

Sint Joseph
daar voel je je thuis



Jaarverslag 2023

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	3
1. Verslag Directie.....	4
2. Verslag Raad van Commissarissen.....	8
3. Verslag HuurdersAdviesRaad	15
4. Verslag Ondernemingsraad	17
5. Financiën	18
6. Risicobeheersing	25
7. Volkshuisvestingsverslag	29
7.1 Kwaliteit van onze woningen	29
7.1.1. Portefeuillestrategie en huidige portefeuille	30
7.1.2. Kwaliteit van woningen	34
7.1.3. Huren van woningen en overig bezit	41
7.2 Kwaliteit van buurten en wijken.....	45
7.2.1. Wat hebben we gedaan in 2023 en met wie?.....	47
7.2.2. Overlast en multiproblematiek	50
7.3 Kwaliteit van samenwerken	52
7.4 Kwaliteit van dienstverlening.....	58
7.5 Kwaliteit van onze organisatie	60
8. Jaarrekening.....	63



Voorwoord

U leest hier het jaarverslag 2023 van Woningstichting Sint Joseph Almelo (hierna: Sint Joseph). Wij geven met dit jaarverslag een beschrijving van het door ons gevoerde beleid, de activiteiten en de financiële positie van Sint Joseph. Wij gebruiken de vijf thema's uit ons ondernemingsplan 2019 - 2022 'Samen voor de stad' als rode draad in dit volkshuisvestingsverslag. Deze hebben we door laten lopen naar 2023. In 2023 zijn we aan de slag gegaan met ons nieuwe koersplan 2024-2027.

Zoals u in het verslag leest, heeft Sint Joseph in 2023 op een juiste wijze uitvoering gegeven aan haar bedrijfsplan en daarmee ook aan haar maatschappelijke, financiële- en vastgoeddoelstellingen. Ook in 2023 is veel aandacht geweest voor de volkshuisvestelijke opgave in Almelo, ook in relatie tot de woonvisie van de gemeente Almelo en de landelijke prestatieafspraken. De maatschappelijke en vastgoedprojecten draaien volop en worden door de huurders enorm gewaardeerd. De organisatie is betrokken, ondernemend en betrouwbaar. Koersvast en met passie voor de huurders wordt er blijvend gewerkt aan de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven in Almelo. In het jaar 2023 zijn er waardevolle resultaten geboekt en is er gewerkt aan een geactualiseerde portefeuillestrategie en een nieuw koersplan waar we de komende jaren mee vooruit kunnen.

Heeft u vragen en/of opmerkingen over dit jaarverslag dan kunt u contact opnemen met de medewerkers van het secretariaat op telefoonnummer (0546) 87 58 00 of per e-mail via info@stja.nl. Een digitale versie van het jaarverslag vindt u op www.stja.nl.



1. Verslag Directie

Nederland stond in 2023 in het teken van verschuivingen in het politieke landschap door de provinciale verkiezingen, de val het Kabinet, het vertrek van Rutte en de landelijke tweede kamer verkiezingen in november 2023. Een belangrijk onderwerp van de tweede kamer verkiezingen was “wonen”. Tevens een onderwerp waar de meeste politieke partijen eensgezind willen dat er 900.000 nieuwe woningen bij komen, waarvan 20.000 in Twente. Andere belangrijke thema's waren bestaanszekerheid, asiel en migratie, zorg en ondersteuning, klimaat en verduurzaming, kansengelijkheid en de krapte op de arbeidsmarkt. Allemaal urgente sociale en maatschappelijke uitdagingen die niet alleen landelijke aandacht vragen, maar ook in Almelo relevante thema's zijn.

In 2023 is er wederom met veel veerkracht en positieve energie gewerkt door onze medewerkers om samen met onze huurders en samenwerkingspartners goed invulling te geven aan kwalitatief goed en betaalbaar wonen in veerkrachtige buurten en wijken.

Start van 2023

We zijn in 2023 koersvast van start gegaan op onze volkshuisvestelijke missie in Almelo. Op langere termijn is de opgave in Almelo groter dan onze investeringsruimte. Daarom hebben we een beroep gedaan op de solidariteit van collega corporaties in de regio. Dit is echter nog niet zo eenvoudig gebleken. Eind 2022 hebben we van de fiscus vernomen dat de beoogde geormerkte bijdrage van collega corporatie Reggewoon voor de volkshuisvestelijke opgave in Almelo fiscaal gezien niet evenwichtig kon plaatsvinden en belasting zou worden geheven over de beoogde bijdrage. In overleg met BZK, Aedes en WSW zijn we in het jaar 2023 gezamenlijk met collega corporatie Reggewoon gestart met een projectsteunaanvraag. De uitwerking hiervan bleek ingewikkelder dan verwacht. Reden hiervoor was dat de aanvraag nog niet eerder bij BZK had plaatsgevonden. Met collega corporatie Reggewoon is afgesproken om de gesprekken over regionale samenwerking begin 2024 te hervatten.

Daarnaast is in de eerste helft van 2023 gestart met een verkenning tot fusie met collega corporatie De Woonplaats. De verkenning heeft eind 2023 geleid tot een koerswijziging van fusie naar regionale samenwerking. De reden hiervoor is dat Sint Joseph de komende jaren voldoende borgingsruimte krijgt om de komende jaren door te gaan met de opgave in Almelo. We hebben daardoor de tijd gekregen om de juiste keuzes te kunnen maken voor de langere termijn. Een acute noodzaak om op korte termijn te fuseren was er niet meer. Continuïteit van de huidige organisatie is en blijft daarbij cruciaal voor het realiseren van de opgaven. Voor de lange termijn blijft de uitdaging bestaan om opgaven en middelen in balans te houden. Hiervoor geldt dat Sint Joseph binnen de sector inmiddels geen uitzondering meer is.

Ook zijn we in 2023 gestart met het maken van een nieuw koersplan. Het vorige plan liep van 2018 – 2023. Met veel enthousiasme van medewerkers, huurders en stakeholders is er een prachtig proces doorlopen met een mooie opbrengst. Het nieuwe koersplan “Samen Thuis” wordt in 2024, samen met de kernwaarden Betrokken, Ondernemend en Betrouwbaar, afgetrapt.

Klant

Ook in 2023 hebben wij veel geïnvesteerd in onze contacten met de klant. We hebben eigen klantadviseurs aangetrokken om onze huurders goed van dienst te kunnen zijn bij de vele vastgoedprojecten die op dit moment door Sint Joseph worden opgepakt en afgerond. Niet alleen bij het maken van badkamer, keuken en/of toilet keuzes staan onze klantadviseurs klaar. Ook spelen zij een belangrijke rol bij het goed laten verlopen van de werkzaamheden, bij de ondersteuning bij complexe situaties die er soms zijn en verzorgen zij voor heldere en tijdige communicatie. Het treintje met projecten loopt gestaag door. De resultaten in de stad zijn goed zichtbaar zijn en huurders zijn zeer tevreden over de kwaliteit van de projecten.

Er is in verhouding tot de omvang van ons bezit veel geïnvesteerd in onderhoud en renovaties. Dit doet recht aan ons ondernemingsplan, komt ten goede aan de kwaliteit van wonen en aan de tevredenheid van onze huurders.

Naast vastgoedprojecten zijn er ook diverse andere projecten opgepakt. Ook hier is intensief samengewerkt met onze huurders en stakeholders. Zo zijn er diverse geveltuintjes, dakterrassen, buitentuinen en erfafscheidingen gerealiseerd en wordt er door de klant goed gebruik gemaakt van het Betere Buurtfonds. Niet alleen duurzaamheid



krijgt hiermee aandacht, maar ook schoon, heel en veilig, wat bijdraagt aan kwaliteit en leefbaarheid in buurten en wijken.

Onze medewerkers zijn niet alleen kundig, betrokken en enthousiast, maar ze zijn ook kritisch. Dit levert een belangrijke meerwaarde voor onze dienstverlening. Met dank aan ons verbeterteam zijn wij in 2023 in staat geweest om onze klantprocessen verder te verbeteren. Dat onze klanten tevreden zijn, blijkt uit de prachtige KWH-scores die ten opzichte van 2022 zijn verbeterd. Wij zijn trots op de klantwaardering bestaande uit de cijfers 7,3 – 7,8 – 8,0 en een 8,1.

In 2023 hebben wij bij verschillende projecten meerdere bijeenkomsten gehad. Hier zijn wij samen met huurders in gesprek geweest over de projecten en hebben we samen mijlpalen gevierd.

Sint Joseph heeft samen met collega corporatie Beter Wonen in 2023 de Beste Buur verkiezing gehouden. Alle genomineerden hebben op een persoonlijke wijze een leuke attentie thuis ontvangen. Dit werd zeer gewaardeerd door de genomineerden. Het blijft mooi om te zien dat er zoveel burens zijn die belangeloos iets voor elkaar willen en kunnen betekenen. Het was voor ons tevens een mooi contactmoment met onze huurders.

Voor de vierde en vijfde keer is ons Bewonersblad (in mei en in november 2023) uitgebracht. De bewonersbladen stonden in het teken van respectievelijk goed huurderschap en het thema nieuw. De bladen zijn positief door onze huurders ontvangen.

Samenwerking

Zoals ook is gebleken uit het visitatierapport is Sint Joseph een sterke samenwerkingspartner. Gezien de grote en complexe volkshuisvestelijke vraagstukken is samenwerking geen pré maar een must. Ik hecht dan ook grote waarde aan samenwerking. De samenwerking met collega corporatie Beter Wonen in Almelo loopt goed en de samenwerking met de HuurdersAdviesRaad (HAR) is ongewijzigd waardevol gebleken. Door de kritische reflectie en constructieve houding van de HAR zijn er wederom mooie resultaten voor onze huurders geboekt.

We hebben in 2023 op verschillende vlakken intensief samengewerkt met het college en de ambtenaren van de gemeente Almelo. Denk daarbij aan duurzaamheid, warmtetransitie, woonvisie, vastgoedvraagstukken en bovenal de prestatieafspraken. Ons gezamenlijke doel hierbij is om een goede invulling te geven aan de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgave van de stad Almelo en te werken aan veerkrachtige wijken.

Uiteraard waardeer ik ook de samenwerking met onze partners in het sociaal- en vastgoeddomein en binnen de vereniging WoON Twente. Binnen WoON verband hebben wij naast verschillende focusthema's gewerkt aan een gezamenlijk nieuw woonruimtevindingsysteem. WoningHuren.nl is op 28 maart 2023 gelanceerd.

Op het maatschappelijk speelveld hebben wij in 2023 – helaas een flink toenemend aantal – casussen gehad waarbij wij een intensieve en vakkundige samenwerking met de politie Almelo, gemeente Almelo, Avedan en andere partijen hebben ervaren. Desondanks zijn wij niet tevreden over het verloop van een aantal casussen. De reden hiervoor is dat wij steeds vaker zien dat kwetsbare huurders met veiligheidsrisico's tussen wal en schip vallen. Dit leidt tot onnodige risico's op escalatie en onveilige situaties in de stad. De gemeente heeft het initiatief genomen om in 2024 met betrokken partijen aan tafel te gaan om gezamenlijke oplossingsrichtingen te bespreken.

Binnen het platformoverleg Armoedepact maakt Sint Joseph voor haar huurders een mooie verbinding tussen verschillende partijen. Door goed in verbinding te zijn en te blijven, komen we tot nieuwe ideeën en oplossingen die bijdragen aan verbetering van producten en diensten ten gunste van onze klant.

Jaarlijkse vrijwilligersmiddag

In 2023 hebben wij onze ongeveer zeventig vrijwilligers op een passende wijze in het zonnetje gezet. Tijdens een hele gezellige middag met spel en buffet werden onze vrijwilligers gewaardeerd en met elkaar verbonden. De leden van onze huurdersvereniging HAR, de leden van de bewonerscommissies en de vele andere vrijwilligers van Sint Joseph zijn wij ook in 2023 dankbaar geweest voor hun inzet. De bijeenkomst werd enorm gewaardeerd.



Ontwikkeling beleid

In 2023 zijn er verschillende beleidsonderwerpen geactualiseerd en/of ontwikkeld.

De meeste aandacht is uitgegaan naar de totstandkoming van het nieuwe koersplan “Samen Thuis” en de herijking van de portefeuillestrategie. Daarnaast is er o.a. een RI&E en bedrijfsnoodplan opgesteld, zijn onze aandachtsgroepen verder uitgewerkt, is onze meldregeling vastgesteld en is ons sociaal statuut geactualiseerd.

