groei van de borgingsruimte voor 2023 en 2024 is voorsnog 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 2023-2032 wordt voldaan aan alle gestelde financiële normen van het WSW. Hiermee heeft Beter Wonen de verwachting dat het borgingsplafond voor de jaren 2023-2024-2025, 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)	2022	2021
Stand per 1 januari	€ 238.876	€ 229.622
Aflossingen	€ -29.336	€ -40.746
Nieuwe leningen	€ 39.000	€ 50.000
Stand per 31 december	€ 248.540	€ 238.876

Tabel 6.4.7: Verloop leningenportefeuille

Van de nieuw aangetrokken leningen in 2022 heeft € 20 miljoen 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 € 9,3 miljoen herfinanciering van aflossingen en is € 9,7 miljoen aangetrokken voor investeringen projecten. Naast deze volumetransacties ("funding") zijn in 2022 de rentetarieven van meerdere leningen herzien vanwege het aflopen van de renteopslag of vanwege een spreadherziening. Het gemiddelde rentepercentage over 2022 bedraagt 2,64% (2021: 2,89%).

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 een 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 2022 als volgt:

Bedragen (x € 1.000)	2022	2021
Stand per 1 januari	€ 11.406	€ 15.182
Stand per 31 december	€ 5.417	€ 11.406
Mutatie in het boekjaar	€ -5.989	€ -3.776

Tabel 6.4.8: Ontwikkeling liquide middelen

Eind 2022 bedraagt het saldo liquide middelen € 5,4 miljoen, deze middelen worden in het 1^e halfjaar 2023 aangewend voor investeringen van nieuwbouw en verduurzamingsprojecten. Daarnaast is eind 2022 gestuurd op een hogere buffer (overschot op de liquide middelen) van € 4 miljoen (dit was € 1 miljoen) gezien de omvang van alle lopende en toekomstige projecten. 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.

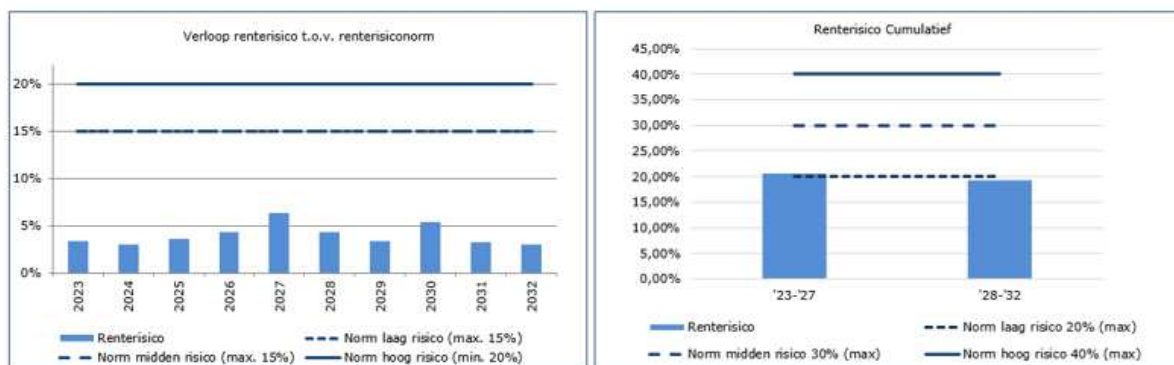
Binnen de treasuryuitvoering maakt Beter Wonen gebruik van een Treasurycommissie. Dit is een afstemmingsorgaan aangaande treasuryaangelegenheden, waarin te nemen besluiten worden behandeld en waarin advies wordt uitgebracht aan de directeur-bestuurder. De Treasurycommissie heeft vier vergaderingen gehad inzake het boekjaar 2022.

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

Renterisico

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

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

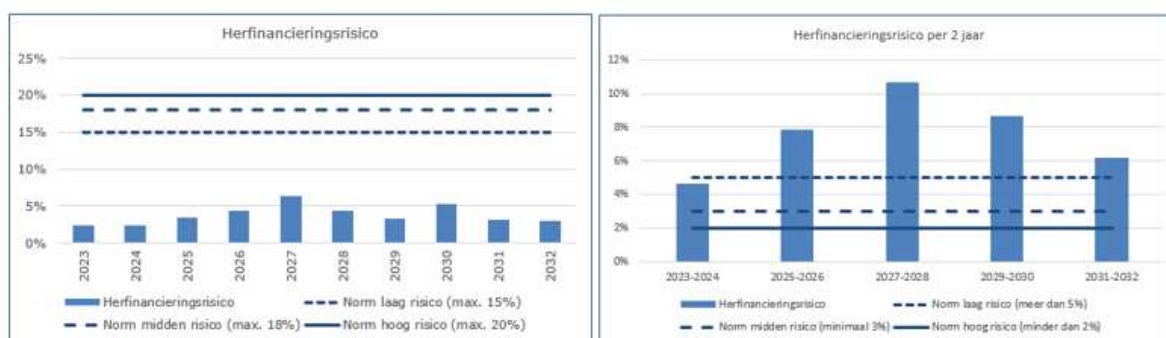


Uit deze grafieken blijkt dat we de komende jaren voldoen aan de voornoemde criteria bij de risicoclassificatie 'laag'. Beter Wonen blijft de normen periodiek monitoren.

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 voor de norm van twee jaren samen wij in de jaren 2023-2024 midden scoren en voor de andere perioden scoren wij de norm 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 2022 heeft een doorzak van een tweetal derivaten (nominale waarde € 20 miljoen) plaatsgevonden. Deze transacties (novaties) zijn verantwoord onder de overige langlopende schulden. Bij deze novaties was sprake van leningen en derivaten met een gelijke looptijd. De negatieve marktwaarde van de genoveerde derivaten is bepaald op basis van de rentecurve op het moment van de transactie.

De genoemde richtlijn derivaten 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 1 mei 2024. De daaropvolgende breakclausule ligt op 1 september 2024. Beter Wonen heeft in Q1 2023 een plan van aanpak geschreven om deze twee derivaten conform de richtlijn derivaten van het WSW/Aw te laten doorzakken. De doorzaktransacties passen binnen de beleidslijn van het Plan van Aanpak Breakclausules.

Lening van de niet-Daeb aan de Daeb

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

6.4.8 Fiscaal beleid

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

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

Voor het jaar 2022 bedraagt het verwachte fiscale verlies € 792.704, dit is verrekend met het fiscale resultaat van het jaar 2021 (carry back).

Jaar	Fiscaal resultaat		Inzet Compensabel verlies								Restant compensabel verlies
	Verlies	Winst	2012	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
2006	1.185.419		1.125.305	60.114							0
2007	1.292.986			1.292.986							0
2008	3.176.745			2.085.155	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	4.615.319	10.370.800		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 (herzien)		4.615.319									0
2020 (herzien)		11.817.361									0
2021 (herzien)		6.197.230									0
2022 (fiscale positie)	792.704	0								792.704	0
	41.163.622	47.238.495	1.125.305	3.438.255	7.649.649	946.779	11.448.597	4.615.319	11.147.014	792.704	0

Tabel 6.4.9. Inzet verrekenbaar verlies

Vanaf 2020 zijn wij voor de vennootschapsbelasting in een betalende positie gekomen. Na verwerking van de hiervoor genoemde fiscale actualisatie hebben wij in 2020 en 2021 € 1,5 miljoen aan vennootschapsbelasting betaald. Tot en met 2022 bedraagt de impact van de ATAD € 17,4 miljoen aan niet aftrekbare rentelasten, dit komt omgerekend in verschuldigde vennootschapsbelasting neer op circa € 4,4 miljoen.

***Kengetallen en
Jaarrekening***

KENGETALLEN

Kengetallen afgelopen vier jaar per ultimo boekjaar	2022	2021	2020	2019
Gegevens onroerend goed				
Aantal verhuureenheden in exploitatie				
- woningen/woongebouwen (excl. woonwagens)	6.221	6.220	6.213	6.241
- woonwagens	2	2	1	1
Totaal woningen (incl. woonwagens)	6.223	6.222	6.214	6.242
- garages en parkeerplaatsen	755	756	754	757
- bedrijfsruimten	56	56	56	59
- overige verhuureenheden	50	51	51	51
Totaal VHE's	7.084	7.085	7.075	7.109
Mutaties in het onroerend goed				
Woningen en woongebouwen				
- aantal opgeleverd	51	11	0	0
- aantal aangekocht	0	64	0	0
- aantal verkocht	-2	-12	-15	-151
- aantal gesloopt	-48	-54	-16	-1
- overige mutaties	0	-1	0	2
Garages, bedrijfsruimten en overige verhuureenheden				
- aantal aangekocht	0	2	0	0
- aantal verkocht	-1	-1	-2	-34
- aantal gesloopt	0	0	0	0
- overige mutaties	-1	1	-1	-6
Totaal	-1	10	-34	-190
Aantal woningen naar huurprijsklasse (incl. in beheer)				
- laag (< € 442,46 in 2022)	765	880	828	889
- overig	5.458	5.342	5.386	5.353
Financiële continuïteit				
- ICR	2,23	2,19	2,44	2,15
- Solvabiliteit	51%	45%	42%	34%
- Loan to value	41%	48%	57%	67%
- Dekkingsratio	33%	51%	61%	46%
- Onderpandratio	33%	46%	47%	nvt
Kwaliteit				
- kosten onderhoud per woning (excl verbeteringen)	2.090	1.648	1.638	1.791
- kosten onderhoud eigen dienst per woning	104	102	98	127
Prijs-kwaliteit verhouding				
- gemiddeld aantal punten WWS	149	141	145	143
- gemiddelde nettohuurprijs (huurwoningen)	577	562	561	547
Het verhuren van woningen				
- mutatiegraad (nieuwe verhuringen)	9,0	7,7	8,5	7,4
- huurachterstand in % jaarhuur	2,4	2,3	2,0	2,7
- huurderving in % jaarhuur (huren)	1,4	1,7	1,9	1,6

JAARREKENING 2022

Balans per 31 december 2022

voor resultaatbestemming

Activa	Ref.	31-12-2022 €	31-12-2021 €
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	819.603.870	748.499.943
niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	35.221.452	36.501.660
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	6.793.623	10.744.720
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	2.391.452	2.309.488
Financiële vaste activa			
Latente belastingvorderingen	3.1	223.060	212.633
Overige effecten (novaties derivaten)	3.2	73.682.462	64.584.762
Overige vorderingen	3.3	35.484	38.498
Leningen u/g	3.4	0	0
Subtotaal		937.951.403	862.891.704
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	3.149.831	4.094.831
Overige voorraden	4.2	229.394	206.417
Vorderingen			
Huurdebiteuren	5.1	222.746	243.176
Latente belastingvorderingen	5.2	17.611	35.991
Overige vorderingen	5.3	4.375.616	182.041
Liquide middelen			
	6.	5.417.191	11.405.756
Subtotaal		13.412.389	16.168.212
Totaal		951.363.792	879.059.916

Passiva	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
		€	€
Eigen Vermogen	7.		
Herwaarderingsreserve	7.1	379.247.165	325.592.119
Overige reserves	7.2	173.856.417	153.360.452
Resultaat na belastingen van het boekjaar	7.3	58.837.083	74.151.012
Subtotaal		611.940.665	553.103.583
Voorzieningen	8.		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	10.358.424	13.567.438
Latente belastingverplichtingen	8.2	60.464	41.756
Overige voorzieningen	8.3	219.744	186.352
Subtotaal		10.638.632	13.795.546
Langlopende schulden	9.		
Schulden aan overheid	9.1	5.572.047	6.135.936
Schulden aan banken	9.2	310.875.181	287.989.094
Schulden aan groepsmaatschappijen	9.3	0	0
Overige schulden	9.4	31.952	30.499
Subtotaal		316.479.180	294.155.529
Kortlopende schulden	10.		
Schulden aan overheid	10.1	587.516	586.144
Schulden aan banken	10.2	7.117.180	10.558.712
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.3	1.087.049	3.536.447
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	10.4	1.933.237	1.811.929
Overige schulden	10.5	912.681	847.259
Overlopende passiva	10.6	667.652	664.764
Subtotaal		12.305.315	18.005.255
Totaal		951.363.792	879.059.916

Functionele winst- en verliesrekening boekjaar 2022

	Ref.	2022 €	2021 €
Huuropbrengsten	11	42.841.786	41.801.286
Opbrengsten servicecontracten	12.1	1.458.011	1.452.753
Lasten servicecontracten	12.2	-1.471.427	-1.564.206
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-2.665.957	-2.379.191
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-15.573.531	-12.878.479
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-5.364.157	-5.888.761
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		19.224.725	20.543.402
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.1	3.520.394	1.902.277
Toegerekende organisatiekosten	16.2	-5.314	-36.366
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	16.3	-4.715.504	-1.194.280
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	-1.200.424	671.631
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	17.1	-16.127.975	-26.973.435
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	65.506.259	88.830.754
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	17.3	-945.000	1.599.300
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17	48.433.284	63.456.619
Overige organisatiekosten	21	-1.853.098	-1.414.806
Kosten omtrent leefbaarheid	22	-1.009.291	-941.655
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		152.280	109.737
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		3.755	45.808
Rentelasten en soortgelijke kosten		-6.535.649	-6.675.237
Totaal van financiële baten en lasten	23	-6.379.614	-6.519.692
Totaal van resultaat voor belastingen		57.215.582	75.795.499
Belastingen	24	1.621.501	-1.644.487
Totaal van resultaat na belastingen		58.837.083	74.151.012

Kasstroomoverzicht 2022

	2022 €	2021 €
1. (A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
1.1 Huurontvangsten	42.638.298	41.743.151
1.2 Vergoedingen	1.482.631	1.420.674
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	716.291	642.289
1.5 Ontvangen interest	0	31.029
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	44.837.220	43.837.143
Uitgaven:		
1.7 Betalingen aan werknemers	5.863.336	5.469.696
1.8 Onderhoudsuitgaven	13.047.485	10.398.679
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	7.806.222	7.035.102
1.10 Betaalde interest	6.371.780	6.927.186
1.11 a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	138.215	143.286
1.11 b Verhuurderheffing	2.642.538	3.184.964
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	185.275	127.220
1.13 Vennootschapsbelasting	955.859	2.314.891
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	37.010.710	35.601.024
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.826.510	8.236.119
2. (B) (Des) investeringenactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
2.1 Verkoopontvangsten bestaande huur	2.586.478	1.902.277
2.2 Verkoopontvangsten grond		
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	2.586.478	1.902.277
MVA uitgaande kasstroom		
2.3 Nieuwbouw huur	8.730.994	7.493.892
2.4 Verbeteruitgaven	16.549.684	11.718.156
2.5 Aankoop	0	2.525.134
2.6 Sloopuitgaven	216.943	1.122.968
2.7 Investerings overig	569.470	309.604
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	26.067.091	23.169.754
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-23.480.613	-21.267.477
FVA		
Ontvangsten overig		
Uitgaven overig	1.049.211	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.049.211	
3. (C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand:		
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	39.000.000	50.000.000
3.1.2 Nieuwe ongeborgde leningen	1.049.211	
Uitgaand:		
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	29.335.862	40.746.105
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	10.713.349	9.253.895
4.1 Toename (afname) van geldmiddelen	-5.989.965	-3.777.463
4.2 Wijziging kortgeld	1.400	1.694
Geldmiddelen aan het begin van de periode	11.405.756	15.181.525
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.417.191	11.405.756

Toelichting behorende tot de jaarrekening 2022

Algemene toelichting

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. 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 2022, 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. Dit betreft een verschuiving van de balanspost nog te betalen loonheffing in 2021 van "schulden aan leveranciers en handelskredieten" naar "schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen".

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 waarden 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.

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 2022 bedraagt deze grens € 763,47 (2021: € 752,33). 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 bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en in gebruik is conform hetgeen vermeld is op bijlagen 3 en 4 van het BTiV.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

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

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

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

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

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

Parameters BOG/MOG full taxatie

De disconteringsvoet is opgebouwd uit de volgende drie onderdelen:

- De risicovrije rentevoet 0,09% (2021: -0,38%);
- De vastgoedsector specifieke opslag 6,34% (2021: 6,34%); 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 bedrijfsonroerendgoed (BOG) en maatschappelijk onroerend goed (MOG) de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd op basis van doorexploiteren. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur.

Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht.

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing taxateur bij full-variant	Bandbreedte
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties	€ 25 - € 90/m2
Huurinkomsten	Aangeleverd door Beter Wonen	Genoemde data zijn overgenomen	Niet van toepassing
Stijging markthuur	Prijsinflatie	Conform basisvariant, marginaal voorzichtiger	2,0% - 2,6%
Onderhoudskosten markttechnische aanpassingskosten	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant	Niet van toepassing
Erfpacht	Aangeleverd door Beter Wonen	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Leegstand	Aangeleverd door Beter Wonen	Conform basisvariant	Niet van toepassing
Leegwaarde(stijging)	Op basis van WOZ-waarde	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Op basis van risicovrije obligatierente, risico-opslag type vastgoed en risico-opslag object	2,0% - 8,0%
Onderhoud	Normbedrag per m2 BVO	Vastgoed Exploatiwijzer in basis aangevuld met eigen inschatting taxateur tijdens inspectie	€ 2 - € 6 /m2 BVO
Exit Yield	Automatische berekening	Op basis van huidige disconteringsvoet, opslag veroudering locatie en opslag veroudering object	4,75% - 14,73%

Parameters basisversie marktwaardering

Complexindeling

Een waarderingcomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één

geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed.

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

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

Basisvariant

Begin 2023 heeft een tussentijdse afstemming plaatsgevonden tussen Aw/Fakton/ABF en een afvaardiging van de accountants naar aanleiding van opvallende verschillen tussen uitkomsten op basis van waardering volgens basisversie en full-versie (taxaties). Als gevolg van deze afstemming hebben er aanpassingen plaatsgevonden in het handboek.

Parameters

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

Parameters woongelegenheden							
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging (Twente)	-0,89%	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Instandhoudingsonderhoud</i>							
De hoogte van het instandhoudingsonderhoud per jaar is afhankelijk van drie kenmerken:							
- Type verhuureenheid (EGW, MGW, extramurale zorgseenheid, studenteenheid (on)zelfstandig							
- Bouwjaarklasse							
- Gebruikersoppervlakte (GO) in zes klassen							
<i>Type</i>	<i>Beheerkosten</i>						
EGW	€	481					
MGW	€	472					
Studenteneenheid	€	445					
Zorgseenheid (extramuraal)	€	435					
<i>Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten</i>							
Gemeentelijke OZB	Gemeentelijke tarieven 2022 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1-1-2021						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. gemeentelijke OZB)	0,07% van de WOZ waarde						

<i>Huurstijging</i>	2023	2024	2025	2026 e.v.
Huurstijging boven grondslag voorgaand jaar				
– opslag	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%
– grondslag	loonindex	loonindex	loonindex	prijsinflatie
<i>Huurderving oninbaar</i>				
Huurderving, als percentage van de huursom	1,00%			
<i>Mutatiekans</i>				
Mutatiekans 2018-2022 bij doorexpluiten	gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar (2018 – 2022) met een minimum van 4%			
Mutatiekans bij uitponden	idem aan doorexpluiten maar dan in jaar 1 opslag van 2% als complex niet is aangebroken Jaar 6 tot en met 15, idem aan doorexpluiten maar dan verlaagd met 70%			
<i>Verkoopkosten</i>				
Verkoopkosten	1,2% van de leegwaarde			

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	
Instandhoudingsonderhoud	€ 6,50 per m2 bvo BOG € 7,90 per m2 bvo MOG
Mutatieonderhoud	€ 10,90 per m2 bvo BOG € 13,20 per m2 bvo MOG
Marketing	14% van de marktjaarhuur
Beheerkosten - bedrijfsmatig onroerend goed	3% van de markthuur BOG 2% van de markthuur MOG
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2022, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2021).	0,13% van de WOZ waarde
Risicovrije rentevoet	0,09%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	6,34%

Parameters parkeergelegenheden	
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 60 per jaar
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 202 per jaar
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 30 per jaar
Beheerkosten – garagebox	€ 41 per jaar
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met peildatum 1 januari 2017.	0,23% van de WOZ waarde
Risicovrije rentevoet	0,09%
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 waardeverminderverslies te zijn gebaseerd op het waardingscomplex 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 doorexploteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpoundscenario 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 en overige operationele lasten (excl. Verhuurderheffing)' 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 (2022: 2,64%, 2021: 2,89%) 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 2022 € 17,4 miljoen, hiervoor is geen latentie gevormd.