Ontwikkeling organisatie

Sint Joseph is een ondernemende organisatie die in verbinding staat met haar huurders en partners. Ondanks dat in 2023 de focus sterk lag op projectsteun en een fusieonderzoek is er, mede dankzij het proces van het nieuwe koersplan, goed nagedacht over de missie en visie en de daarbij passende organisatie. Hierdoor blijft de organisatie in beweging en ontwikkeling.

In 2021 en 2022 is er ontzettend veel geïnvesteerd in het talent van medewerkers. Dit heeft ertoe geleid dat medewerkers opleidingen hebben gevolgd en zichzelf hebben ontwikkeld. In combinatie met een zeer interessante arbeidsmarkt heeft dit ertoe geleid dat Sint Joseph meer dan in andere jaren in 2023 afscheid heeft genomen van medewerkers die vanwege loopbaanambities elders zijn gaan werken. Gelukkig is gebleken dat Sint Joseph een goed imago heeft. “Daar voel je je thuis”. De ontstane vacatures zijn zonder vertraging weer kwalitatief en kwantitatief met kundige medewerkers ingevuld.

In 2022 is een vervolg gegeven aan het wijkgericht werken. Door teams samen te stellen in het wijkgericht werken zien we een kwaliteitsverbetering in de processen. In 2023 is het team mutatie toegevoegd aan de afdeling Wonen, waardoor het wijkgericht werken verder wordt versterkt.

Onderhoud, mutaties, verhuringen, projecten en meer. Alles heeft een goede tot zeer goede voortgang gehad in 2023. De externe toezichthouders Aw en WSW zijn tevreden over de voortgang van de uitvoering van het bedrijfsplan en de ontwikkeling van onze organisatie. Daarnaast spreken ook de externe relaties zich positief uit over de samenwerking en de resultaten.

Helaas meer overlastmeldingen

Hoewel wij in 2023 minder ontruiming hebben gehad dan voorgaande jaren is het aantal overlastmeldingen buitengewoon toegenomen. Daarbij moet gemeld worden dat een flink aantal meldingen zich concentreren op slechts enkele adressen. Ondanks dat onze medewerkers zich samen met partners (preventief) inspannen om de sociale problematiek terug te dringen en/of te voorkomen, blijkt de praktijk weerbarstig te zijn. Het lukt helaas niet altijd om grip te krijgen op lastige casussen. Een belemmering van medewerking vanuit GGZ of angst voor vergelding in de directe omgeving kan hierbij een rol spelen. In 2024 is hier mede vanuit de gemeente Almelo extra aandacht voor.

Financieel resultaat jaarrekening 2023

Het financieel resultaat van de jaarrekening 2023 is negatief. Dit is echter vooral het gevolg van de daling van de waarde van ons bezit en de financiële afboeking die we moeten doen op onze maatschappelijke investeringen. Het resultaat zonder de waardedalingen en afboekingen is wel positief. Wij voldoen in 2023 aan alle ratio's, maar blijven onder Bijzonder beheer. Onze opgave en ambitie over een langere termijn is immers uitdagend te noemen. Sint Joseph is een organisatie zonder winstoogmerk. Wij zijn een sociale verhuurder. Het geld dat wij genereren met de huren investeren wij in kwaliteit van wonen, kwaliteit van samenwerken, kwaliteit van leefbaarheid, kwaliteit van onze organisatie en kwaliteit van dienstverlening. Bij al deze speerpunten staat onze klant, onze huurder, centraal.

Wat er nog komen gaat

In 2024 starten wij met de implementatie van ons nieuwe koersplan en kernwaarden. Wij werken verder aan de uitvoering van onze projecten en daarmee aan de kwaliteit van onze woningen. Wij blijven koersvast werken aan de volkshuisvestelijke opgaven in Almelo. Dat wij hiervoor extra financiële middelen nodig hebben, dat realiseren wij ons en daar gaan we ook voor. Wij ervaren steun vanuit diverse bestuurders en daaraan verbonden corporaties binnen WoON Twente. Regionale solidariteit begint een begrip te worden en is niet langer iets waarvoor corporaties weg kunnen kijken. De druk neemt immers overal toe.

We blijven de maatschappelijke- en vastgoedontwikkelingen kritisch volgen. Hierover zijn we voortdurend in gesprek met onze partners en acteren we naar wens, behoefte en noodzaak. We voldoen de komende jaren aan de



financiële continuïteitsratio's en aan de financiële discontinuïteitsratio's. Op termijn komen, als gevolg van de huidige berekening van de beleidswaarde, de LTV en de solvabiliteit onder druk. Zie hiervoor de toelichting in hoofdstuk financiën. De financiële ruimte blijft echter beperkt en heeft invloed op de mogelijkheden die we hebben om onze volkshuisvestelijke opgave te kunnen uitvoeren. Hierover zijn we regelmatig in gesprek met het Aw, WSW, Aedes en het Ministerie.

Wij vertrouwen erop dat in 2024 onze zoektocht naar investeringspartners gaat leiden tot een mooie en intensieve samenwerkingsvorm. Dit is nodig om een bijdrage te kunnen leveren aan de volkshuisvestelijke opgave in Almelo. Sint Joseph bestaat 24 november 2024 maar liefst 105 jaar. Een mooier jubileumcadeau voor onze huurders kunnen wij ons niet bedenken.

Ratio	Eigen normen	Norm WSW/Aw	Jaarrekening 2022	Begroting 2023	Jaarrekening 2023	Bedrijfsplan 2024	Bedrijfsplan 2025	Bedrijfsplan 2026	Bedrijfsplan 2027	Bedrijfsplan 2028	Bedrijfsplan 2029
ICR	minimaal 1,5	minimaal 1,4	1,96	1,97	1,76	1,60	1,58	1,56	1,57	1,58	1,55
LTV	maximaal 78%	maximaal 85%	58%	57%	68%	65%	72%	77%	83%	85%	85%
Solvabiliteit	minimaal 20%	minimaal 15%	35%	28%	18%	24%	19%	16%	11%	11%	9%
Dekkingsratio	maximaal 70%	maximaal 70%	37%	35%	43%	39%	43%	45%	48%	48%	47%
Operationele Kasstroom x €1.000	nb	nb	6.632	6.886	5.951	4.540	4.789	5.337	5.592	6.179	5.950
Geplande Investerings en onderhouds-uitgaven	nb	nb	nvt	35.188	29.935	43.159	58.945	42.912	51.009	37.604	18.550
Nieuw aan te trekken financieringen (ter herfinanciering /verruiming)	nb	nb	nvt	nvt	nvt	18.431	36.078	35.156	31.246	4.024	0
FTE ulimo	nb	nb	56	59	61	65	65	65	65	65	65
Onderpandsratio	maximaal 70%	maximaal 70%	39%	38%	47%	42%	47%	49%	52%	52%	51%

De doorkijk naar 2024-2029 betreft het bedrijfsplan 2024 (en verder) geactualiseerd op basis van jaarrekening 2023 en aanpassingen n.a.v. aanvulling op bedrijfsplan 2024

Zie hoofdstuk financiën voor een nadere toelichting.

Hartelijk dank

Met ongelooflijk veel respect en waardering voor mijn collega's sluit ik het jaar 2023 af. Nog nooit eerder heb ik zoveel loyaliteit en veerkracht in een organisatie ervaren. Sinds 2019 staat Sint Joseph onder Bijzonder Beheer. Iedere teleurstelling van het niet verkrijgen van extra middelen voor de opgave in Almelo heeft onze medewerkers niet uit balans gebracht. Wij blijven koersvast. De prestaties zijn jaarlijks buitengewoon goed. Dit getuigt van een betrokken, ondernemende en betrouwbare organisatie, waar medewerkers het maximale doen voor onze huurders. Dit doen wij niet alleen, maar samen met onze partners, de HAR, de OR en de RvC. Dat maakt samenwerken erg plezierig. Dus heel hartelijk dank allemaal en ik kijk uit naar het jaar 2024!

Hartelijke groet,

Claudia Beumer
directeur-bestuurder

Almelo, 2 februari 2024



2. Verslag Raad van Commissarissen

Algemeen

De inspanningen van Sint Joseph in de afgelopen jaren werpen hun vruchten af. Er gebeurt veel in Almelo en daar draagt Sint Joseph aan bij. Meerdere renovatie en onderhoudsprojecten zijn opgestart en afgerond en hier zijn mooie resultaten zichtbaar. Er is daarnaast hard gewerkt om financiële ruimte te creëren voor investeringen in het kader van veerkrachtige wijken. Doordat Sint Joseph in control is heeft het WSW aangegeven extra investeringsruimte voor Sint Joseph te willen borgen. Met dit besluit heeft Sint Joseph besloten zich te focussen op de opgave in Almelo met de middelen die nu beschikbaar komen.

Voor de RvC blijft staan dat de volkshuisvestelijke opgave in de stad leidend is. De vraagstukken die spelen in de samenleving vragen soms om oplossingen die we nu nog niet altijd kennen. Het naar vermogen optimaal bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave staat voorop. Daarin zoekt Sint Joseph de grens op. Niet omdat we dit zo graag willen, maar omdat het nodig is. Nodig voor de (toekomstige) huurder van Sint Joseph, nodig voor de buurt en voor de stad. We doen dit ook in de samenwerking met corporaties in de regio.

Onze visie op toezicht en toetsing

Onze toezichtsvisie (2020) gaat in op de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de doelstellingen, de strategie, het beleid en de financiering van Sint Joseph en de onderlinge wisselwerking in rollen. Deze visie wordt jaarlijks besproken en is onder andere leidraad tijdens de zelfevaluatie.

De opgave waarvoor Sint Joseph de komende jaren staat is groot. Uitgangspunt is dat het bestuur de organisatie leidt en daarbij intern verantwoording aflegt aan de RvC en extern aan instanties die daartoe wettelijk of maatschappelijk gelegitimeerd zijn.

De RvC stelt zich ten doel om erop toe te zien dat Sint Joseph haar maatschappelijke opgave en taken zo effectief en efficiënt mogelijk uitvoert. De RvC functioneert vanuit een maatschappelijk perspectief en voelt zich betrokken bij Sint Joseph en haar doelstellingen, maar opereert op 'betrokken afstand'. Hierdoor behoudt de RvC haar objectieve perspectief om te oordelen.

De RvC heeft het afgelopen jaar veel meer de rol van advies- en sparringpartner aangenomen. Dit is een logische ontwikkeling. De organisatie is in control en er spelen nu meer strategische vraagstukken. De RvC en de directeur-bestuurder verwachten deze rol ook voor 2024.

In 2023 zijn de rol en de relatie van de RvC met stakeholders verschillende malen onderwerp van gesprek geweest in de RvC. Vanuit de wens om tijdig signalen op te vangen in de (lokale/regionale) omgeving, de volkshuisvestingssector en de politiek, willen we hier in 2024 meer aandacht aan besteden.

Samenstelling Raad van Commissarissen

De RvC van Sint Joseph bestaat in 2023 uit vijf leden, waarvan een voorzitter. Twee toezichthouders zijn binnen de RvC benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie van Sint Joseph. Aan alle leden van de RvC wordt een aantal algemene eisen gesteld. Deze hebben vooral betrekking op persoonlijke competenties.

Aanvullend worden er per lid specifieke eisen gesteld, die met name betrekking hebben op inhoudelijke kwaliteit en ervaringsgebieden (zie 'profiel' in onderstaande tabel). Bij de samenstelling van de RvC letten we op voldoende spreiding van deskundigheden en maatschappelijke achtergronden van de leden. De leden van de RvC dienen gezamenlijk te beschikken over de vereiste kennis en ervaring om de doelen van beleid en strategie, de dienstverlening, de organisatie en de bedrijfsvoering in algemene zin te kunnen beoordelen. Dat gebeurt tijdens vergaderingen of tijdens kennissessies.