De fiscale boekwaarde van het Daeb en niet-Daeb vastgoed in exploitatie dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd bedraagt ultimo 2022 € 583,8 miljoen en de commerciële boekwaarde bedraagt ultimo 2022 € 854,8 miljoen. De niet verwerkte latente belastingvordering per ultimo 2022 (Beter Wonen blijft uitgaan van doorexplotatie van het vastgoed in exploitatie) bedraagt € 69,9 miljoen, zijnde 25,8% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde.

3.2 Overige effecten (novaties derivaten)

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

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

3.4 Leningen u/g

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

Vlottende activa

4. Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

Overige voorraden

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

5. Vorderingen

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

6. Liquide middelen

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

7. Eigen vermogen

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

8. Voorzieningen

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

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

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige 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 (2022: 2,64%, 2021: 2,89%) onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief conform RJ 272.405 (2021 25%, 2022 e.v.: 25,8%).

Ultimo 2022 resteert er een geringe voorziening latente belastingen als gevolg van waarderingsverschillen met betrekking tot de materiële activa ten dienste van de exploitatie en fiscale afschrijving op investeringskosten woonwagens.

8.3 Overige voorzieningen

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

9. Langlopende schulden

9.1 en 9.2 Schulden aan overheid en banken

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

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

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

Novaties derivaten

In 2022 heeft voor € 20 miljoen aan novaties plaatsgevonden. Bij deze novatie was sprake van een lening en derivaat met een gelijke looptijd.

De negatieve marktwaarde van het genoveerde derivaat is opgenomen onder de langlopende schulden. Deze is bepaald op basis van de rentecurve op het moment van de transactie. Bij deze novaties is een subsidie verleend ad. € 36k. De negatieve marktwaarde op het moment van transactie bedroeg € 31,0 miljoen. De novaties worden jaarlijks lineair ten laste van het renteresultaat gebracht over de restant looptijd van de afgewikkelde derivaten. De verwerking van agio wordt verantwoord onder "schulden aan banken".

Het overlopend hedgeresultaat is opgenomen onder de financiële vaste activa.

9.3 Schulden aan groepsmaatschappij

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

9.4. Overig schulden

Waarborgsommen

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

10. Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor de resultaatbepaling

11. Huuropbrengsten

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

12. Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

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

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

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten;
- verhuurdersheffing.

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

16. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

17. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

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

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

18. Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

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

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

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

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

21. Overige organisatiekosten

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

22. Kosten omtrent leefbaarheid

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

23. Totaal van financiële baten en lasten

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

Rentelasten worden geactiveerd voor investeringsprojecten nieuwbouw gedurende de periode van vervaardiging van een actief. De te activeren rente wordt berekend op basis van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

24. Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Beter Wonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af, deze is door de belastingdienst opgezegd per 1-1-2023. Belangrijkste punten uit deze VSO: Terugname van de WOZ-afwaardering, verwerking kooptussenvormen en gemengde projectenregeling. Er vindt nog overleg hierover plaats begin 2023 tussen Aedes, de Belastingdienst en (mogelijk) vertegenwoordigers van woningcorporaties.

Beter Wonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 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 2022

Activa	Ref.	31-12-2022				31-12-2021			
		DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
Vaste activa									
Vastgoedbeleggingen	1.								
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	819.603.870			819.603.870	748.499.943			748.499.943
niet DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2		35.221.452		35.221.452		36.501.660		36.501.660
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	6.793.623			6.793.623	10.744.720			10.744.720
Materiële vaste activa	2.								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	2.391.452			2.391.452	2.309.488			2.309.488
Financiële vaste activa	3.								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen		39.256.358		-39.256.358	0	40.264.011		-40.264.011	-
Latente belastingvorderingen	3.1	211.907	11.153		223.060	202.001	10.632		212.633
Overige effecten (novaties derivaten)	3.2	73.682.462			73.682.462	64.584.762			64.584.762
Overige vorderingen	3.3	35.484			35.484	38.498			38.498
Leningen u/g	3.4		1.049.211	-1.049.211	0				
Subtotaal		941.975.156	36.281.816	-40.305.569	937.951.403	866.643.423	36.512.292	-40.264.011	862.891.704
Vlottende activa									
Voorraden	4.								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1		3.149.831		3.149.831		4.094.831		4.094.831
Overige voorraden	4.2	217.924	11.470		229.394	196.096	10.321		206.417
Vorderingen	5.								
Huurdebiteuren	5.1	211.608	11.138		222.746	235.881	7.295		243.176
Latente belastingvorderingen	5.2	16.730	881		17.611	34.191	1.800		35.991
Overige vorderingen	5.3	4.375.616	0		4.375.616	172.939	9.102		182.041
Liquide middelen	6.								
		5.417.191	0		5.417.191	11.405.756			11.405.756
Subtotaal		10.239.069	3.173.320	0	13.412.389	12.044.863	4.123.349	0	16.168.212
Totaal		952.214.225	39.455.136	-40.305.569	951.363.792	878.688.286	40.635.641	-40.264.011	879.059.916

DAEB/niet-DAEB gescheiden balans 2022

Passiva	Ref.	31-12-2022				31-12-2021			
		DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
Eigen Vermogen	7.								
Herwaarderingsreserve	7.1	379.247.165	11.247.211	-11.247.211	379.247.165	325.592.119	12.216.665	-12.216.665	325.592.119
Overige reserves	7.2	173.856.417	29.016.800	-29.016.800	173.856.417	153.360.452	23.857.360	-23.857.360	153.360.452
Resultaat na belastingen van het boekjaar	7.3	58.837.083	-1.007.653	1.007.653	58.837.083	74.151.012	4.189.986	-4.189.986	74.151.012
Subtotaal		611.940.665	39.256.358	-39.256.358	611.940.665	553.103.583	40.264.011	-40.264.011	553.103.583
Voorzieningen	8.								
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	10.358.424			10.358.424	13.567.438			13.567.438
Latente belastingverplichtingen	8.2	57.441	3.023		60.464	39.668	2.088		41.756
Overige voorzieningen	8.3	208.756	10.988		219.744	177.034	9.318		186.352
Subtotaal		10.624.621	14.011	0	10.638.632	13.784.140	11.406	0	13.795.546
Langlopende schulden	9.								
Schulden aan overheid	9.1	5.572.047			5.572.047	6.135.936			6.135.936
Schulden aan banken	9.2	310.875.181			310.875.181	287.989.094			287.989.094
Schulden aan groepsmaatschappijen	9.3	1.049.211	0	-1.049.211	0		30.499		30.499
Overige schulden	9.4	0	31.952		31.952				
Subtotaal		317.496.439	31.952	-1.049.211	316.479.180	294.125.030	30.499	0	294.155.529
Kortlopende schulden	10.								
Schulden aan overheid	10.1	587.516			587.516	586.144			586.144
Schulden aan banken	10.2	7.117.180			7.117.180	10.558.712			10.558.712
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.3	1.057.697	29.352		1.087.049	3.488.676	183.615		3.672.291
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	10.4	1.836.575	96.662		1.933.237	1.592.281	83.804		1.676.085
Overige schulden	10.5	898.070	14.611		912.681	804.896	42.363		847.259
Overlopende passiva	10.6	655.462	12.190		667.652	644.821	19.943		664.764
Subtotaal		12.152.500	152.815	0	12.305.315	17.675.530	329.725	0	18.005.255
Totaal		952.214.225	39.455.136	-40.305.569	951.363.792	878.688.286	40.635.641	-40.264.011	879.059.916

DAEB/niet-DAEB gescheiden functionele winst- en verliesrekening 2022

	Ref.	2022				2021			
		DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
Huuropbrengsten	11	40.952.520	1.889.266		42.841.786	39.933.391	1.867.895		41.801.286
Opbrengsten servicecontracten	12.1	1.407.392	50.619		1.458.011	1.401.065	51.688		1.452.753
Lasten servicecontracten	12.2	-1.414.268	-57.159		-1.471.427	-1.514.440	-49.766		-1.564.206
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-2.484.931	-181.026		-2.665.957	-2.164.059	-215.132		-2.379.191
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-14.803.797	-769.734		-15.573.531	-12.247.758	-630.721		-12.878.479
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-5.237.367	-126.790		-5.364.157	-5.740.895	-147.866		-5.888.761
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		18.419.549	805.176	0	19.224.725	19.667.304	876.098	0	20.543.402
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.1	3.505.394	425.848	-410.848	3.520.394	1.901.527	750		1.902.277
Toegerekende organisatiekosten	16.2	-4.882	-432		-5.314	-36.351	-15		-36.366
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	16.3	-4.707.999	-418.353	410.848	-4.715.504	-1.194.280			-1.194.280
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	-1.207.487	7.063	0	-1.200.424	670.896	735	0	671.631
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	17.1	-16.127.975			-16.127.975	-26.973.435			-26.973.435
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	66.368.114	-861.855		65.506.259	86.971.550	1.859.204		88.830.754
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	17.3		-945.000		-945.000		1.599.300		1.599.300
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17	50.240.139	-1.806.855	0	48.433.284	59.998.115	3.458.504	0	63.456.619
Overige organisatiekosten	21	-1.761.330	-91.768		-1.853.098	-1.351.017	-63.789		-1.414.806
Kosten omtrent leefbaarheid	22	-1.009.291	0		-1.009.291	-941.655			-941.655
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		152.280	0		152.280	109.737			109.737
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		3.466	289		3.755	45.146	662		45.808
Rentelasten en soortgelijke kosten		-6.533.016	-2.633		-6.535.649	-6.675.237			-6.675.237
Saldo financiële baten en lasten	23	-6.377.270	-2.344	0	-6.379.614	-6.520.354	662	0	-6.519.692
Totaal van resultaat voor belastingen		58.304.310	-1.088.728	0	57.215.582	71.523.289	4.272.210	0	75.795.499
Belastingen	24	1.540.426	81.075		1.621.501	-1.562.263	-82.224		-1.644.487
Resultaat uit deelnemingen						4.189.986	-4.189.986		
Totaal van resultaat na belastingen		59.844.736	-1.007.653	0	58.837.083	74.151.012	4.189.986	-4.189.986	74.151.012

DAEB/niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht 2022 (1)