Naam	Beroep	Relevante nevenfuncties	Profiel
E.R. Burgerhout, man (1967) <i>Lid</i> <i>Voorzitter Auditcommissie</i>	Interim manager Manager Bedrijfsvoering Woonconcept Meppel (vanaf 1 februari 2024)	Adviseur Huurdersvereniging Vivare Lid RvC Tablis wonen in Sliedrecht	Financiën
ir. C.T. de Groot, man (1968) <i>Lid, vicevoorzitter</i> <i>Voorzitter remuneratiecommissie</i> <i>Voordracht huurdersorganisatie</i>	Directeur Fore-C Mede-eigenaar Thimo365 bv	Voorzitter VVE "De Hofstea" in Hellendoorn. Lid RvT De Weerde in Borne	Volkshuisvesting en vastgoed
J.M.G. Waaijer MBA, vrouw (1972) <i>Lid</i> <i>Voorzitter</i> <i>Lid remuneratiecommissie</i>	Bestuurs- en organisatieadviseur Eigenaar van Zinvol Zijn	Voorzitter RvT Stichting Onderwijscentrum Almelo Lid RvT ZorgAccent	Bestuurlijk/ Almelo
drs. M. Weekhout, vrouw (1964) <i>Lid</i> <i>Lid auditcommissie</i> <i>Voordracht huurdersorganisatie</i>	Rector Twents Carmel College	Actueel: Lid Algemeen Bestuur Samenwerkingsverband Passend Onderwijs VO, Regio Twente Oost, lid auditcie. Voorzitter Algemeen Bestuur Academische Opleidingsschool Oost Nederland Lid Themacommissie professionalisering van de schoolorganisatie VO-Raad Lid DB rectorenoverleg Stedenband Twente e.o. Lid en secretaris DB gebruikersvereniging SamenSOM	Juridisch
A.M. Van der Berg MSc, vrouw (1989) <i>Lid</i>	Afdelingsmanager Ketencapaciteitmanagement - opnamebureau en beddenhuis Medisch Spectrum Twente, Enschede		Sociaal maatschappelijk

Samenstelling RvC (peildatum 31-12-2023)

Mutaties

De RvC bestaat normaal gesproken uit vijf leden. In 2022 bestond de RvC nog uit vier leden. In juni 2022 is de balans opgemaakt en is besloten de vacature voor een vijfde lid in te vullen. Voor de werving is een bureau geselecteerd en de werving is de tweede helft van 2022 gestart. Gezocht is naar een nieuwe commissaris afkomstig uit de regio met een 'sociaal maatschappelijk profiel'. De gesprekken met kandidaten vonden in januari 2023 plaats. Op 5 april 2023 is mevrouw Van der Berg benoemd.

Commissies

De RvC kent twee commissies: de Selectie- en remuneratiecommissie (Rem) en de Auditcommissie (Ac). De Rem bestaat uit de heer De Groot (voorzitter) en mevrouw Waaijer (lid). De Rem kwam in 2023 drie keer bij elkaar. De belangrijkste thema's in 2023 voor de Rem waren de (tussentijdse) evaluatie van de voortgang van de bestuursopdracht 2023 en een eindevaluatie. Daarnaast de herbenoeming van mevrouw Waaijer. Voor de



herbenoeming van mevrouw Waaijer is zij teruggetreden uit de REM en heeft mevrouw Van der Berg haar vervangen.

De Ac bestaat uit de heer Burgerhout (voorzitter) en mevrouw Weekhout (lid). De Ac kwam in 2023 vier keer bij elkaar. Bij de bijeenkomsten waren naast de leden van de Ac ook de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsvoering en de controller aanwezig. Bij twee bijeenkomsten was ook de externe accountant aanwezig. Daarnaast was er regelmatig contact met de organisatie via telefoon en mail. De belangrijkste gespreksonderwerpen in het afgelopen jaar waren: de kwartaalrapportages inclusief de ontwikkeling van de financiële ratio's in relatie tot monitoring van het bedrijfsplan, de managementletter en accountantsverslag 2022 van de externe accountant, de voorbereiding van de bespreking van de jaarstukken 2022, het controleplan 2023 van de controller en de externe accountant en de voorbereiding van de bespreking van het Bedrijfsplan 2024. Ook is de aanpassing van de financieringsstrategie van het Treasuryjaarplan 2023 en de verantwoording van het activiteitenplan 2022 van de controller besproken.

Rooster van aftreden RvC

Het rooster van aftreden per 31 december 2023:

Naam	Benoemd per	Herbenoeming per	Aftredend per	Bijzonderheden
J.M.G. Waaijer MBA (v)	04-09-2019	04-09-2023	04-09-2027	Voorzitter Lid remuneratiecommissie
ir. C.T. de Groot (m)	01-01-2017	01-01-2021	01-01-2025	Vicevoorzitter Voorzitter remuneratiecommissie Huurderscommissaris
E.R. Burgerhout (m)	01-03-2017	01-03-2021	01-03-2025	Voorzitter auditcommissie
M. Weekhout (V)	24-02-2021	24-02-2025	24-02-2029	Lid auditcommissie Huurderscommissaris
A.M. Van der Berg	05-04-2023	05-04-2027	05-04-2031	Lid

Honorering RvC

In de statuten van Sint Joseph is opgenomen dat de RvC jaarlijks haar vergoeding vaststelt. Als corporatie valt Sint Joseph onder de wet WNT (Wet Normering Topinkomens). Maar de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) kent daarbovenop een voor alle leden bindende 'Beroepsregel bezoldiging commissarissen'. De RvC heeft bij de vaststelling van de vergoeding deze beroepsregel gehanteerd. Sint Joseph valt in de grootteklasse F. Door de RvC is echter besloten het (lagere) maximum van categorie E aan te houden.



Naam	2022 in €	2023 in €
E.R. Burgerhout	12.640	13.040
C.T. de Groot	12.640	13.040
J.M.G. Waaijer, voorzitter	18.960	19.560
M. Weekhout	12.640	13.040
A.M. Van der Berg	-	9.637

Onkosten van de RvC worden op declaratiebasis vergoed. De leden ontvangen € 0,21 kilometervergoeding. De RvC heeft in 2023 voor in totaal € 569,- aan fiscaal onbelaste reiskosten gedeclareerd en vergoed gekregen. Door Sint Joseph zijn geen leningen, voorschotten en garanties verstrekt aan leden van de RvC.

Governance en compliance

De RvC zag toe op de naleving van wet- en regelgeving, statuten en eigen reglementen. Alle relevante onderwerpen die de RvC periodiek moet bespreken, zijn geïnventariseerd, opgenomen in de jaarplanning en tijdens vergaderingen behandeld. Sint Joseph waaronder de RvC conformeert zich aan de Governancecode Woningcorporaties en de eigen interne integriteitscode. Alle bepalingen uit deze code zijn nageleefd. Naar oordeel van de RvC is voldaan aan de eisen voor onafhankelijkheid. Specifiek is in de vergadering van de RvC aandacht geweest voor vastgoedbezit van bestuurder en toezichthouders. Eén toezichthouder heeft gemeld een woning naast de eigen woning te bezitten buiten de woningmarktregio van Sint Joseph en deze niet te verhuren. Volgens het oordeel van de RvC is dit niet in strijd met de Governancecode en de handreiking Vastgoed. De directeur-bestuurder en de overige toezichthouders bezitten geen vastgoed naast de eigen woning.

Door Sint Joseph zijn geen financiële voordelen geboden die niet vallen onder het beloningsbeleid. Leden van de RvC hebben geen activiteiten ontplooid die concurreren met Sint Joseph. Ook hebben zij geen andere werkzaamheden voor Sint Joseph verricht buiten hun functie als toezichthouder.

Taakopvatting

De RvC hanteert een transparante werkwijze. De leden hebben zich actief betrokken getoond bij de lopende zaken en acute problemen waar de directeur-bestuurder mee geconfronteerd werd. Leden van het managementteam worden indien nodig uitgenodigd bij de overlegvergaderingen van de directeur-bestuurder met de RvC. Ieder RvC lid heeft daarnaast op basis van zijn/ haar specifieke aandachtsgebied afstemming met een MT lid waar nodig. RvC leden lopen periodiek 'stage' in de organisatie en nemen bij toerbeurt deel aan personeelsbijeenkomsten om op de hoogte te blijven van de dynamiek, actualiteiten en cultuur in de organisatie. Relevante zaken uit de RvC worden goed afgestemd met de organisatie via de bestuurssecretaris die tevens secretaris van de RvC is. Een afvaardiging van de RvC heeft net als voorgaande jaren een gesprek gevoerd met de HAR (HuurdersAdviesRaad) en de OR (Ondernemingsraad). In 2023 vonden daarnaast nog gesprekken met de HAR en OR plaats met de voltallige RvC.

Relatie met het bestuur

Sint Joseph kent een eenhoofdig bestuur. Deze functie vervult mevrouw Beumer. Zij is op 1 maart 2018 in dienst getreden voor een periode van vier jaar. In 2021 is zij herbenoemd voor vier jaar. Tussen de directeur-bestuurder en de voorzitter van de RvC vindt frequent werkoverleg plaats. Hierbij worden alle relevante zaken besproken. Dat gebeurt in een open sfeer. Daarnaast communiceert de directeur-bestuurder regelmatig per mail of WhatsApp over zeer actuele zaken die de RvC aangaan.

De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van het bestuur door middel van een functioneringsgesprek en een beoordelingsgesprek. Beide gesprekken werden gevoerd door de remuneratiecommissie, de heer De Groot (voorzitter) en mevrouw Waaijer (lid).

Beloningsbeleid

Het beloningsbeleid voor het bestuur is afgeleid van de Wet Normering Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Op basis hiervan is het salaris van de directeur-bestuurder, mevrouw Beumer, vastgesteld. Het salaris van het bestuur voldoet aan de afspraken zoals die binnen de sector zijn gemaakt.



De honorering van mevrouw Beumer:

Het brutoloon (inclusief vakantiegeld en compensatie paww) 2023 bedraagt € 141.864,-. Daarnaast werd conform de cao voor woningcorporaties pensioenpremie betaald. Additionele betalingen van pensioenpremie vonden niet plaats.

Naam	Functie	Datum indienst- treding	Deeltijd*)	Beloning*)	Belastbare Onkosten- vergoeding	Voorziening betaalbaar op termijn	Uitkering wegens beëindiging dienstverband
C.M. Beumer	Bestuurder	01-03-2018	1,0	€ 141.864	€ 0	€ 21.083	n.v.t.

**) Betreft totaal brutoloon minus ingehouden pensioenpremies werknemer.*

De directeur-bestuurder maakt in 2023 gebruik van een elektrische leaseauto op naam van Sint Joseph. De leasekosten zijn verdisconteerd met reiskosten en een netto eigen bijdrage en hebben daarmee geen financiële gevolgen voor Sint Joseph en de WNT. Over 2023 zijn derhalve geen reiskosten gedeclareerd.

Door Sint Joseph zijn geen leningen, voorschotten en garanties verstrekt aan het bestuur. De bezoldiging van het bestuur wordt openbaar gemaakt via publicatie op de website van Sint Joseph.

Mevrouw Beumer vervulde in 2023 de volgende relevante nevenfuncties:

- Lid RvC OWM Achterhoek in Aalten
- Lid RvC Elver
- Bestuurslid/secretaris Platform Stedelijke ontwikkeling Almelo (PSA)

Er is door de directeur-bestuurder in 2023 geen melding gemaakt aan de RvC van (mogelijk) tegenstrijdige belangen.

Opleidingen

De RvC maakt twee keer per jaar afspraken over de opleidingsbehoefte. Alle leden zorgen voor voldoende bijscholing en het behalen van de benodigde PE-punten. Hieronder staan de PE-punten weergegeven die zijn behaald in 2022 en 2023, waarbij in de punten van 2023 de "overloop punten" uit 2022 (voor zover aanwezig) zijn meegenomen.

Overzicht behaalde PE-punten Raad van Commissarissen:

Naam	PE-punten	
	2022	2023
E.R. Burgerhout	12	5
C.T. de Groot	7	7
J.M.G. Waaijer	7	8
M. Weekhout	14	9
A.M. Van der Berg	-	4

Overzicht behaalde PE-punten bestuur:

Naam	PE-punten	
	2022	2023
C.M. Beumer	71	41



Het toezicht in 2023

Hieronder volgt een korte toelichting op een aantal thema's die het afgelopen jaar aan de orde zijn gekomen.

Prestatieafspraken gemeente Almelo

De huurdersverenigingen SHBW en HAR, woningcorporatie Beter Wonen, de gemeente Almelo en Sint Joseph hebben afgesproken te gaan werken met lange-termijnafspraken, gebaseerd op de Woonvisie 2020-2030 van de gemeente Almelo. Vanaf 2022 maken de partijen in Almelo afspraken voor een periode van vier jaar. Per meerjarige afspraak maken partijen gezamenlijk de plannen en eigen voornemens concreet in de vorm van een activiteitenlijst voor het komende jaar. Onderdeel van de cyclus is ook de jaarlijkse monitoring. Het bestuurlijk vastgestelde actieprogramma 2024 is behandeld in de RvC.