	2022				2021			
	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
1. Operationele activiteiten								
Ontvangsten:								
1.1 Huurontvangsten	40.768.128	1.870.170		42.638.298	39.870.881	1.872.270		41.743.151
1.2 Vergoedingen	1.430.867	51.764		1.482.631	1.369.418	51.256		1.420.674
1.3 Overige bedrijfsontvangsten	693.696	22.595		716.291	629.569	12.720		642.289
1.4 Ontvangen interest				0	31.029			31.029
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	42.892.691	1.944.529	0	44.837.220	41.900.897	1.936.246	0	43.837.143
Uitgaven:								
1.5 Betalingen aan werknemers	5.570.169	293.167		5.863.336	5.196.211	273.485		5.469.696
1.6 Onderhoudsuitgaven	12.472.592	574.893		13.047.485	9.959.447	439.232		10.398.679
1.7 Overige bedrijfsuitgaven	7.406.647	399.575		7.806.222	6.585.119	449.983		7.035.102
1.8 Betaalde interest	6.371.780	0		6.371.780	6.927.186	0		6.927.186
1.9 Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	132.191	6.024		138.215	136.611	6.675		143.286
1.10 Verhuurderheffing	2.641.877	661		2.642.538	3.177.729	7.235		3.184.964
1.11 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	185.275	0		185.275	127.220	0		127.220
1.12 Vennootschapsbelasting	908.066	47.793		955.859	2.222.921	91.970		2.314.891
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	35.688.597	1.322.113	0	37.010.710	34.332.444	1.268.580	0	35.601.024
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	7.204.094	622.416	0	7.826.510	7.568.453	667.666	0	8.236.119
2. (Des)investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom								
2.1 Verkoopontvangsten bestaande huur	2.571.931	425.395	-410.848	2.586.478	1.901.527	750		1.902.277
2.2 Verkoopontvangsten grond				0				0
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	2.571.931	425.395	-410.848	2.586.478	1.901.527	750	0	1.902.277
MVA uitgaande kasstroom								
2.3 Nieuwbouw huur	9.141.842		-410.848	8.730.994	7.493.892			7.493.892
2.4 Verbeteruitgaven	16.549.684			16.549.684	11.718.156			11.718.156
2.5 Aankoop	0			0	2.525.134			2.525.134
2.6 Sloopuitgaven	216.943			216.943	1.122.968			1.122.968
2.7 Investerings overig	569.470			569.470	309.589	15		309.604
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	26.477.939	0	-410.848	26.067.091	23.169.739	15	0	23.169.754
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-23.906.008	425.395	0	-23.480.613	-21.268.212	735	0	-21.267.477

DAEB/niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht 2022 (2)

	2022				2021			
	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
FVA								
Ontvangsten:								
Ontvangsten verbindingen				0				0
Ontvangsten overig				0	670.095		-670.095	0
Uitgaven:								
Uitgaven verbindingen				0				0
Overige uitgaven		1.049.211		1.049.211		670.095	-670.095	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	-1.049.211	0	-1.049.211	670.095	-670.095	0	0
3. Financieringsactiviteiten								
Ingaand:								
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	39.000.000			39.000.000	50.000.000			50.000.000
3.1.2 Nieuwe ongeborgde leningen	1.049.211			1.049.211				
Uitgaand:								
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	29.335.862			29.335.862	40.746.105			40.746.105
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	10.713.349	0	0	10.713.349	9.253.895	0	0	9.253.895
Toename/Afname van geldmiddelen	-5.988.565	-1.400	0	-5.989.965	-3.775.769	-1.694	0	-3.777.463
Wijziging kortgeld		1.400		1.400		1.694		1.694
Geldmiddelen aan het begin van de periode	11.405.756	0	0	11.405.756	15.181.525	0	0	15.181.525
Geldmiddelen aan het eind van de periode	5.417.191	0	0	5.417.191	11.405.756	0	0	11.405.756
Toename/Afname van geldmiddelen	5.988.565	0	0	5.988.565	3.775.769	0	0	3.775.769

Toelichting op de balans per 31 december 2022

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 2021)	€ 748.499.943	€ 36.501.660	€ 785.001.603
Mutaties 2022:			
- investeringen oplevering nieuwbouw (vanuit MVA in ontwikkeling)	- 8.377.060	- -	8.377.060
- investeringen verduurzaming	- 14.849.360	- -	14.849.360
- investeringen (wonen op maat)	- 122.330	- -	122.330
- effect sloop	- 4.524.716	- -	-4.524.716
- effect verkopen	- 183.283	- 418.353	-601.636
- effect aankopen	- 0	- -	0
- overboeking voorziening onrendabele investeringen verduurzaming	- 13.904.938	- -	-13.904.938
- aanpassen marktwaarde	- 66.368.114	- 861.855	65.506.259
Saldo mutaties	€ 71.103.927	€ -1.280.208	€ 69.823.719
Saldo einde boekjaar vastgoedbeleggingen	€ 819.603.870	€ 35.221.452	€ 854.825.322

Per 31 december 2022 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 379.247.165. 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".

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Twente was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake "onderzoek naar de ontwikkeling 2021-2022 van de marktwaarde basis" circa 4,8% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 38 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast.

Eind maart is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Voor de regio Twente volgde hieruit geen correctie.

Inschakeling taxateur

Per ultimo 2022 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:	2022
Disconteringsvoet	5,63%
Streefhuur per maand	€ 621,38
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.293,81
Lasten beheer per jaar	€ 970,70

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 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

	X € 1.000	
Marktwaarde verhuurde staat		€ 854.825
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 127.507	
Betaalbaarheid (huren)	- € 223.437	
Kwaliteit (onderhoud)	- € 112.263	
Beheer (beheerkosten)	- € 44.377	
Totale afslag		- € 252.570
Beleidswaarde		€ 602.255

Verhuurderheffing

De afschaffing van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 leidt tot een positief effect op de beleidswaarde van € 15,6 miljoen. Dit voordeel maakt onderdeel uit van de afslag wegens betaalbaarheid.

Ongerealiseerde herwaarderingen

Per 31 december 2022 is in totaal € 379,2 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2021: € 325,6 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed

in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2022	2021
Saldo begin boekjaar	€ 10.744.720	€ 3.173.307
Mutaties:		
- investeringen	- 8.818.636	- 9.784.321
- overboeking restwaarde naar DAEB vastgoed in exploitatie	- -8.377.060	- -2.049.302
- overboeking restwaarde van DAEB vastgoed in exploitatie	- 0	- 0
- overboeking restwaarde van niet-DAEB vastgoed in exploitatie	- 0	- 0
- onttrekking/dotatie voorziening onrendabele investeringen	- 2.727	- -373.606
- afboeken onrendabele top	- -4.044.466	- 0
- afboeken plankosten	- -761.782	- 0
- overboeking van DAEB vastgoed in exploitatie	- 0	- 210.000
- overboeking van niet-Daeb vastgoed in exploitatie	- 410.848	- 0
- overboeking naar voorraad grond bestemd voor verkoop	- 0	- 0
Saldo mutaties	€ -3.951.097	€ 7.571.413
Saldo einde boekjaar	€ 6.793.623	€ 10.744.720

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 2022:			
- aanschafwaarde	€ 5.878.614	€ 2.410.391	€ 8.289.005
- cumulatieve afschrijvingen	- -3.910.735	- -2.068.782	- -5.979.517
Boekwaarde per 1-1-2022	€ 1.967.879	€ 341.609	€ 2.309.488
Mutaties:			
- investeringen	€	494.914	€ 494.914
- desinvesteringen	-	-	-
- afschrijvingen	- -163.516	- -249.433	- -412.949
Saldo	€ -163.516	€ 245.480	€ 81.964
Saldo per 31 december 2022:			
- aanschafwaarde	€ 5.878.614	€ 2.905.305	€ 8.783.919
- cumulatieve afschrijvingen	- -4.074.251	- -2.318.215	- -6.392.466
Boekwaarde per 31-12-2022	€ 1.804.363	€ 587.089	€ 2.391.452

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

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

Verzekering

Het kantoorpand en een deel van de inventaris is per 31 december 2022 voor € 8,6 miljoen verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade en inbraak. Dit bedrag wordt jaarlijks gecorrigeerd met het prijsindexcijfer voor de bouwkosten. De vervoermiddelen en de automatisering zijn afzonderlijk verzekerd.

3. Financiële vaste activa

3.1 Latente belastingvorderingen

	2022	2021
Saldo begin boekjaar	€ 212.633	€ 215.501
Mutaties:		
- onttrekking ten laste cq dotatie ten gunste van resultaat	- 10.427	- -2.868
- overboeking naar kortlopende vorderingen	- -	- -
Saldo einde boekjaar	€ 223.060	€ 212.633

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 aftrekbepaling verrekenbaar in toekomstige jaren.

De latente belastingvordering is contant gemaakt. Van deze vordering is een bedrag ad € 17.611 (2021: € 35.991) 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 € 49.428 (2021: € 66.442) na 5 jaar gerealiseerd.

De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 176.493 (2021: € 220.711).

3.2 Overige effecten (novaties derivaten)

	2022	2021
Saldo begin boekjaar	€ 64.584.762	€ 22.833.336
Mutaties:		
- dotaties	- 11.035.519	- 43.206.671
- afschrijving	- -1.937.819	- -1.455.245
Saldo einde boekjaar	€ 73.682.462	€ 64.584.762

In 2022 zijn twee derivaten doorgezakt in een vastrentende lening. De nieuwe lening is tegen marktwaarde in de balans verwerkt. Het verschil tussen de nominale waarde en de negatieve marktwaarde (het agio) is als financiële vaste activa (uitgesteld hedgeresultaat) verantwoord.

Het agio wordt lineair ten laste van het renteresultaat gebracht over de restant looptijd van het afgewikkelde derivaat. Afschrijving <1 jaar bedraagt € 2.062.634.