Vastgoed en projecten

Goedkeuring verkoop van een complex bestaande uit BOG en twee appartementen. Goedkeuring van de investeringsvoorstellen Valeriusstraat en Drakensteyn.

Financiën en bedrijfsvoering

De RvC bespreekt periodiek de bedrijfsrapportages. De RvC heeft het huurbeleid 2023-2026 vastgesteld.

Frauderisicobeheersing

Het integrale risicomanagement is volop in ontwikkeling bij Sint Joseph. Frauderisico's worden hierin meegenomen. Het onderwerp is meerdere keren aan bod gekomen in de RvC, onder meer in het gesprek met de accountant. De inventarisatie van de belangrijkste operationele, fraude- en compliancerisico's is basis voor de audits in het jaarlijkse activiteitenplan van de controller dat is besproken en goedgekeurd door de RvC.

Samenwerking

Vanwege het tekort aan financiële middelen om de grote maatschappelijke opgave, waaronder sloop/nieuwbouwprojecten, in Almelo in zijn geheel op te pakken heeft Sint Joseph net als in voorgaande jaren de nodige initiatieven ontplooit om extra financiële middelen aan te trekken. Onder andere met de collega corporaties Reggewoon en De Woonplaats.

Medio september werd echter duidelijk dat de toegezegde financiële bijdrage van Reggewoon door middel van projectsteun niet doorgaat. De RvC heeft daarnaast het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder goedgekeurd om exclusief met De Woonplaats vervolgstappen te zetten richting een fusie en het starten van een onderzoek tot haalbaarheid. Door veranderende omstandigheden is deze fusieverkenning tussen Sint Joseph en De Woonplaats in december stopgezet. De inspanningen van Sint Joseph in de afgelopen jaren om de financiële ratio's te verbeteren werpen hun vruchten af. Het WSW heeft aangegeven extra investeringsruimte voor Sint Joseph te willen borgen. Sint Joseph heeft daarom besloten om zich eerst te focussen op de opgave in Almelo met de middelen die nu beschikbaar komen.

Organisatie

De RvC heeft zich regelmatig door de directeur-bestuurder laten informeren over de ontwikkeling van de organisatie en de ontwikkeling van het MT. De RvC heeft twee keer gesproken met de OR. In de gesprekken zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen.

Governance-inspectie Aw (Autoriteit wonen)

Er is regelmatig contact met de Aw door directeur-bestuurder en MT, maar een governance-inspectie heeft in 2023 niet plaatsgevonden.

Zelfevaluatie

De RvC heeft januari 2024 haar jaarlijkse zelfevaluatie uitgevoerd. De directeur-bestuurder en de secretaris hebben deelgenomen aan de zelfevaluatie. Uit de zelfevaluatie komt naar voren dat de RvC in balans is en positief-kritisch toezicht houdt.



Bijeenkomsten

In 2023 vonden vier reguliere overlegvergaderingen plaats tussen de RvC en het bestuur. De commissarissen waren alle vergaderingen (100%) aanwezig. Daarnaast was er een themabijeenkomst, een strategische sessie, twee gesprekken met de OR en twee gesprekken met de HAR, waarbij beide raden één keer met de voltallige RvC in gesprek zijn geweest. Gedurende het jaar zijn twee keer besluiten genomen met een schriftelijke consultatie. De RvC heeft, in aanwezigheid van de directeur-bestuurder, een overleg met de externe accountant gehad over diens bevindingen bij de controle van de jaarstukken 2022.

Besluiten

Op grond van en conform artikel 36 lid 3 van de Woningwet doet de RvC afzonderlijk verslag van de wijze waarop zij in 2023 uitvoering heeft gegeven aan de specifieke bepalingen van de Woningwet. De belangrijkste besluiten in 2023 zijn:

- De investeringsvoorstellen van de Valeriusstraat en de Drakensteyn.
- Het fiscaal statuut inclusief fiscaal jaarplan 2023, de bestuursopdracht 2024, het jaarverslag 2022 en de jaarrekening 2022, het Bedrijfsplan 2024 (Jaarplan 2024, financiële begroting 2024, treasuryjaarplan 2024 en de meerjarenraming 2024-2033).
- De verkoop van een complex bestaande uit BOG en twee appartementen en een losse (rest)kavel.
- De benoeming van een toezichthouder met kennis van het sociaal domein (mevrouw Van der Berg) en de herbenoeming van mevrouw Waaijer.
- De exclusiviteit met De Woonplaats en het starten en beëindigen van het haalbaarheidsonderzoek naar een mogelijke fusie/overname.

Ten slotte

De RvC realiseert zich terdege dat 2023 wederom een bijzonder jaar was voor Sint Joseph. Een jaar waarin hard is gewerkt aan de uitvoering van het bedrijfsplan en is verder gebouwd aan een robuuste organisatie die de opgave in de stad kan uitvoeren. Tegelijkertijd zijn verschillende mogelijkheden onderzocht om financiële middelen aan te trekken. Door een verruiming van de leencapaciteit kan in ieder geval snel worden gestart met de aanpak van twee wijken. 2023 was ook een jaar waarin werd vooruitgeblikt en er nadrukkelijk oog is voor de opgave in de stad en veerkrachtige wijken.

De RvC wil de directeur-bestuurder, de medewerkers van Sint Joseph en de huurdersvertegenwoordigers hartelijk danken voor de in 2023 getoonde toewijding, flexibiliteit en inzet. Wij zien met veel plezier en in alle vertrouwen het jaar 2024 voor Sint Joseph tegemoet.

J.M.G Waaijer, voorzitter

E.R. Burgerhout

C.T. de Groot

M. Weekhout

A.M. Van der Berg

Almelo, januari 2024



3. Verslag HuurdersAdviesRaad



Algemeen

De Huurders Advies Raad (hierna: HAR) van Sint Joseph bestond per 31 december 2023 uit zes leden. Na het rumoerige jaar 2022 is de HAR in 2023 in rustiger vaarwater terecht gekomen. De bestuurlijke turbulentie is voorbij, de HAR is afgelopen jaar met twee nieuwe leden uitgebreid en zit nu bijna op de gewenste sterkte.

Nu de coronaproblemen achter de rug zijn, kon weer regulier overleg gevoerd worden met de directeur-bestuurder en het management van Sint Joseph. De bijeenkomsten vonden allemaal fysiek plaats. Dit gold ook voor de eigen vergaderingen van de HAR. De jaarvergadering vond plaats op 28 maart 2023 in wijkgebouw De Trefhoek. Er waren 38 aanwezigen. De bijeenkomst verliep in een goede sfeer en de vragen en opmerkingen van de aanwezige huurders waren constructief. Het afgelopen jaar zijn afgevaardigden van de HAR aanwezig geweest bij diverse externe vergaderingen en bijeenkomsten, zowel regionaal als gemeentelijk.

De meerjarige prestatieafspraken tussen de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties zijn in 2022 afgerond en door alle partijen ondertekend. Al met al een prima document waarin ook de huurdersorganisaties zich goed kunnen vinden. De HAR heeft voldoende mogelijkheden gehad om positief bij te dragen aan het actieprogramma van 2024. Een programma dat recht doet aan de verwachtingen vanuit de volkshuisvestelijke opdracht van de betrokken partijen. Bij de voortgangsvergaderingen over het actieprogramma 2023 in het afgelopen jaar is de HAR aanwezig geweest. Deze vergaderingen hebben als doel het kritisch volgen en waar nodig het aanpassen van de gemaakte afspraken. De HAR heeft bij deze vergaderingen de nodige inbreng gehad. De HAR werkte, samen met een aantal andere partijen, mee aan de uitvoering van een tweetal acties. Een onderzoek naar de Voorzieningenwijzer, die inmiddels is ingevoerd, en een onderzoek naar de mogelijkheden voor het project 'Jong en Oud onder één dak'.

Tijdens de verschillende vergaderingen van de HAR met de directeur-bestuurder is de HAR op de hoogte gehouden over de stand van zaken van het bedrijfsplan. De HAR was het afgelopen jaar betrokken bij de voorbereiding van de jaarlijkse huuraanpassing. Nieuw overheidsbeleid drukt de komende drie jaar een forse stempel op de huren. Huurverlaging voor de lage inkomens en geen inflatie gerelateerde huurverhoging voor de overige corporatiewoningen.

Achterban

In het afgelopen jaar hadden we weer de normaal aantal keren contact met de achterban, de huurders van Sint Joseph. De jaarvergadering vond, zoals al vermeld, plaats op 28 maart 2023 en op 10 oktober 2023 was er een bijeenkomst met de verschillende bewonerscommissies. De laatstgenoemde bijeenkomst was georganiseerd op het kantoor van Sint Joseph. Van de gelegenheid werd gebruik gemaakt een oproep te doen aan de bewonerscommissies om, waar nodig, vernieuwing dan wel uitbreiding te zoeken. Ook werd verzocht mee te denken over de invulling van de laatste vacature bij de HAR.

In 2023 werd de HAR regelmatig benaderd door individuele huurders met vragen over diverse onderwerpen. In de meeste gevallen kon de HAR de vragen beantwoorden, dan wel doorverwijzen naar de corporatie. In bijna alle gevallen heeft het geleid tot een bevredigende oplossing. Bij Sint Joseph is een vast aanspreekpunt die de vragen en opmerkingen doorspeelt naar de relevante afdelingen.



Het afgelopen jaar waren er twee edities van het Bewonersblad. De HAR leverde voor iedere uitgave een bijdrage. Uit navraag onder huurders blijkt dat het blad zeer wordt gewaardeerd.

Samenwerking

Gedurende 2023 werd de uitstekende verstandhouding en samenwerking tussen de huurdersorganisaties van Sint Joseph en Beter Wonen voortgezet. Deze prettige samenwerking hopen wij ook in de toekomst te continueren.



Het afgelopen jaar is twee keer vergaderd met de RvC. Tijdens deze vergaderingen werden op ongedwongen wijze ervaringen en conclusies gedeeld. De HAR ervaart de gesprekken met de RvC als prettig, transparant en constructief.

Ten slotte

Het jaar 2023 heeft ons meer rust gebracht. Door het aantreden van twee nieuwe HAR-leden hebben wij een beter evenwicht kunnen vinden in de taakverdeling en verantwoordelijkheden. De sfeer, onderlinge omgang en samenwerking binnen de HAR is bijzonder goed. Al met al ziet de HAR de toekomst met veel vertrouwen tegemoet.

P. Roskam
Voorzitter HAR

Almelo, januari 2024



4. Verslag Ondernemingsraad

Algemeen

De Ondernemingsraad (OR) van Sint Joseph, bestaande uit vijf leden, heeft in het jaar 2023 actief bijgedragen aan een open en transparante communicatie met de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen (RvC). De OR heeft in 2023 zeven overlegvergaderingen gehad met de directeur-bestuurder, waarin diverse onderwerpen zijn besproken. Daarnaast heeft de OR in 2023 ook tweemaal overleg gevoerd met de RvC; éénmaal met de voltallige RvC en éénmaal met een afvaardiging.

Overleg met Raad van Commissarissen

In het overleg met de RvC werd wederzijds interesse getoond. De RvC toonde belangstelling voor de werkzaamheden van de OR. De medewerkers van Sint Joseph toonden op hun beurt interesse in de terugkoppeling van de OR. Deze betrokkenheid en openheid dragen bij aan een positieve samenwerking tussen de OR en de RvC.

Regionale bijeenkomsten

Net als in 2022 heeft de OR in 2023 twee fysieke regionale bijeenkomsten bijgewoond, waarin ervaringen en inzichten werden gedeeld met ondernemingsraden van collega-corporaties. Deze bijeenkomsten bieden waardevolle gelegenheden om kennis te delen en gezamenlijke uitdagingen te bespreken.

Behandelde aanvragen en verzoeken

In 2023 heeft de OR een adviesaanvraag en drie instemmingsverzoeken ontvangen en behandeld. De adviesaanvraag betrof het inhuren van externen. De instemmingsverzoeken hadden te maken met het bedrijfsnoodplan/RI&E, de aangepaste meldregeling en de jaarlijkse vaststelling van de verplichte snipperdagen.

Adviesaanvraag

- Het inhuren van KPMG voor begeleiding fusieproces

Instemmingsverzoeken

- Het bedrijfsnoodplan/RI&E
- De aangepaste meldregeling
- De vaststelling van verplichte snipperdagen

Bovenstaande instemmingsverzoeken zijn belangrijke onderwerpen die de belangen van de medewerkers aangaan. De OR heeft hierin haar verantwoordelijkheid genomen door zorgvuldig de instemming te overwegen en waar nodig een nuttige en positieve bijdrage te leveren.