3.3 Overige vorderingen (huurkoop woonwagen)

	2022	2021
Saldo begin boekjaar	€ 38.498	€ 0
Mutaties:		
- investering	- 0	- 60.000
- afschrijving t/m vorig jaar	- -21.502	- -18.704
- afschrijving	- -3.014	- -2.798
Saldo einde boekjaar	€ 35.484	€ 38.498

4. Voorraden

4.1 Voorraden

	2022	2021
4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	€ 3.149.831	€ 4.094.831
4.2 Overige voorraden		
- Voorraad onderhoudsmaterialen	- 226.411	- 204.128
- Voorraad kantinebenodigdheden	- 2.983	- 2.289
Totaal	€ 3.379.225	€ 4.301.248

Vastgoed bestemd voor verkoop

	2022	2021
Saldo begin boekjaar	€ 4.094.831	€ 2.705.531
Mutaties:		
- overboeking van vastgoed in ontwikkeling	- -	- -210.000
- investeringen	- -	- -
- desinvesteringen	- -	- -
- bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa	- -945.000	- 1.599.300
Saldo einde boekjaar	€ 3.149.831	€ 4.094.831

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

5. Vorderingen

5.1 Huurdebiteuren

Ouderdom huurachterstand	31-12-2022	31-12-2021
Tot 1 maand	€ 3.024	€ 23.164
1 tot 2 maanden	- 20.802	- 9.073
2 tot 3 maanden	- 25.059	- 8.648
> 3 maanden	- 217.555	- 196.466
Totaal huidige huurders	€ 266.440	€ 237.351
Vertrokken huurders	- 764.297	- 745.410
Totaal huurdebiteuren	€ 1.030.737	€ 982.761
Af: voorziening dubieuze debiteuren	- 807.991	- 739.585
Totaal	€ 222.746	€ 243.176

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 2,4% van de bruto jaarhuur (2021: 2,3%).
Exclusief de vertrokken huurders is dit 0,6% (2021: 0,6%).

Voorziening dubieuze debiteuren

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

	2022	2021
Saldo begin boekjaar	€ 739.585	€ 750.429
- toevoeging ten laste van het resultaat	- 305.670	- 249.000
- onttrekkingen	- -237.264	- -259.844
Saldo einde boekjaar	€ 807.991	€ 739.585

5.2 Latente belastingvorderingen

	2022	2021
Saldo begin boekjaar	€ 35.991	€ 38.290
Mutaties:		
- onttrekking ten laste cq dotatie ten gunste van resultaat	- -18.380	- -2.299
- overboeking van langlopende latente belasting verplichting	- -	- -
Saldo einde boekjaar	€ 17.611	€ 35.991

5.3 Overige vorderingen

	2022	2021
Vooruitbetaalde vennootschapsbelasting	€ 2.786.061	€ 182.041
Diversen	- 1.589.555	- -
Totaal	€ 4.375.616	€ 182.041

In 2022 zijn herziene voorlopige aanslagen voor de jaren 2020 tot en met 2021 verwerkt. Samen met de balanspost voor 2022 komt dit op een vooruitbetaalde post van € 2,8 miljoen. De aanslag vennootschapsbelasting 2019, 2020 en 2021 is nog niet definitief vastgesteld door de fiscus.

Onder diversen staat het 2^e deel van de vordering inzake de verkoop van de grondpositie Thorbecke, deze vordering vervalt in 2023.

6. Liquide middelen

6.1 Liquide middelen

	2022	2021
Direct opvraagbaar:		
- rekeningen courant	€ 3.422.046	€ 9.400.536
- spaarrekeningen	- 1.790.998	- 1.797.875
- overige bankrekeningen	- 204.147	- 207.345
Totaal liquide middelen	€ 5.417.191	€ 11.405.756

De omvang van het saldo van de liquide middelen ligt bijna € 6,0 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 2023 zullen plaatsvinden.

7. Eigen vermogen

7.1 Eigen vermogen

	2022	2021
Saldo begin boekjaar	€ 553.103.583	€ 478.952.571
7.1 Herwaarderingsreserve	€ 379.247.165	€ 325.592.119
7.2 Overige reserves	- 173.856.417	- 153.360.452
7.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar	- 58.837.083	- 74.151.012
Saldo einde boekjaar	€ 611.940.665	€ 553.103.583

Herwaarderingsreserve	2022	2021
Saldo begin boekjaar	€ 325.592.119	€ 263.963.054
Realisatie door verkoop	- 258.597	- 762.713
Mutatie herwaarderingsreserve	- 53.913.643	- 62.391.778
Saldo einde boekjaar	€ 379.247.165	€ 325.592.119

Overige reserves	2022	2021
Saldo begin boekjaar	€ 153.360.452	€ 174.060.528
Winstverdeling vorig boekjaar	- 74.151.012	- 40.928.989
Toename/afname ten laste van de herwaarderingsreserve	- 53.655.047	- 61.629.065
Saldo einde boekjaar	€ 173.856.417	€ 153.360.452

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 € 58,8 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen.

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen (ver-)nieuwbouw

	2022	2021
Saldo begin boekjaar	€ 13.567.438	€ 5.852.606
- dotatie aan de voorziening	- 10.693.197	- 26.747.428
- onttrekking aan de voorziening	- 13.902.211	- 19.032.596
Saldo eind boekjaar	€ 10.358.424	€ 13.567.438

8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

	2022	2021
Saldo begin boekjaar	€ 41.756	€ 53.401
Mutaties:		
- dotaties	- 18.708	-
- onttrekkingen	-	- 11.645
Saldo einde boekjaar	€ 60.464	€ 41.756

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

	2022	2021
Saldo begin boekjaar	€ 186.352	€ 175.978
Mutaties:		
- dotaties	- 38.731	- 60.687
- onttrekkingen	- 5.339	- 50.313
Saldo einde boekjaar	€ 219.744	€ 186.352

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

	2022	2021
Saldo begin boekjaar	€ 6.697.303	€ 7.177.583
Mutaties:		
- aflossingen	- 561.367	- 480.280
Subtotaal einde boekjaar	€ 6.135.936	€ 6.697.303
Aflossingsverplichting < 1 jaar	- 563.890	- 561.367
Saldo einde boekjaar	€ 5.572.047	€ 6.135.936

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

9.2 Schulden aan banken

	2022	2021
Saldo begin boekjaar	€ 232.178.827	€ 222.444.653
Mutaties:		
- nieuwe leningen	- 39.000.000	- 50.000.000
- aflossingen	- 28.774.495	- 40.265.826
Subtotaal einde boekjaar	€ 242.404.332	€ 232.178.827
Aflossingsverplichting < 1 jaar	- 5.211.613	- 8.774.495
Saldo einde boekjaar	€ 237.192.719	€ 223.404.332

Marktwaaarde leningen	€ 274.469.056	€ 339.870.280
------------------------------	----------------------	----------------------

Novaties

	2022	2021
Saldo begin boekjaar	€ 64.584.762	€ 22.833.336
Mutaties:		
- dotaties	- 11.035.519	- 43.206.671
- afschrijving	- 1.937.819	- 1.455.245
Saldo einde boekjaar	€ 73.682.462	€ 64.584.762

Totaal schulden aan banken	€ 310.875.181	€ 287.989.094
-----------------------------------	----------------------	----------------------

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet (inclusief rentederivaten) van de uitstaande leningen van de overheid en kredietinstellingen bedraagt circa 2,64% (2021: 2,89%). De leningen van overheid en kredietinstellingen worden lineair, ineens (fixe) of op basis van annuïteiten afgelost.

Het aflossingsbestanddeel in de komende 5 jaren bedraagt € 47,7 miljoen (2021: € 40,4 miljoen). Een bedrag van € 196,2 miljoen (2021: € 198,5 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 -/- 27 tot en met 7 basispunten onder of boven Euribor.

Het renterisico van de roll-over-leningen is afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps).

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

De samenstelling van de leningenportefeuille ultimo 2022 van Beter Wonen is als volgt:

	Leningen overheid en banken
Fixe / annuïtair / lineair	80%
Basisrentelening	8%
Variabele hoofdsom	0%
Variabele hoofdsom - swap	12%
Totaal	100%

Renterisico

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

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2022 21,7 jaar (2021: 22,1 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 2022 € 274,5 miljoen (2021: € 339,9 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief interestderivaten) gebruikmakend van de forwardcurve. We zagen een stijging van de marktwaarde door het doorzakken van twee rentederivaten in vastrentende leningen. Echter door de stijging van de marktrente is de marktwaarde van de totale leningenportefeuille gedaald ten opzichte van 2021.

De boekwaarde van de leningen bedraagt ultimo 2022 € 248,5 miljoen (2021: € 238,9 miljoen).

Tegenpartijrisico

De samenstelling van de leningenportefeuille naar geldgever is als volgt:

	Leningen overheid en banken
Nederlands Waterschapsbank N.V.	50%
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	47%
Gemeente Almelo	2%
Totaal	99%

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 2022 is voor een bedrag van € 248,5 miljoen aan WSW-borging verkregen.

Novaties derivaten

Van de genoveerde derivaten heeft € 71.619.828 (2021: € 62.853.970) betrekking op een periode langer dan 1 jaar en € 63.369.291 (2021: € 55.930.799) heeft betrekking op een periode langer dan 5 jaar.

9.3 Schulden aan groepsmaatschappijen

Dit betreft de lening van de niet-Daeb aan de Daeb. Vanaf het jaar 2022 wordt geen dividend meer uitgekeerd van de niet-Daeb aan de Daeb. De lening start per 31-12-2022 en bedraagt € 1.049.211. Dit bedrag is het saldo in de niet-Daeb voor deze transactie, hiermee is het saldo op de liquide middelen eind 2022 in de niet-Daeb nihil.

9.4 Overige schulden

Waarborgsommen

	2022	2021
Saldo begin boekjaar	€ 30.499	€ 28.753
Mutaties:		
- mutaties waarborgsommen		
. uitbetaalde waarborgsommen	- 500	-
. ontvangen waarborgsommen	- 1.900	- 1.694
- mutaties rente waarborgsommen		
. uitbetaalde rente	-	-
. bijgeschreven rente	- 53	- 52
Saldo einde boekjaar	€ 31.952	€ 30.499
Nader te specificeren in:		
- waarborgsommen	€ 31.056	€ 29.656
- rente waarborgsommen	- 896	- 843
Totaal	€ 31.952	€ 30.499

10. Kortlopende schulden

10.1 Schulden aan overheid

	2022	2021
- aflossingsverplichting < 1 jaar	€ 563.890	€ 561.367
- niet vervallen rente	- 23.626	- 24.777
Totaal	€ 587.516	€ 586.144

10.2 Schulden aan banken

	2022	2021
- aflossingsverplichting < 1 jaar	€ 5.211.613	€ 8.774.495
- niet vervallen rente	- 1.905.567	- 1.784.217
Totaal	€ 7.117.180	€ 10.558.712

10.3 Schulden aan leveranciers

	2022	2021
Schulden aan leveranciers	€ 1.087.049	€ 3.536.447
Totaal	€ 1.087.049	€ 3.536.447

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

10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2022	2021
Nog te betalen loonheffing	€ 174.032	€ 135.844
Nog te betalen Vennootschapsbelasting	- 0	- 0
Nog te betalen BTW	- 1.759.205	- 1.676.085
Totaal	€ 1.933.237	€ 1.811.929

De post 'Nog te betalen BTW' betreft voornamelijk verlegde BTW van het 4e kwartaal van 2022. Dit betreft verlegd BTW op onderhoud en investeringen en de af te dragen BTW inzake de verkoop van de grondpositie Thorbecke.

10.5 Overige schulden

	2022	2021
Afrekening servicekosten	€ 50.000	€ 72.595
Nog te betalen accountantskosten	- 70.059	- 63.675
Nog te betalen personeelskosten	- 127.087	- 141.645
Nog te betalen brandschades	- 0	- 95.000
Overig	- 665.535	- 474.344
Totaal	€ 912.681	€ 847.259

De stijging bij de post "overig" zit in een hogere post nog te betalen onderhoudskosten per ultimo 2022 ten opzichte van ultimo 2021.

10.6 Overlopende passiva

	2022	2021
Vooruitontvangen huren	€ 667.652	€ 664.764
Totaal	€ 667.652	€ 664.764

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

Niet op de balans opgenomen activa en verplichtingen

Huur-koopwoningen

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

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

Op dit moment hebben 3 huurders het recht om hun woning te kopen voor minstens 70% van de onderhandse verkoopwaarde in lege staat. Deze waarde is naar huidig inzicht lager dan de waardering zoals in de jaarrekening is verantwoord. Hiernaast hebben 5 woningeigenaren de plicht om bij verkoop de woning aan Beter Wonen aan te bieden tegen de geïndexeerde destijds betaalde koopprijs. Beter Wonen heeft onder bepaalde omstandigheden de plicht om terug te kopen. De maximale verplichting wordt ultimo 2022 berekend op € 630.303 (2021: € 643.357). Deze constructie wordt niet meer aangeboden.

Aangegane verplichtingen inzake onroerende goederen

De aangegane verplichtingen bedragen ultimo 2022 € 5,6 miljoen (ultimo 2021 € 21 miljoen).

Specificatie aangegane verplichtingen Complex	aangegane verplichting	waarvan geactiveerd tot en met einde boekjaar	restant aangegane verplichting
<i>Nieuwbouwprojecten</i>			
Projecten in onderzoeksfase	€ 2.918.539	2.556.013	362.526
Frans Halsstraat	- 3.143.220	2.933.021	210.199
Acaciaschool (Herbergier/Thomashuis)	- 5.655.572	1.395.701	4.259.871
<i>Overige lopende/afgeronde projecten</i>	- 2.382.305	1.601.481	780.824
Totaal	€ 14.099.636	€ 8.486.216	€ 5.613.420

Obligo WSW

Ultimo boekjaar bedraagt het obligo uit hoofde van geborgde leningen volgens opgave van het WSW € 5,9 miljoen (2021: € 5,4 miljoen). De hoogte van het obligotarief is in 2022 vastgesteld op 2,6% (2021: 2,6%) over het schuldrestant van de geborgde leningen.

Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het WSW niet voldoende is om de afspraken op het WSW te dekken. Ultimo 2022 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 45 maanden (2026). De totale contractprijs voor 2023 bedraagt circa € 32.000;
2. Contracten voor bedrijfsauto's voor een periode variërend van 1 tot 2 jaar (2023-2024). De totale contractprijs voor 2023 bedraagt circa € 36.000.
3. Contracten voor grondwarmtepompen i.c.m. zonnepanelen voor een periode van 24-25 jaar (2047-2048). De totale contractprijs voor 2023 bedraagt circa € 125.000.

Contractonderhoud

Voor contractonderhoud zijn contracten afgesloten voor een periode van 1 jaar (2023). In totaal bedraagt de contractprijs voor 2023 circa € 1.167.000.

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 2022 vertegenwoordigde de marktwaarde van deze derivaten een ongerealiseerd verlies van € 8,3 miljoen (2021: +/- € 51,9 miljoen). De positievere marktwaarde is het gevolg van het doorzakken van twee derivaten en een stijging van de marktrente ten opzichte van 2021. 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 2022 heeft Beter Wonen de volgende renteswaps (alle afgesloten voor het verslagjaar):

Tegenpartij	Ingangsdatum	Einddatum	Hoofdsom	Renteperc.	Op basis van	Marktwaarde
Deutsche Bank	1-11-2013	1-11-2063	10.000.000	3,070%	6-mnd Euribor	2.240.663
Deutsche Bank	1-12-2013	1-12-2062	10.000.000	3,065%	6-mnd Euribor	2.120.073
Deutsche Bank	1-6-2014	1-6-2059	10.000.000	4,065%	3-mnd Euribor	3.888.977
			€ 30.000.000			€ 8.249.713

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 2022:

Type derivaat	2022 reële waarde	2022 boekwaarde	2021 reële waarde	2021 boekwaarde
Renteswaps	€ -8.249.713	€ -	€ -51.920.063	€ -
Totaal	€ -8.249.713	€ 0	€ -51.920.063	€ 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 2022 is er nog 1 woning (2021: 1 woning) met een Starters Rente Regeling. In 2022 zijn geen woningen verkocht met de Starters Rente Regeling. Door de positieve ontwikkelingen op de woningmarkt wordt dit product ook niet meer toegepast. De laatste woning is afgekocht begin 2023 en hiermee is deze regeling volledig afgerond.

VvE Energiebespaarlening

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

Financiële instrumenten

Algemeen

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

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

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

Liquiditeitsrisico

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

Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt Beter Wonen gebruik van meerdere gekwalificeerde banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord. Daarnaast loopt Beter Wonen liquiditeitsrisico uit hoofde van haar derivatenportefeuille. Beter Wonen is niet in het bezit van derivatencontracten met verplichtingen tot margin calls, maar wel met mutual breakclausules. Een breakclausule is een recht om op een vooraf vastgesteld moment het swapcontract tegen marktwaarde af te rekenen. Zowel Beter Wonen als de bank hebben de mogelijkheid om elke 5 jaar gebruik te maken van deze breakclausule. Sinds 2014 onderhoudt Beter Wonen een breakplan waarin is uitgewerkt welke acties zij onderneemt ten aanzien van naderende breakmoment van afgesloten swaps. Het breakplan wordt jaarlijks geactualiseerd waardoor eventuele liquiditeitsrisico's worden beheerst.

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2022

11. Huuropbrengsten

	boekjaar 2022	boekjaar 2021
Te ontvangen nettohuur DAEB vastgoed:		
- woningen en woongebouwen	€ 41.380.969	€ 40.516.359
- onroerende zaken niet zijnde woningen	- 86.953	- 85.959
Totaal huren	€ 41.467.922	€ 40.602.318
Af: huurderiving	- 489.064	- 635.452
Subtotaal	€ 40.978.858	€ 39.966.866

Te ontvangen nettohuur niet-DAEB vastgoed:		
- woningen en woongebouwen	€ 1.285.871	€ 1.267.436
- onroerende zaken niet zijnde woningen	- 736.599	- 694.200
Totaal huren	€ 2.022.470	€ 1.961.636
Af: huurderiving	- 132.032	- 92.216
Subtotaal	€ 1.890.438	€ 1.869.420

Totaal bruto huuropbrengsten	€ 42.869.296	€ 41.836.286
Af: Dotatie voorziening dubieuze debiteuren (huur)	- 27.510	- 35.000
Totaal netto huuropbrengsten	€ 42.841.786	€ 41.801.286

De huuropbrengsten (exclusief huurderiving) zijn in 2022 t.o.v. 2021 gewijzigd door:	€ 926.000
De jaarlijkse huurverhoging per:	
- 1 juli 2021 (gemiddeld 0,00%)	€ 0
- 1 juli 2022 (gemiddeld 1,85%)	- 396.000
	€ 396.000
- In verhuur genomen (nieuwbouw)	- 252.000
- Verkoop van woningen	- 52.000
- Aankoop en nieuwbouw in 2021 (2022 volledig jaar)	119.000
- Overige invloeden (Verduurzaming/Verbeteringen, Wonen op Maat)	35.000
- Verhoging na mutatie	- 176.000
Toename huuropbrengst	<u>€ 926.000</u>

De huurderiving over 2022 bedraagt 1,4% (2021: 1,7%).

12.1 Opbrengsten servicecontracten

	boekjaar 2022	boekjaar 2021
Te ontvangen vergoedingen inzake leveringen en diensten	€ 1.435.273	€ 1.397.143
Af: afrekening servicekosten voorgaand jaar	- 54.531	- 83.378
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	- 31.793	- 27.768
Totaal opbrengsten servicecontracten	€ 1.458.011	€ 1.452.753

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

De vergoeding voor leveringen en diensten is gebaseerd op de geraamde kosten en wordt jaarlijks indien noodzakelijk aangepast. De vergoedingsderving wegens leegstand bedraagt 2,2% van de te ontvangen vergoedingen (2021: 2,0%).

12.2 Lasten servicecontracten

	boekjaar 2022	boekjaar 2021
Levering goederen en diensten	€ 1.178.532	€ 1.299.950
Toegerekende personeelskosten	- 265.154	- 238.075
Toegerekende overige organisatiekosten	- 27.741	- 26.181
Totaal servicecontracten	€ 1.471.427	€ 1.564.206

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

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	boekjaar 2022	boekjaar 2021
Toegerekende personeelskosten	€ 1.792.309	€ 1.538.614
Toegerekende overige organisatiekosten	- 729.115	- 695.004
Toegerekende afschrijvingen	- 144.533	- 145.573
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	€ 2.665.957	€ 2.379.191

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	boekjaar 2022	boekjaar 2021
Reparatieonderhoud	€ 2.370.329	€ 2.281.911
Mutatieonderhoud	- 1.138.202	- 1.307.021
Onderhoud specifieke mutatiewoningen	- 846.042	- 767.307
Schilderwerk	- 1.349.858	- 541.387
Planmatig onderhoud	- 4.690.868	- 3.106.070
Cv-onderhoud	- 374.464	- 408.980
Contracten	- 1.104.148	- 1.019.046
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren (onderhoud)	- 278.159	- 185.849
Onderhoud rekening huurder	- 564.899	- 364.991
Onderhoud betreffende onderhoudsabonnement	- 290.355	- 273.876
Toegerekende personeelskosten	- 2.476.378	- 2.421.481
Toegerekend onderhoud VVE	- 378.714	- 343.157
Toegerekende overige organisatiekosten	- 941.667	- 885.973
Toegerekende afschrijvingen	- 194.087	- 205.515
Totaal onderhoudsuitgaven	€ 16.998.170	€ 14.112.564
Af: Aan huurders doorberekende onderhoudskosten	- 478.652	- 325.561
Af: Dekking technische dienst/planmatigonderhoud	- 647.522	- 634.146
Af: Vergoeding onderhoudsabonnement	- 298.465	- 274.378
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	€ 15.573.531	€ 12.878.479

Schilderwerk valt hoger uit dan in 2021 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. Planmatig onderhoud valt in 2022 hoger uit dan in 2021 doordat een aantal projecten waren doorgeschoven van 2021 naar 2022. Daarnaast was één project onder verduurzaming opgenomen waarvan in 2022 is besloten om hier alleen planmatig onderhoud uit te voeren.