Conclusie

Het jaar 2023 was voor de OR van Sint Joseph een jaar van actieve betrokkenheid en samenwerking. De openheid in de overlegvergaderingen met de directeur-bestuurder en de positieve interactie met de RvC dragen bij aan een gezond en effectief medezeggenschapsklimaat. De behandeling van adviesaanvragen en instemmingsverzoeken getuigt van een serieuze en proactieve benadering van de OR om de belangen van de medewerkers te behartigen, maar hierbij het bedrijfsbelang niet uit het oog te verliezen.

Addie Rödel
Voorzitter OR

Almelo, januari 2024



5. Financiën

Inleiding

Als corporatie onder bijzonder beheer is het cruciaal om een duidelijk beeld te hebben van de opgave en financiële positie, zowel nu als in de toekomst. Dit stelt ons in staat om te bepalen wat we zelfstandig financieel kunnen realiseren en waarvoor we alternatieve oplossingen moeten zoeken. Het realiseren van de opgave staat immers bovenaan. Daarbij gaat het er niet perse om dat Sint Joseph deze zelf(standig) realiseert, als deze maar gerealiseerd wordt. Daarom hebben we veel aandacht voor financiële sturing en vastgoedsturing.

Begin 2023 hebben we onze portefeuillestrategie en complexstrategieën geactualiseerd, waardoor we een beter beeld hebben van de opgave in Almelo voor Sint Joseph. We hebben goed in beeld wat we daarvan zelf kunnen financieren en voor welk deel we aanvullende middelen moeten organiseren. Op middellange termijn zien we immers dat de financiële middelen van Sint Joseph te beperkt zijn om de volledige opgave zelfstandig te kunnen realiseren. Dat betekent dat we op zoek zijn gegaan en blijven gaan naar de middelen die daarvoor nodig zijn.

Het financieel beleid omvat:

- Continu weten hoe we er financieel voor staan (op basis van de inzichten op dat moment).
- De (financiële) continuïteit waarborgen op de korte en lange termijn.
- De financiële mogelijkheden in beeld brengen en creëren om daarmee onze maatschappelijke taken uit te kunnen blijven voeren.
- De (financiële) risico's zien en daarop beheersmaatregelen treffen.
- De financiële haalbaarheid en impact van de gemaakte keuzes toetsen om daarmee een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van de besluitvorming.

Sturing

Binnen Sint Joseph stellen we minimaal één keer per jaar een financiële meerjarenbegroting op. Deze meerjarenbegroting is de financiële vertaling van alle maatregelen uit de portefeuillestrategie, de complexplannen, het huurbeleid en andere (beleids)keuzes. Bij de totstandkoming van de meerjarenbegroting zijn veel collega's en teams betrokken, waardoor de meerjarenraming een gedragen en goed onderbouwd beeld geeft. De meerjarenbegroting stelt ons enerzijds in staat om te toetsen of de maatregelen financieel haalbaar zijn en anderzijds geeft het ons inzicht in de impact van bepaalde keuzes (en welke ruimte er mogelijk nog is). Aanvullend maken we op verschillende momenten scenario's om de impact en mogelijke sturingsmogelijkheden goed in beeld te brengen. Een meerjarenbegroting staat niet vast, maar is continu aan veel verschillende beïnvloedbare en vooral ook aan niet-beïnvloedbare factoren blootgesteld. We sturen tijdig bij op basis van nieuwe inzichten en gewijzigde omstandigheden. Afhankelijk van de impact nemen we passende maatregelen.

Naast de meerjarenbegroting stellen we een bedrijfsplan (inclusief begroting) voor het komende jaar op. Hierin geven we duidelijk aan wat we in dat jaar concreet gaan doen, welke financiële middelen we daarvoor nodig hebben en hoe we dit gaan financieren (treasuryjaarplan).

Ieder kwartaal maken we een managementrapportage waarin we over de voortgang van het bedrijfsplan rapporteren en waarin we een doorkijk voor het hele jaar maken. Ook de genomen en te nemen acties en mogelijke risico's geven we daarin weer. De managementrapportage bespreken we in het managementteam, de auditcommissie, de RvC en met het WSW. Naast deze meer formele rapportages hebben we verschillende operationele rapportages voor managers en medewerkers, zoals een maandelijks verkoopdashboard, verhuurdashboard en een maandelijks budget-uitputtingsrapportage.



Kaders

Volgens ons reglement 'Financieel beleid en beheer' volgen we bij Sint Joseph in hoofdlijnen de volgende kaders:

- Beleids-/procedureregels: deze zijn vastgelegd in onder andere het statuut, het reglement 'Financieel beleid en beheer', het treasurystatuut, het investeringsstatuut en de procuratieregeling. Ook de rol van de onafhankelijke controller is hierin duidelijk beschreven.
- Financiële kaders: deze beschrijven we hierna.

Financiële kaders

Het voldoen aan de financiële kaders is noodzakelijk om de (financiële) continuïteit voor de toekomst te waarborgen. Tegelijkertijd hebben we een maatschappelijke opgave die veel geld kost. Dat moet gefinancierd worden. Het (minimaal) voldoen aan de geconsolideerde ratio's van het WSW is daarom een belangrijke vereiste. Zonder WSW-borging is het vrijwel onmogelijk om financieringen aan te trekken voor onze opgave (en herfinancieringen). Op termijn willen we ook enkelvoudig (DAEB en niet-DAEB apart) voldoen aan de ratio's van het WSW. In overleg met het WSW ligt de focus de eerste jaren echter op de geconsolideerde normen.

We hanteren daarom onderstaande normen (geconsolideerd DAEB en niet-DAEB):

	Norm WSW	Norm Sint Joseph
Rentedekkingsgraad (ICR)	minimaal 1,4	minimaal 1,5
Loan to Value (LTV) (beleidswaarde)	maximaal 85%	maximaal 78%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	minimaal 15%	minimaal 20%
Dekkingsratio (marktwaarde)	maximaal 70%	maximaal 70%
Onderpandsratio (marktwaarde)	maximaal 70%	maximaal 70%

We hebben de eigen normen voor de ICR, de solvabiliteit en de LTV iets scherper gezet dan de normen van het WSW. Bij de LTV hebben we een ruimte van 7% gehouden, omdat deze ook beïnvloed wordt door marktontwikkelingen die niet/nauwelijks door ons te beïnvloeden zijn.

Continuïteitsratio's

De rentedekkingsgraad (ICR) is een getal dat laat zien of de reguliere inkomsten (zoals huur) voldoende zijn om de reguliere uitgaven en rentelasten te betalen.

De Loan to Value (LTV) laat de waarde van de leningen zien ten opzichte van de waarde van het vastgoed van de corporatie. De waarde van het vastgoed wordt hier bepaald op basis van het eigen beleid (beleidswaarde).

De solvabiliteit betreft het eigen vermogen als percentage van de totale bezittingen. Ook hier bepaalt het eigen beleid (beleidswaarde) de hoogte.

Discontinuïteitsratio's

De dekkingsratio betreft de vergelijking tussen de marktwaarde van de totale schuldpositie en de marktwaarde van het totale bezit.

De onderpandsratio maakt de vergelijking tussen de marktwaarde van de geborgde leningen (hoogte leningen inclusief de vergoeding bij vervroegde aflossing) en de marktwaarde van het vastgoed die als onderpand is gegeven aan het WSW.



Realisatie 2023 en doorkijk komende jaren

Ratio	Eigen normen	Norm WSW/Aw	Jaarrekening 2022	Begroting 2023	Jaarrekening 2023	Bedrijfsplan 2024	Bedrijfsplan 2025	Bedrijfsplan 2026	Bedrijfsplan 2027	Bedrijfsplan 2028	Bedrijfsplan 2029
ICR	minimaal 1,5	minimaal 1,4	1,96	1,97	1,76	1,60	1,58	1,56	1,57	1,58	1,55
<i>Daeb</i>	minimaal 1,5	minimaal 1,4	1,72	1,94	1,64	1,45	1,43	1,45	1,44	1,46	1,43
<i>Niet-daeb</i>	minimaal 1,8	minimaal 1,8	4,77	2,32	3,95	4,12	4,34	3,86	4,24	4,37	4,59
LTV	maximaal 78%	maximaal 85%	58%	57%	68%	65%	72%	77%	83%	85%	85%
<i>Daeb</i>	maximaal 78%	maximaal 85%	62%	60%	72%	68%	76%	81%	88%	90%	90%
<i>Niet-daeb</i>	maximaal 70%	maximaal 75%	31%	28%	38%	36%	35%	35%	35%	36%	35%
Solvabiliteit	minimaal 20%	minimaal 15%	35%	28%	18%	24%	19%	16%	11%	11%	9%
<i>Daeb</i>	minimaal 20%	minimaal 15%	35%	28%	18%	24%	19%	16%	11%	11%	9%
<i>Niet-daeb</i>	minimaal 40%	minimaal 40%	72%	73%	65%	66%	66%	67%	67%	66%	68%
Dekkingsratio **	maximaal 70%	maximaal 70%	37%	35%	43%	39%	43%	45%	48%	48%	47%
Operationele Kasstroom x €1.000	nb	nb	6.632	6.886	5.951	4.540	4.789	5.337	5.592	6.179	5.950
Geplande Investerings en onderhouds-uitgaven	nb	nb	nvt	35.188	29.935	43.159	58.945	42.912	51.009	37.604	18.550
Onderpandsratio *	maximaal 70%	maximaal 70%	39%	38%	47%	42%	47%	49%	52%	52%	51%
* De onderpandsratio van de toekomstige bedrijfsplannen is berekend op basis van WAL5-rentecurve uit BP 2024											
** De dekkingsratio van de toekomstige bedrijfsplannen is berekend op basis van WAL5-rentecurve uit BP 2024											
De doorkijk naar 2024-2029 betreft het bedrijfsplan 2024 (en verder) geactualiseerd op basis van jaarrekening 2023 en aanpassingen n.a.v. aanvulling op bedrijfsplan 2024											

Mede door een hoge leningenportefeuille en een hoge rentelast is onze operationele kasstroom te zwak voor de toekomstige opgave. We kunnen onze opgave voor de komende jaren alleen financieren door een deel van ons bezit te verkopen. Daarnaast dragen de huidige onzekere marktontwikkelingen niet bij aan de langjarige financiële positie van Sint Joseph. Zo zijn we kwetsbaar voor externe ontwikkelingen, zoals voor rentestijgingen en huurbevriezingen. Dat is de reden dat Sint Joseph onder bijzonder beheer blijft en er langjarig geen duurzaam verdienmodel is. Dit zal overigens voor een groot deel van de corporaties in Nederland het geval zijn. Gelet op onze financiële positie en de kwaliteit van ons bezit, hebben we hier echter sneller mee te maken dan anderen. We willen zo goed mogelijk invulling geven aan onze langjarige opgave. Gezien de bijzonder beheer situatie hebben we afspraken met het WSW over de hoogte van de leningenportefeuille de komende jaren. We verwachten dat we de komende jaren voldoende ruimte krijgen om de goede dingen te blijven doen. Ook blijven we actief op zoek naar andere financieringsmogelijkheden, zoals bijdragen van andere corporaties, projectsteun en bijvoorbeeld een mogelijke intensieve samenwerking met een andere corporatie, om ook op langere termijn bij te dragen aan de opgave in Almelo.

Voor de komende jaren zien we een krappe ICR, waar weinig ruimte is voor tegenslag. Daarnaast zien we dat de LTV en de solvabiliteit vanaf 2027/2028 net niet meer aan de norm voldoen. Dat komt door de berekening van de beleidswaarde eind 2023. Hier is gerekend met een voorgeschreven zeer hoge disconteringsvoet, waardoor de beleidswaarde zeer laag is uitgekomen. De berekening van de beleidswaarde wordt in 2024 veranderd. Een eerste verwachting is dat de beleidswaarde daarmee een stuk positiever uitvalt dan eind 2023. Het is belangrijk om te realiseren dat het slechts een momentopname is. Sint Joseph gaat/moet de komende twintig jaar flink (noodzakelijk en verplicht) investeren in Almelo. Een groot deel van deze investeringen is financieel onrendabel en zal op termijn een grote wissel trekken op de financiële positie van Sint Joseph. Binnen de financiële mogelijkheden doen we het maximale. We blijven op de korte termijn voldoen aan de ratio's, maar kunnen daardoor geen structurele invulling geven aan de langjarige opgave in Almelo.