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	boekjaar 2022	boekjaar 2021
Belasting	€ 2.406.713	€ 2.317.071
Verzekeringskosten	- 314.906	- 400.974
Verhuurdersheffing	- 2.642.538	- 3.184.964
Subtotaal	€ 5.364.157	€ 5.903.009
Af: Diverse administratievergoedingen	- 0	- 14.248
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ 5.364.157	€ 5.888.761

De stijging van de belastingen wordt met name veroorzaakt door de stijging van de WOZ-waardes van ons bezit.

De verzekeringskosten zijn in 2021 hoger geweest doordat er in dat jaar meer brandschades zijn geweest, waardoor meer aanspraak op het eigen risico.

Het percentage voor de verhuurderheffing is in 2022 verlaagd naar 0,332% van de WOZ-waarde (2021: 0,526%). Vanaf het jaar 2023 wordt de verhuurderheffing geheel afgeschaft. In 2021 is de RVV subsidie (€ 687k) nog in mindering benomen op de verhuurdersheffing, vanaf 2022 is deze, conform de nieuwe richtlijn, rechtstreeks in minder genomen op de investeringskosten (€ 670k in 2022).

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 2022	boekjaar 2021
Totale verkoopopbrengsten bestaand bezit	€ 3.520.394	€ 1.902.277
Af:		
- kostprijs verkopen	- 4.715.504	- 1.194.280
- verkoopkosten	- 5.314	- 36.366
- toegerekende personeelskosten	-	-
- toegerekende overige organisatiekosten	-	-
- toegerekende afschrijvingen	-	-
Verkoopresultaat bestaand bezit	€ -1.200.424	€ 671.631

Het resultaat uit verkoop bestaand bezit heeft betrekking op 2 woningen, 1 garage, verkoop grondpositie Thorbecke na sloop 48 woningen en verkoop van de Acaciaschool van de niet-Daeb aan de Daeb voor het project Acaciaschool Thomashuis & Herbergier. (2021: 12 woningen en 1 stukje grond).

17.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	boekjaar 2022	boekjaar 2021
Onrendabele toppen op huurprojecten	€ 14.292.789	€ 26.747.428
Niet gerealiseerde plankosten	- 761.782	-
Afboekkosten sloop	- 653.929	-
Toegerekende kosten	- 419.475	- 226.007
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 16.127.975	€ 26.973.435

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 2022	boekjaar 2021
Waardeverandering DAEB vastgoed	€ 66.368.114	€ 86.971.550
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	€ 66.368.114	€ 86.971.550

Waardeverandering niet-DAEB vastgoed	€ -861.855	€ 1.859.204
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	€ -861.855	€ 1.859.204

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 2022	boekjaar 2021
Waardeverandering grondposities	€ -945.000	- 1.599.300
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	€ -945.000	€ 1.599.300

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

	boekjaar 2022	boekjaar 2021
Afschrijving	€ 412.949	€ 428.157
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de	€ 412.949	€ 428.157

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

	boekjaar 2022	boekjaar 2021
Lonen en salarissen	€ 4.475.110	€ 4.202.619
Sociale lasten	- 735.628	- 661.948
Pensioenlasten	- 590.673	- 531.105
Inleenkosten	- 567.832	- 284.968
Overige personeelskosten	- 451.922	- 391.839
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	€ 6.821.165	€ 6.072.479
Waarvan toegerekend aan:		
- Lasten servicecontracten	- 265.154	- 238.075
- Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	- 1.792.309	- 1.538.614
- Lasten onderhoudsactiviteiten	- 2.476.378	- 2.421.481
- Netto verkoopresultaat vastgoed portefeuille	-	-
- Overige organisatiekosten	- 1.084.307	- 888.558
- Leefbaarheid	- 619.748	- 560.105
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	- 583.269	- 425.644
	€ 0	€ 0

De kosten voor lonen en salarissen inclusief sociale lasten en pensioenlasten hebben betrekking op gemiddeld 79,2 fte (2021: 76,0 fte). De gemiddelde kosten per fte zijn € 56.504 (2021: € 55.298). Uitgedrukt in een percentage van de lonen en salarissen bedragen de sociale lasten en pensioenlasten 29,6% (2021: 28,4%).

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

Functionele indeling	2022	2021
Verhuur & beheeractiviteiten	23,8	22,1
Onderhoudsactiviteiten (incl. nieuwbouw)	37,6	36,2
Verkoop	0,1	0,1
Organisatiekosten	11,7	11,5
Leefbaarheid	6,0	6,1
Totaal gemiddeld FTE in dienst	79,2	76,0

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De beleidsdekkingsgraad bij SPW bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2022 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2023 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2022 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 12,40% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2021 tot en met juli 2022) en is een toeslag verleend van 9,84%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 3,00% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2021 tot en met 31 juli 2022) en is een toeslag verleend van 2,38%.

21. Overige organisatiekosten

	boekjaar 2022	boekjaar 2021
Saneringssteun	€ -	€ -
Obligo	- 110.245	- 129.244
Accountants- en advieskosten	- 471.190	- 236.285
Toegerekende personeelskosten	- 1.084.307	- 888.558
Overige organisatiekosten	- 187.356	- 160.719
Totaal overige organisatiekosten	€ 1.853.098	€ 1.414.806

Honoraria accountantsorganisatie

Accountantshonoraria	boekjaar 2022	0	boekjaar 2021
Controle jaarrekening	€ 103.702	€	103.000
Andere controlewerkzaamheden	- 9.438	-	9.438
Totaal	€ 113.140	€	112.438

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.

De advieskosten zijn in 2022 hoger dan in 2021 door de fiscale actualisatie van de vennootschapsbelasting. Voor de fiscale jaren 2019 en 2020 komt dit neer op een verlaging van € 1,3 miljoen van de vennootschapsbelasting.

De toegerekende personeelskosten zijn naast iets hogere Fte in 2022 (0,2) en salarisstijging (CAO) hoger door toename inleenkosten (in verband met vervanging van ziekte en tijdelijke invulling van openstaande vacatures).

22. Leefbaarheid

	boekjaar 2022	boekjaar 2021
Leefbaarheid	€ 1.009.291	€ 941.655
Totaal leefbaarheid	€ 1.009.291	€ 941.655

23. Saldo financiële baten en lasten

	boekjaar 2022	boekjaar 2021
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	€ 152.280	€ 109.737
Renteopbrengsten leningen	- 0	- 0
Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren	€ 152.280	€ 109.737

Rentebaten rekening-courant en deposito's	€	€
Overige rentebaten	- 3.755	- 45.808
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 3.755	€ 45.808

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten leningen overheid en banken	€ 6.483.010	€ 6.623.479
Rentelasten rekening-courant	-	-
Overige rentelasten	- 52.639	- 51.758
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	€ 6.535.649	€ 6.675.237

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 2022 is het rentepercentage aldus bepaald op 2,64% (2021: 2,89%).

24. Vennootschapsbelasting

Over 2022 is zowel acute belasting als de mutatie over de latenties in het resultaat verantwoord. In 2022 is bij het bepalen van de latenties rekening gehouden met de geldende tarieven in de vennootschapsbelasting.

Daarnaast is hier de fiscale actualisatie van de fiscale jaren 2019 en 2021 verwerkt, dit betrof een verlaging van € 1,4 miljoen aan vennootschapsbelasting.

De effectieve belastingdruk over 2022 is -2,8% (2021: 2,2%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	boekjaar 2022	boekjaar 2021
Acute belastingen	€ -204.410	€ 1.638.010
Mutatie actieve belastinglatentie	- 7.953	- -5.167
Mutatie passieve belastinglatentie	- 18.708	- 11.644
Fiscale actualisatie 2019 t/m 2021	- -1.443.752	
Totaal	€ -1.621.501	€ 1.644.487

Verloopoverzicht van commercieel naar fiscaal resultaat	boekjaar 2022	boekjaar 2021
Commercieel resultaat voor belasting	€ 57.215.583	€ 75.795.499
Waardeveranderingen - fiscaal niet erkend	- -49.818.595	- -63.682.627
Afschrijvingen	- -542.610	- -474.420
Resultaat - verkopen (fiscaal HIR toegepast)	- 1.281.082	- -673.131
Onderhoudslasten	- -11.582.914	- -10.878.550
Fiscale aanpassing grondwaardering	- -740.000	- 1.383.700
Afwaardering bij sloop	- 0	- -2.120.702
WOZ-waardeontwikkeling	- 0	- 2.988.855
Saneringssteun	-	- 0
Renteaftrekbeperking	- 3.499.980	- 4.434.417
Overige verschillen	- -105.230	- -123.000
Belastbaar bedrag	€ -792.704	€ 6.650.041
Af: verliesverrekening	- 0	- 0
Belastbaar bedrag	€ -792.704	€ 6.650.041
Verschuldigde winstbelasting	€ -204.410	€ 1.638.010

Verschil nominale en effectieve belastingdruk	boekjaar 2022	boekjaar 2021
Toepasselijk belastingtarief	25,8%	25,0%
Aanpassing belastingen vorige boekjaren	-2,5%	0,0%
Inzet compensabele verliezen	0,0%	0,0%
Mutatie belastinglatenties	0,1%	0,0%
Effectief belastingtarief	-2,8%	2,2%

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 2022	
bedragen x € 1	M.Nekkers
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	145.987
Beloningen betaalbaar op termijn	19.525
<i>Subtotaal</i>	<i>165.511</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	181.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	165.511
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 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
Bezoldiging	155.376

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 2022 € 181.000 (2021: € 175.000). Binnen Beter Wonen kwalificeert alleen de directeur-bestuurder als

topfunctionaris. Het managementteam adviseert de bestuurder en draagt geen integrale bestuursverantwoordelijkheid. Over 2022 valt de bezoldiging binnen het toepasselijke bezoldigingsmaximum.