De bovenstaande LTV en solvabiliteit zijn beide gebaseerd op de beleidswaarde. We houden geen rekening met de aanpassingen in het waarderingshandboek en de wijze van bepaling beleidswaarde en marktwaaarde. Zowel de marktwaaarde als de beleidswaarde zijn de laatste maanden geëvalueerd door verschillende partijen. Naar alle verwachting komen er aanpassingen op de wijze van totstandkoming van beide waarde begrippen en mogelijk de



ratio-normen. Wanneer deze beschikbaar komen en verwerkt kunnen worden door Ortec Finance (in Wals/TMS) en wat de impact daarvan is, is nog onduidelijk.

Analyse jaarresultaat DAEB en niet-DAEB

(* 1.000)	Begroting 2023	Jaarrekening 2023	Jaarrekening 2022
Huuropbrengsten	35.714	35.531	35.253
Overige opbrengsten	1.476	1.374	703
Lasten servicecontracten	-1.428	-1.655	-747
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.589	-2.056	-2.104
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.412	-11.985	-12.036
Overige directe operationele lasten	-2.441	-2.371	-4.537
Netto resultaat exploitatie	18.320	18.838	16.532
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed en voorraden	2.146	2.265	1.668
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-43.460	-112.955	21.986
Netto resultaat overige activiteiten	-	1	-
Overige organisatiekosten	-2.391	-2.305	-1.974
Leefbaarheid	-1.242	-1.170	-1.059
Saldo financiële baten en lasten	-7.950	-8.096	-7.746
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-34.577	-103.422	29.407
Belastingen	-937	2.319	-1.196
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-35.514	-101.103	28.211

Zoals in de tabel te zien is, bepaalt de waardeverandering van de vastgoedportefeuille (de waardedaling van het vastgoed) voor het grootste deel het resultaat. Dit is een boekhoudkundig resultaat, waar Sint Joseph vrijwel geen invloed op heeft. Het overgrote deel van ons bezit gaan we nooit verkopen, gelet op onze primaire taak: 'het huisvesten van mensen die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien, die beperkte financiële ruimte hebben en/of een zorgvraag hebben'. Het blijft daarom vooral een boekhoudkundig (in dit geval negatief) resultaat.

Resultaat 2023 ten opzichte van de begroting 2023

Over 2023 is een negatief resultaat van € 101,1 miljoen gerealiseerd ten opzichte van een begroot negatief resultaat van € 35,5 miljoen. Het resultaat in 2023 wijkt daarmee € 65,6 miljoen negatief af van de begroting. Dit wordt als volgt verklaard:

- De waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn € 69,5 miljoen lager dan begroot. Dit hangt samen met de daling van de waarde van het vastgoed als gevolg van de stijging van de disconteringsvoet;



- Lagere belastingen dan begroot (positief verschil van € 3,3 miljoen). Dit hangt samen met het feit dat de doorzaktransactie van de derivaten zowel fiscaal als commercieel nu op dezelfde wijze verwerkt mogen worden. Dit heeft in het resultaat van 2023 een positief effect.

In 2023 is een resultaat gerealiseerd van € 101,1 miljoen negatief. In vergelijking tot het gerealiseerd resultaat in 2022 van € 28,2 miljoen is dit een daling van € 129,3 miljoen. Dit wordt met name veroorzaakt door:

- De waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn € 134,9 miljoen lager dan in 2022. Dit hangt samen met de daling van de waarde van het vastgoed in 2023 in tegenstelling tot een stijging van de waarde in 2022.
- Lagere belastingen dan in 2022 (positief verschil van € 3,5 miljoen). Dit hangt samen met het feit dat de doorzaktransactie van de derivaten zowel fiscaal als commercieel nu op dezelfde wijze verwerkt mogen worden. Dit heeft in het resultaat van 2023 een positief effect.

Kasstroom en financiering(swijze) totaal DAEB en niet-DAEB

Hiervoor is het resultaat van Sint Joseph besproken. Aangegeven is dat een belangrijk deel van het resultaat wordt bepaald door boekhoudkundige posten die geen 'echt' geld zijn. Sint Joseph stuurt daarom met name op haar kasstromen. Deze geven aan welke inkomsten er daadwerkelijk zijn geweest, welke uitgaven we hebben gedaan en welke financieringen we daarvoor hebben aangetrokken. Als de kasstromen goed zijn (lees: ICR), is een corporatie in staat om aan haar betalingsverplichtingen te voldoen.

(* 1.000)	Begroting 2023	Jaarrekening 2023	Jaarrekening 2022
Ontvangsten	36.964	37.019	36.174
Uitgaven	-30.078	-31.068	-29.542
Operationele kasstroom	6.886	5.951	6.632
MVA ingaande kasstroom (verkoopen)	6.095	8.008	5.384
MVA uitgaande kasstroom (investeringen)	-24.937	-19.394	-14.306
FVA ingaande/uitgaande kasstroom	5	-	-
(Des)investeringskasstroom	-18.837	-11.386	-8.922
Ingaande financieringen (nieuwe leningen)	11.361	4.000	5.000
Uitgaande financieringen (aflossingen)	-829	-821	-810
Financieringskasstroom	10.532	3.179	4.190
Totale mutatie Liquide middelen	-1.419	-2.256	1.900

In 2023 is voor € 0,8 miljoen aan leningen afgelost. Er is één nieuwe lening van € 4 miljoen aangetrokken tegen een rentepercentage van 3,294% met een looptijd van twintig jaar. Onze totale leningenportefeuille bedraagt eind 2023 € 204 miljoen (2022: € 201 miljoen) en heeft een gewogen gemiddeld rentepercentage van 3,77% (2022: 3,59%). Hiervan is € 15 miljoen in de vorm van een variabele hoofdsomlening. Deze is momenteel volledig benut. Mocht er tijdelijk overliquiditeit zijn, dan kunnen we deze gebruiken om de variabele hoofdsomlening af te lossen om daarna weer op te nemen als dat nodig blijkt. Sint Joseph heeft de beschikking over een kredietruimte van € 2,5 miljoen en eind 2023 een positief saldo op haar rekening-courant bij de ING van € 2,5 miljoen en een deposito van € 1,9 miljoen. Sint Joseph heeft geen overtollige liquide middelen belegd in 2023. Naast de totale leningenportefeuille, hebben we eind 2023 een obligolening (variabele hoofdsomlening) van € 5,2 miljoen ten behoeve van de achtervang verplichting bij het WSW. Hier is eind 2023 nog niks van opgenomen door het WSW.



Sint Joseph heeft geen derivatenpositie.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De marktwaarde bepaalt Sint Joseph op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Het bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorgvastgoed waarden we full. Het jaar 2023 laat een daling zien van de woningprijzen in Almelo. Op basis van de versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde van januari 2023 liet de marktwaarde een lichte stijging zien van 1,5%. Na aanpassing van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde in maart leidde dit tot een daling van 11,2% van de marktwaarde ten opzichte van 2022. Dit hangt samen met een hogere disconteringsvoet die toegepast moest worden.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde in verhuurde staat

De ontwikkeling van de beleidswaarde in verhuurde staat, hierna te noemen beleidswaarde, wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat die hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap. Ook is dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en het beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting geven we nadere duiding aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus aan het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

De beleidswaarde is gedurende 2018 ingevoerd waarbij dit begrip nog steeds in ontwikkeling is. Op basis van ervaringen uit de jaren erna kan de externe toezichthouder besluiten om nadere invulling te geven aan het begrip 'beleidswaarde'. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van het begrip 'beleidswaarde' kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in de komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Sint Joseph van de nieuwe huur bij mutatie, mede rekening houdend met wettelijke bepalingen, zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huur(som)stijging en de huursom. In de praktijk kunnen de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde door onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, die eind 2023 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Sint Joseph actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen, krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.



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

Het bestuur van Sint Joseph heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. Dit bedraagt circa € 317 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde op de laatste dag van 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

(* 1.000)	Jaarrekening 2023		Jaarrekening 2022	
Marktwaarde verhuurde staat		615.890		693.946
Afslagen:				
- Beschikbaarheid (doorexploiteren)	51.942		-90.809	
- Betaalbaarheid (huren)	104.824		143.141	
- Kwaliteit (onderhoud)	142.421		267.549	
- Beheer (beheerkosten)	17.870		28.197	
		317.057		348.078
Beleidswaarde		298.833		345.868
Eigen vermogen conform jaarrekening		385.575		486.677
Af: verschil marktwaarde en beleidswaarde		317.057		348.078
Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde		68.518		138.599
% eigen vermogen niet/zeer lange termijn realiseerbaar		82%		72%

Dit betekent dat ongeveer 82% van het eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.



6. Risicobeheersing

Algemeen

De maatschappij verwacht dat (bestuurders van) organisaties tijdig inspelen op economische en maatschappelijke ontwikkelingen. En dat de daarmee gepaard gaande risico's voldoende worden beheerst. Gezien alle snelle maatschappelijke ontwikkelingen wordt steeds meer gesproken over een VUCA-wereld. VUCA staat voor Volatiel (snel veranderend), Uncertain (onzeker), Complex (complex) en Ambigu (vaag/dubbelzinnig). De vraagstukken zijn steeds complexer en er zijn geen ultieme oplossingen. Er moeten echter wel keuzes gemaakt en besluiten genomen te worden. Het belang van het (h)erkennen van risico's is hierbij groot. Onder risico verstaat Sint Joseph: "Een onzekere gebeurtenis met oorzaken, een kans van optreden en effecten op de doelstellingen."

Sint Joseph is continu bezig met het verbeteren van haar risicomanagementproces. Jaarlijks worden met het MT, de bestuurder en met de RvC de belangrijkste strategische risico's, risicobereidheid en beheersingsmaatregelen, geactualiseerd, gemonitord en waar nodig bijgesteld. Ook de operationele risico's inclusief beheersingsmaatregelen worden op basis van input van de risico-eigenaren geactualiseerd. De belangrijkste operationele en compliance risico's, en frauderisico's worden geïntegreerd in de procesbeschrijvingen. De controller voert jaarlijks op basis van risicoanalyse audits uit op de inrichting en werking van beheersingsmaatregelen.

Onze risicobereidheid voor wat betreft financiële termen is dat we uitgaan van de minimaal noodzakelijk geachte ratio's (ICR, LTV etc.). Voor wat betreft kwalitatieve aspecten is uitgegaan van de in ons nieuwe koersplan nagestreefde doelstellingen van betaalbare, verduurzaamde woningen voor al onze doelgroepen in veerkrachtige, groene wijken. We willen hierbij een betrokken, ondernemende en betrouwbare organisatie zijn. We tolereren geen fraude of het niet naleven van wet- en regelgeving.

Frauderisicobeheersing

Sint Joseph is zich bewust van het inherente risico van fraude dat zij, zowel intern als extern, loopt bij het uitvoeren van haar activiteiten. Ieder jaar vindt een actualisatie van frauderisicobeheersingsmaatregelen plaats. Deze worden door het MT, de bestuurder en de RvC besproken. Wij zien geen aanleiding om te veronderstellen dat er sprake is van verhoogde frauderisico's.

Externe partijen moeten erop kunnen vertrouwen dat Sint Joseph en haar medewerkers op een betrouwbare, eerlijke en zorgvuldige manier zakendoen. Daarom heeft Sint Joseph een integriteitscode opgesteld. Het belang van de integriteitscode en de naleving wordt continu uitgedragen door de bestuurder en management en is onderwerp van gesprek tussen leidinggevende en medewerker. Er is een vertrouwenspersoon en een meldpunt ingesteld waar medewerkers eventuele misstanden vertrouwelijk kunnen melden. Dit staat ook beschreven in de bij de integriteitscode horende meldregeling van Sint Joseph. Deze meldregeling is in 2023 geactualiseerd en daarmee aangepast aan gewijzigde Europese regelgeving. De integriteitscode is beschikbaar via onze website en wordt (daarmee) ook gedeeld met onze externe relaties.

Ondanks alle beheersingsmaatregelen blijft het risico dat management of directie maatregelen doorbreekt en het risico op 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 ertoe bijdragen dat het doorbreken van controles wordt signaleerd. Sint Joseph is van mening dat passende soft controls een grote rol spelen in het voorkomen van fraude.

Soft controls

Bij risicomanagement zijn gedrag en cultuur, de zogenaamde 'soft controls', binnen een organisatie belangrijk voor de effectiviteit van de beheersmaatregelen en daarmee het beheersen van risico's. In 2021 is door de controller een nulmeting van de soft controls bij Sint Joseph uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek was dat de soft controls voldoende tot zeer goed zijn ontwikkeld en passend zijn bij de cultuur van Sint Joseph. Hiermee ondersteunen de soft controls de effectiviteit van de beheersing van risico's. Het ontwikkelen en 'meten' van soft controls is een continu proces. In de dagelijkse bedrijfsvoering krijgen soft controls volop aandacht. Jaarlijks wordt een update van



het onderzoek uit 2021 uitgevoerd. Deze update richt zicht op organisatieonderdelen waar veel wijzigingen zijn geweest met mogelijke gevolgen voor de werking van soft controls.

Belangrijkste risico's en risicothema's

Risicomanagement richt zich op het inventariseren en beheersen van de risico's die het behalen van de ondernemingsdoelstelling in gevaar kunnen brengen. Sint Joseph heeft bij het bepalen van haar bedrijfsplan rekening gehouden met haar financiële middelen. Zij is echter van mening dat zij met het bedrijfsplan nog niet genoeg kan bijdragen aan de grote volkshuisvestelijke opgave in Almelo. Net als bij een groot deel van de andere corporaties in Nederland, heeft Sint Joseph langjarig geen duurzaam verdienmodel. Vanwege de financiële positie en de kwaliteit van het bezit, heeft Sint Joseph hier echter sneller mee te maken dan andere corporaties.

Het niet kunnen voldoen aan de volkshuisvestelijke opgave en het niet hebben van een langjarig duurzaam verdienmodel zijn daarom ook gekwalificeerd als belangrijke risico's voor Sint Joseph. Onderstaand geven we onze belangrijkste risico's aan met de beheersmaatregelen:



Algemeen beheersingskader

Naast bovengenoemde als belangrijkste geïdentificeerde risico's en beheersmaatregelen heeft Sint Joseph uiteraard algemene beheersmaatregelen per risicothema ingericht.

Vastgoed

Het belangrijkste bezit van Sint Joseph is de vastgoedvoorraad en met name (sociale) huurwoningen. Om onze vastgoedportefeuille goed te managen en om ervoor te zorgen dat Sint Joseph een woningvoorraad heeft die in omvang en kwaliteit is afgestemd op de woningmarkt, hebben we een portefeuillestrategie. Hierin beschrijven wij de omvang en samenstelling van onze huidige en toekomstige portefeuille. In 2023 is de portefeuillestrategie herijkt



en geactualiseerd. De formele vaststelling van de portefeuillestrategie door de RvC vindt in het eerste kwartaal van 2024 plaats.

De portefeuillestrategie hebben we vertaald in complexplannen. Met de complexplannen geven wij invulling aan de portefeuillestrategie en richting aan onderhoud, renovatie, duurzaamheid, verhuur, verkoop en eventuele sloop/nieuwbouwactiviteiten. De complexplannen vormen daarmee de koers en het kader voor belangrijke uitvoerende processen en geven essentiële input voor de meerjarenraming. Door deze cyclische werkwijze hebben we de risico's en opgaven van onze huurvoorraad goed in beeld en sturen wij tijdig bij indien nodig.

Naast (sociale) huurwoningen heeft Sint Joseph een grote portefeuille bedrijfs-, zorg-, en maatschappelijk onroerend goed. We hebben geïnventariseerd dat de risico's van deze portefeuille relatief beperkt zijn. De monitoring van deze posities en risico's is structureel in de kwartaalrapportage opgenomen.

Om geen onnodige risico's te lopen bij vastgoedprojecten en het proces van besluitvorming goed te borgen, is het investeringsstatuut opgesteld. Daarin staan de procedure en de checks and balances die wij intern gebruiken om tot uiteindelijke vastgoedkeuzes te komen. Zo hanteren we verschillende fasedocumenten en afwegingscriteria bij vastgoedprojecten. Alle keuzes worden voorbereid door een multidisciplinaire vastgoedsturingscommissie voordat besluitvorming door de bestuurder en/of RvC plaatsvindt. Risico's bij vastgoedprojecten krijgen hier een duidelijke plaats. Een belangrijk onderdeel van vastgoedprojecten is de aanbesteding. Sint Joseph heeft in haar aanbestedingsbeleid haar doelen, uitgangspunten en werkwijze vastgelegd.

Financiering

Alleen met nieuwe leningen kan Sint Joseph haar opgave uitvoeren. Dat betekent dat Sint Joseph een langjarige gezonde financiële positie moet hebben en moet voldoen aan de normen van het WSW. Hier hebben we de laatste jaren hard aan gewerkt en we voldoen weer aan deze normen.

We volgen onze financiële positie intern continu zeer kritisch en we stemmen veelvuldig af met het WSW over de ontwikkeling van onze financiële ratio's. Zo maken we gebruik van actuele meerjarenbegrotingen, liquiditeitsprognoses en kwartaalrapportages. Door tijdig te signaleren en rapporteren kan er op tijd bijgestuurd worden. Deze maatregelen zijn geborgd in de organisatie.

Sint Joseph kent daarnaast een treasurystatuut. Hierin is aangegeven hoe wij met financiering en met beleggingen omgaan. In het treasurystatuut benoemen we verschillende financieringsrisico's met bijbehorende beheersmaatregelen. Voor Sint Joseph is het in ieder geval belangrijk om aan te geven dat wij geen derivaten meer hebben.

De vennootschapsbelasting wordt een steeds belangrijker onderdeel van onze kasstromen. Om deze kasstroom en de daarbij behorende risico's beter te kunnen beheersen, hebben we in 2022 een fiscaal statuut vastgesteld. Jaarlijks wordt een fiscaal plan opgesteld en er is een fiscale commissie ingesteld. In 2023 heeft de focus gelegen op verdere kennisontwikkeling, het beschrijven van fiscale processen en het opstellen van fiscale risico's met passende beheersmaatregelen. Onze externe fiscaal adviseur maakt deel uit van de fiscale commissie.

Organisatie

Binnen de organisatie vormt risicomanagement een belangrijk onderdeel van het dagelijks werk op de afdelingen. Belangrijk daarbij zijn de periodieke overlegmomenten tussen managers en medewerkers en de kwartaalrapportages. Hiermee houden wij goed de vinger aan de pols waar het gaat om de gestelde doelen en de aanwezige risico's. Alle medewerkers van Sint Joseph zijn in hun dagelijkse functioneren bij het risicomanagement betrokken en dragen (mede)verantwoordelijkheid voor de uitvoering van risicomanagementtaken.

Deze verantwoordelijkheden zijn feitelijk onderverdeeld volgens het 'Three Lines model'. Kern hiervan is dat een lijnorganisatie verantwoordelijk is voor haar eigen processen. De tweede lijn (team control) ondersteunt, adviseert en bewaakt dat de eerste lijn daadwerkelijk haar verantwoordelijkheid neemt. De controller controleert het samenspel tussen de eerste en tweede lijn en rapporteert hierover.

Belangrijke graadmeter voor de kwaliteit van onze interne beheersing is de beoordeling van de externe accountant.



BDO is sinds boekjaar 2020 onze externe accountant en constateert in 2023 (net als in eerdere jaren) een constructieve en prettige samenwerking met ons. BDO beoordeelt onze interne beheersing als toereikend in haar managementletter 2023.

Om de risico's in onze processen (verhuur, onderhoud, renovatie, etc.) zoveel mogelijk te beperken hebben wij deze vastgelegd in procesbeschrijvingen of zijn daarmee bezig. De processen worden intern en extern (door BDO) getoetst. In 2023 zijn we ook verder gegaan met het beschrijven en verbeteren van onze IT-beveiliging/organisatie. We zien risico's ten aanzien van IT-beveiliging toenemen. We nemen passende maatregelen om risico's te beheersen, zoals aandacht vragen voor awareness in de organisatie, investeren in goed personeel en opleiding en we passen de Baseline Informatiebeveiliging Corporaties (BIC) toe. We hebben heldere afspraken gemaakt met onze IT-leveranciers over de beveiliging van onze gegevens in de cloud en we zien toe op de naleving daarvan. Ook hebben we een cyberverzekering afgesloten.

Politieke risico's

Ook de politiek is een belangrijk risicothema. Politieke beslissingen hebben een grote impact gehad op de corporatiesector. De verhuurheffing is met ingang van 2023 afgeschaft, maar hiervoor in de plaats zijn de Nationale Prestatie Afspraken gekomen. De uitwerking hiervan heeft een grote financiële impact op Sint Joseph. De politiek is ook bezig met besluitvorming over versterking van de regie op woningcorporaties. Wat de consequenties zijn van de huidige politieke ontwikkelingen is onzeker. We volgen de ontwikkelingen en bepalen, zodra dit enigszins mogelijk is, de impact hiervan voor Sint Joseph.

Economische risico's

Onze huurders en wij hebben te maken met prijsstijgingen als gevolg van inflatie. Tot nu heeft dit nog niet geleid tot een stijging van de huurachterstanden. Dit risico is, net als het risico van prijsstijgingen en schaarste bij aannemers, niet meer als één van de belangrijkste risico's ingeschat. We leven echter in een VUCA wereld, er is continu sprake van grote geopolitieke en macro economische gebeurtenissen (zoals (handels)oorlogen en klimaatverandering). We volgen de ontwikkelingen continu en anticiperen waar mogelijk.



7. Volkshuisvestingsverslag

In het Volkshuisvestingsverslag 2023 zijn de doelstellingen uit het ondernemingsplan 2019 - 2022 per speerpunt weergegeven. Deze hebben we met een jaar verlengd tot 2023 vanwege een mogelijke fusie. We zijn in de lijn van het ondernemingsplan 2019-2022 doorgegaan. De doelstellingen uit het ondernemingsplan worden opgesomd in een tabel. Per doelstelling geven we aan welke activiteiten wij concreet in 2023 wilden uitvoeren die bijdragen aan de desbetreffende doelstelling, en welke activiteiten wij daadwerkelijk hebben uitgevoerd.

7.1 Kwaliteit van onze woningen

In het ondernemingsplan zijn voor Kwaliteit van onze woningen de volgende doelstellingen voor de jaren 2019-2022 benoemd:

*Met nu ruim 5.000 woningen in beheer zijn we een belangrijke aanbieder van sociale huisvesting in de stad Almelo. **Onze woningen variëren in grootte, type, uitstraling, locatie, prijs en kwaliteit.** De onderhoudsstaat van onze woningen krijgt voortdurend onze aandacht. De komende vier jaar realiseren we een onderhoudsimpuls die resulteert in deugdelijke woningen. We kijken hierbij kritisch naar hoe we ons geld en onze tijd investeren om kwaliteit toe te voegen. We zorgen dat de woningen op een goed/deugdelijk niveau komen en blijven. Hierbij zijn onder andere de volgende doelstellingen concreet benoemd: We stellen een **eenduidig onderhoudsbeleid** op. Hiermee willen we de beheerbaarheid van het onderhoud en beheer verbeteren. We willen elke mogelijkheid aangrijpen om **duurzaamheidsmaatregelen** in onze woningvoorraad door te voeren. We zien mogelijkheden om een groot deel van ons woningbezit aan te sluiten op een warmtenet. **Minimaal 80% van onze woningvoorraad blijft betaalbaar.** We zetten daarnaast **actief in op het informeren van onze huurders** over hoe zij hun energiekosten zo laag mogelijk kunnen houden.*
(bron: Ondernemingsplan 2019-2022)

Bovenstaande doelstellingen zijn in onderstaande tabel vertaald naar concrete actiepunten die in 2023 moesten worden opgestart of gerealiseerd. In de laatste kolom wordt aangegeven of de actie in 2023 ook daadwerkelijk is opgestart en/of afgerond.

Doelstelling ondernemingsplan	Actiepunten 2023 uit Bedrijfsplan 2023	Uitgevoerd/gestart in 2023
Onze woningen variëren in grootte, type, uitstraling, locatie, prijs en kwaliteit	1. Onderzoek naar doorstroming ouderen (samen met Beter Wonen). 2. Herijken portefeuillestrategie en meenemen van de nationale prestatieafspraken en woonvisie gemeente. Afstemming met Beter Wonen hoort hier ook bij.	Het onderzoek naar doorstroming samen met Beter Wonen is in 2022 afgerond. In 2024 krijgt dit een vervolg. De portefeuillestrategie en complexstrategieën zijn in 2023 geactualiseerd en worden begin 2024 definitief vastgesteld.
Eenduidig onderhoudsbeleid	Actualiseren onderhoudsbeleid.	Wordt verder in 2024 opgepakt
Duurzaamheidsmaatregelen zodra mogelijk	Opstellen nieuw duurzaamheidsbeleid en vertaling naar renovatieprojecten.	Een duurzaamheidsvisie is opgesteld en er is een start gemaakt met de ontwikkeling van het duurzaamheidsbeleid. Dit wordt in 2024 verder opgepakt en afgerond.