De ingevolge art 2:383 BW te vermelden bezoldiging voor de directeur-bestuurder bedraagt € 165.511 (2021: € 155.376). 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 2022 van de Raad van Commissarissen bedraagt € 79.640 (2021: € 73.950).

Gegevens 2022					
bedragen x C 1	Dhr. G.B.J. Raanhuis	Mw. R.E.G.J. Ampting-Wichman	Mw. I.J.T. Reijmer	Dhr. A.N. Kreuwel	Dhr. E. Nijhoff
Funcatiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	21.720	14.480	14.480	14.480	14.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	18.100	18.100	18.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	21.720	14.480	14.480	14.480	14.480
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 2021					
bedragen x C 1	Dhr. G.B.J. Raanhuis	Mw. R.E.G.J. Ampting-Wichman	Mw. I.J.T. Reijmer		
Funcatiegegevens	Lid	Lid	Lid		
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12		
Bezoldiging					
Bezoldiging	13.450	13.450	13.450		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.500	17.500	17.500		

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 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Ondertekening van de jaarrekening

Almelo, w.g. 25 mei 2023

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 25 mei 2023.

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 31-12-2021	Balans Totaal 31-12-2021	Totaal-bijdrage 2022	Totaal-bijdrage Beter Wonen 2022
Coöp. Bewonersvereniging Beter Wonen UA	32	27	32	27	286.628	286.642	25.962	21.906
VvE Bartokstraat	10	1	10	1	19.188	19.240	12.600	1.200
VvE Paganinistraat	10	5	10	5	6.695	9.269	11.010	5.505
VvE Aalderinkshof Toren B	22	20	185	161	50.586	51.619	57.301	50.657
VvE Bavinkstraat	20	20	5	4	9.224	9.230	5.690	4.552
VvE Bellinistraat	10	3	10	3	33.657	34.389	12.772	3.831
VvE Berlagelaan 1-23	12	5	124	53	69.318	69.353	21.953	9.322
VvE Bizetstraat	10	3	10	3	30.564	31.372	13.981	4.179
VvE Chopinstraat	10	5	10	5	26.855	27.029	15.558	7.779
VvE Clematisstraat 11-53	22	10	22	10	148.433	148.496	30.270	13.759
VvE Clematisstraat 55-85	16	3	16	4	102.365	102.370	22.982	6.464
VvE complex De Gors te Almelo	34	34	2	1	39.063	39.952	10.000	6.315
VvE Fr. Halsstraat	24	2	228	22	93.546	93.804	44.226	4.158
VvE Fr. van Eedenstraat	24	9	244	92	118.452	118.466	36.621	13.882
VvE H. de Keyserstraat 1-23	12	8	124	86	108.563	108.626	20.715	14.318
VvE J. Israëlsstraat 1-41	21	5	21	5	67.125	67.305	31.441	6.878
VvE J. van Campenstraat 1-23	12	6	124	58	80.590	80.729	23.358	11.306
VvE J. van Goyenstraat	24	3	228	31	102.504	107.559	35.531	4.751
VvE J. van Ruysdaelstraat	24	3	228	31	95.733	96.023	32.423	4.318
VvE L. de Keystraat 1-23	12	9	124	91	102.557	102.715	27.372	20.250
VvE M. Hobbemastraat	24	8	228	74	70.790	71.235	44.528	14.528
VvE Manchester	41	40	418	408	111.680	115.750	55.868	54.532
VvE P. de Hoochstraat	24	7	228	75	108.329	108.587	42.688	14.214
VvE P. Poststraat 1-23	12	5	124	51	86.394	86.456	21.780	8.970
VvE P.C. Boutensstraat 193-239	24	18	244	183	70.789	70.795	38.936	28.952
VvE P.C. Boutensstraat 241-287	24	11	244	112	61.281	61.377	34.702	15.910
VvE P.C. Boutensstraat 37-95	30	23	305	228	78.812	78.961	41.049	30.735
VvE P.C. Boutensstraat 97-191	48	40	488	396	151.864	152.635	72.357	58.927
VvE Gebouw Havenblok Almelo	0	0	123	81	27.561	41.856	93.903	61.839
VvE Ravelstraat	10	2	10	2	19.748	20.292	14.002	2.800
VvE Rossinistraat	10	4	10	4	24.473	24.370	13.387	5.355
VvE Smetanastraat	10	3	10	3	18.709	18.793	11.806	3.542
VvE Windmolenbroeksweg 21-61	21	3	21	3	41.865	42.075	35.424	4.797
VvE De Galerij 1 (hoofdsplitsing) (Werfstraat / Waagplein)	30	30	2	1	18.494	18.494	8.610	4.097
VvE Nieuwe Haven Zuid	42	42	100	41	1.232	-84	11.492	6.404
	711	417	4.312	2.355	€ 2.483.668	€ 2.515.779	€ 1.032.299	€ 530.932

Lijst met afkortingen

AC	Audit Commissie: gemandateerde commissie vanuit de Raad van Commissarissen (zie RvC)
ATAD	Anti Tax Avoidance Directive: Een maatregel om belastingontwijking door multinationals via bovenmatig financieren met vreemd vermogen te voorkomen
AVG	Algemene Verordening Gegevensbescherming
AW	Autoriteit Woningcorporaties
BOG	Bedrijfs Onroerend goed: Bedrijfsruimten, winkelpanden, garages e.d.
BTIV	Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting: betreft een nadere invulling van de Woningwet en bevat regels over de toelatingen, rechtsvormen, organisatie van woningcorporaties, het bestuur, de financiering, toegestane tegenpartijen, maar bijvoorbeeld ook regels over investeringen in niet-DAEB vastgoed
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: rekenenheid voor personeelsomvang, 1 FTE is een volledige werkweek
ICR	Interest Coverage Ratio (rentedekkingsratio): Verhouding van de operationele kasstroom ten opzichte van de omvang van de rentelasten (=Operationele kasstroom (zonder rente) ÷ Rente)
KCC	KlantContactCentrum
KWH	Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector: Voert een continu meting uit rondom de kwaliteit van de dienstverlening
LTV	Loan to value: verhouding van de omvang van de leningen ten opzichte van de waarde van het bezit (= Schulddpositie nominaal ÷ Beleidswaarde vastgoed)
Leningen u/g	Uitgegeven leningen.
MJOB	Meerjaren Onderhoudsbegroting
MOG	Maatschappelijk Onroerend Goed
MVA	Materieel vaste activa
Niet-DAEB	Zie DAEB

PE-punten	Permanente Educatie punten
POM	Project Optimalisatie Mutatieproces
RJ	Raad voor de Jaarverslaggeving
RTiV	Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting
RvC	Raad van Commissarissen: Interne toezichthouder, werkgever en sparringpartner DB
TI-niveau	Toegelaten instelling (Daeb+niet-Daeb)
VvE	Vereniging van Eigenaren
VSO	Vaststellingsovereenkomst (belastingdienst)
VTW	Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties
WNT	Wet Normering Topinkomens: De regels voor de (semi)publieke sector staan in de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Het inkomen van een topfunctionaris in de (semi)publieke sector mag maximaal 130% van een 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 van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Almelose Woningstichting "Beter Wonen"

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Almelose Woningstichting "Beter Wonen" te Almelo gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2022; 2. de winst-en-verliesrekening over 2022; 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 2022 en van het resultaat over 2022 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.

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.

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 ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 16.600.000. 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 € 835.000 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 2022.

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 € 830.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 41.750 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 2022 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 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 door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.

- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met 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-inschattingproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 6 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicobeheersing heeft toegelicht en hierop reflecteert.

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

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa 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.

Het door ons geïdentificeerde risico van frauduleuze financiële verslaggeving ziet toe op de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het bestuur. Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij vastgesteld dat de processen waarbij sprake is van (significante) schattingen binnen Almelose Woningstichting "Beter Wonen" en de verwerking van journaalposten minimaal de vereiste functiescheidingen bevatten en tevens dat maatregelen zijn genomen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of

beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf “Kernpunten in onze controle”. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Door middel van data analyse hebben wij journaalposten waarbij sprake kan zijn van een verhoogd risico of die aanwijzing kunnen geven voor een mutatie of transactie van ongebruikelijke aard beoordeeld op aanvaardbaarheid.

Het door ons geïdentificeerde risico van oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie is gerelateerd aan het aangaan van afspraken met externe partijen ten aanzien van planmatig onderhoud, renovatie- en duurzaamheidsprojecten alsmede nieuwbouwprojecten. Door het maken van prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van projectuitgaven en kosten. Op basis van de door ons uitgevoerde spend-analyse en beoordeling van interne besluitvorming aan de hand van notulen hebben wij beoordeeld of de procedures en interne beheersmaatregelen rondom aanbesteden en inkopen toereikend zijn voor het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het naleven van procedures in overeenstemming met het vastgestelde interne beleid hieromtrent. Tot slot beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Almelose Woningstichting “Beter Wonen” alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen.

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 uit:

- Huuropbrengsten en opbrengst servicekosten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.
- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
 - o transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. De mogelijkheid tot het betalen van relevante kick backs schatten wij hierbij als laag in: Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

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 2022 € 854.825.322 wat neerkomt op 90% van het balanstotaal van Almelose Woningstichting "Beter Wonen".</p> <p>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 78 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie.</p> <p>Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.</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><i>Controle input</i> Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2022. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p> <p><i>Controle throughput</i> Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Almelose Woningstichting "Beter Wonen" aanvullend interne beheersingsmaatregelen</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>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>
<p>BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE</p>	<p>ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES</p>
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 98 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. 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 hebben 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 overeenkomst 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 de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.</p>
--	---

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 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 op benoemd als accountant van Almelose Woningstichting "Beter Wonen" vanaf de controle van het boekjaar 2014 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

E. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van



artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

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

Enschede, 30 mei 2023

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

J.J. Herst RA