Minimaal 80% woningvoorraad blijft betaalbaar	Eind 2022 is het nieuwe huurbeleid vastgesteld. Deze sluit aan met minimaal 80% betaalbare woningvoorraad. Voor de huurverhoging (regulier of bijvoorbeeld bij verduurzaming) sluiten we aan bij het nationaal woonakkoord. In het huurbeleid is ook een onderzoek opgenomen naar de mogelijkheden en wenselijkheid van gedifferentieerde huurverhoging.
Actief bewoners informeren zodat energiekosten zo laag mogelijk blijven	<i>Dit is geen aparte activiteit, maar wordt bij iedere projectcommunicatie en in het Bewonersblad meegenomen. Daarnaast hebben we in de prestatieafspraken met de gemeente afgesproken dat er een communicatiestrategie wordt opgesteld om mensen bewust te maken van bestaande initiatieven en gemeentelijke regelingen (actie met name gemeente).</i>

7.1.1. Portefeuillestrategie en huidige portefeuille

In 2023 hebben we onze portefeuillestrategie en complexstrategie geactualiseerd. Hierdoor hebben we een scherp beeld van de opgave voor Sint Joseph in Almelo. In onderstaande tabel worden de doelstellingen uit de nieuwe portefeuillestrategie in hoofdlijnen weergegeven. De portefeuillestrategie bevat een noodzakelijke en financieel haalbare opgave voor de komende tien jaar. Dat betekent dat we ten opzichte van onze totale opgave op een aantal terreinen concessies hebben gemaakt om langjarig te voldoen aan de financiële ratio's. Hieronder zijn in hoofdlijnen aangegeven welke concessies we hebben gemaakt in de portefeuillestrategie en wat de impact daarvan is.

Dit neemt niet weg dat we op zoek gaan naar alternatieve middelen om de totale opgave alsnog te kunnen uitvoeren. Met het uitvoeren van de noodzakelijke opgave dragen we bij aan het realiseren van onze maatschappelijke doelstellingen de komende jaren. De doelen die we hebben benoemd vanuit onze portefeuillestrategie blijven overeind, ondanks de concessies die we hebben moeten maken. Onze ambitie is om de totale opgave in Almelo te realiseren. In de komende periode onderzoeken we samen met andere corporaties hoe we dit kunnen verwezenlijken.

In 2023 is er daarnaast een vervolg gegeven aan de bijeenkomsten met de vastgoedsturingscommissie. Binnen dit team is er over diverse complexen afstemming geweest, waarbij vanuit verschillende invalshoeken complexen op de agenda zijn gezet. Hierbij is nagegaan of bijsturing noodzakelijk was.



Thema	Doelen totale opgave Almelo komende 15 jaar	Haalbare opgave (BP 2024)
Beschikbaarheid	We houden 4.500 sociale huurwoningen en in totaal 4.900 woningen beschikbaar.	X <i>4.034 sociaal</i> <i>4.397 totaal</i>
	We gaan voor meer appartementen en minder EGW.	✓
	We zien steeds meer een rol voor ons weggelegd in de middenhuur.	X <i>Complexen met grotendeels middenhuur op verkoop, primaire doelgroep gaat voor.</i>
Betaalbaarheid	De meerderheid van onze woningen hebben een sociale huurprijs, met een passende omvang per prijssegment.	✓
Kwaliteit	Bij verduurzamen gaan we voor gemiddeld label A.	✓
	In 2038 is 35% van onze portefeuille aardgasvrij.	Zeer beperkt
	We gaan voor veerkrachtige wijken door mee te doen aan ontwikkelingen in buurten waar nog geen sociale huur aanwezig is.	Beperkt behaald door minder nieuwbouw dan wenselijk.
	Daarnaast nemen we af in de wijken met een concentratie aan kwetsbare huishoudens.	Beperkt behaald, sloopplannen deels buiten planperiode gezet.
	Uiterlijk 2025 zijn onze woningen die kampen met vocht en schimmel verbeterd.	Op koers
	Onze woningen zijn goed toegankelijk en we investeren in doorstroming van ouderen.	✓



Huidige voorraad

Op 31 december 2023 heeft Sint Joseph 4.911 woningen in eigendom. Dat zijn er 22 minder dan een jaar eerder. Dit komt door de verkoop van woningen aan particulieren. Onderstaande tabel laat dit zien:

Omschrijving	2023 <i>Aantal</i>	2022 <i>Aantal</i>	2021 <i>Aantal</i>	2020 <i>Aantal</i>
Omvang bezit op 1 januari	4.933	4.957	5.036	5.161
<i>Mutaties boekjaar</i>				
Nieuwbouw	-	-	-	-
Transformatie	-	-	13	-78
Uit exploitatie	-	-	-1	-
Overheveling naar voorraad te verkopen	-	-	-	-23
Verkoop aan niet-natuurlijke personen	-	-	-64	-1
Verkoop aan particulieren	-22	-24	-27	-23
	-22	-24	-79	-125
Omvang bezit op 31 december	4.911	4.933	4.957	5.036

De activiteiten van Sint Joseph vinden voor het grootste deel plaats in de gemeente Almelo. Daarnaast heeft Sint Joseph bezit in de gemeente Dinkelland. De verdeling van het bezit over de twee gemeenten ziet er per 31 december 2023 als volgt uit:

Gemeente	2023 <i>Aantal</i>	2022 <i>Aantal</i>	2021 <i>Aantal</i>	2020 <i>Aantal</i>
Almelo	4.873	4.895	4.919	4.998
Dinkelland	38	38	38	38
Totaal	4.911	4.933	4.957	5.036

In het volgende overzicht is de samenstelling van het bezit naar type woning weergegeven:

Type woning	2023 <i>Aantal</i>	2023 <i>%</i>	2022 <i>%</i>	2021 <i>%</i>	2020 <i>%</i>
Eengezinswoningen	1.687	34	35	35	35
Etage t/m 4 zonder lift	1.216	25	25	25	25
Etage t/m 4 met lift	1.314	27	27	27	27
Hoogbouw	450	9	9	9	9
Subtotaal	4.667	95	95	95	96
Onzelfstandige woningen	244	5	5	5	4
Totaal woningen	4.911	100	100	100	100
Woonwagen	1	0	0	0	0
Totaal bezit	4.912	100	100	100	100



De samenstelling op basis van huurprijsklasse ziet er als volgt uit:

Huurprijsklasse	2023 <i>Aantal</i>	2023 %	2022 %	2021 %	2020 %
Goedkoop ($\leq$ € 452,20)	691	14,1	14,7	16,8	16,6
Betaalbaar (€ 452,20 - $\leq$ € 693,60)	3.481	70,9	69,6	68,9	65,7
Bereikbaar (€ 693,60 - $\leq$ € 808,06)	335	6,8	7,5	6,0	9,3
Duur ($>$ € 808,06)	160	3,3	3,3	3,4	3,7
Niet zelfstandig	244	5,0	4,9	4,9	4,6
Totaal woningen	4.911	100	100	100	100

Zorgvastgoed

Eén van de taken van corporaties is het huisvesten van ouderen en mensen die aangewezen zijn op zorg. Sint Joseph bezit daarom woningen die hierin voorzien, zoals aanleunwoningen en zorgcomplexen.

Bij zorgvastgoed worden collectieve contracten afgesloten voor langjarige periodes, waarbij het leegstandsrisico zoveel mogelijk wordt afgedekt. De regelgeving op dit terrein is de afgelopen jaren in een hoog tempo veranderd. Wonen en zorg zijn steeds meer gescheiden, waardoor de dreiging van leegstand bij zorginstellingen reëler is geworden. Het risico voor Sint Joseph is echter nog altijd beperkt, doordat er veelal langjarige huurcontracten zijn afgesloten met betrouwbare partijen. Hierbij ligt het risico van leegstand gedurende de huurperiode bij de zorgorganisaties. Daarnaast is het vastgoed meestal courant en alternatief aanwendbaar, mocht de betreffende zorgorganisatie beslissen het huurcontract op te zeggen.

De huurinkomsten uit collectieve contracten met zorgorganisaties maken bij Sint Joseph in 2023 circa 11% uit van de totale huurinkomsten (2022: 9%).

In 2023 speelt nog altijd de situatie rondom het verlengen van de huurcontracten van de algemene ruimtes bij zowel de Greven als Buurstede. Dit gaat samen met de vraag van zorginstellingen om een Volledig Pakket Thuis (VPT) te mogen aanbieden in deze complexen. De visie van beide partijen wordt steeds duidelijker en ook wat wordt verlangd van Sint Joseph. In 2023 zijn er bewonersbijeenkomsten geweest in beide complexen, waar de zorginstellingen iets hebben verteld over wat VPT inhoudt en wat bewoners kunnen verwachten.

Net als voorgaande jaren zijn in 2023 ook de jaarlijkse evaluatiegesprekken geweest met de bestuurders van de verschillende zorgpartijen die van ons huren. De gesprekken waren prettig en over het algemeen zijn de zorgpartijen tevreden over de samenwerking.

Bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed

Naast onze woningen en zorgvastgoed verhuurt Sint Joseph 59 bedrijfsruimten/kantoren en winkels. Hiervan is het grootste gedeelte verhuurd aan zorgorganisaties. In 2023 heeft Sint Joseph de winkel aan de Ootmarsumsestraat 320 verkocht.

Daarnaast verhuurt Sint Joseph acht eenheden maatschappelijk onroerend goed. Het gaat om onder meer een wijkcentra, een voormalig kerkgebouw en algemene bewonersruimtes.

Verkoop woningen

In 2023 heeft Sint Joseph 22 woningen verkocht (2022: 24 woningen). De verhouding was 17 DAEB woningen en vijf niet-DAEB woningen. Alle woningen werden in 2023 verkocht aan particulieren. Er zijn geen woningen verkocht aan een zittende huurders.

Leegstand

Op 31 december 2023 stonden 63 woningen leeg (2022: 74). Hiervan waren 41 woningen bestemd voor reguliere verhuur. Het geschoonde leegstandspercentage bedroeg daarmee 0,8% (2022: 0,9%). Dit betreft voornamelijk frictieleegstand, waarbij de 41 woningen gemiddeld 33 dagen leeg stonden per 31 december 2023. De leegstand betreft veertig DAEB en één niet-DAEB woning. De overige 22 woningen staan leeg vanwege onder andere de status



verkoop (zes woningen), onderhoud (15 woningen) en bijzondere situatie (één woning) waarbij het bijvoorbeeld gaat om ontruiming, overlijden zonder erven, brandwoning.

Het leegstandspercentage in bedrijfsruimtes en maatschappelijk onroerend goed is hetzelfde ten opzichte van vorig jaar. Aan het eind van het jaar stond één van de 67 ruimtes leeg. Dit komt neer op 1,5% van het aantal bedrijfsruimtes en maatschappelijk onroerend goed (2022: 1,5%).

Energie labels

Per 1 januari 2021 zijn de nieuwe norm en rekenmethodiek NTA 8800 ingevoerd voor het berekenen van de energieprestaties van gebouwen (woningen en utiliteit). Deze methodiek is grofweg driemaal gedetailleerder dan de vorige, waarbij ook aanmerkelijk meer bewijs moet worden vastgelegd. Inmiddels hebben 355 woningen een label volgens deze nieuwe methodiek, maar is ons bezit nog grotendeels gelabeld overeenkomstig het Nader Voorschrift (zie onderstaande tabel).

Labelletter	EI (Nader Voorschrift)	Aantal VHE	%	Labelletter	EP2 (NTA 8800)	Aantal VHE	%
A+++				A+++	0,01 - 50,00	18	5,07%
A++	≤ 0,6	11	0,24%	A++	50,01 - 75,00	4	1,13%
A+	0,61 – 0,80	57	1,25%	A+	75,01 - 105,00	12	3,38%
A	0,81 – 1,20	1.302	28,58%	A	105,01 - 160,00	97	27,32%
B	1,21 – 1,40	567	12,45%	B	160,01 - 190,00	153	43,10%
C	1,41 – 1,80	1.331	29,21%	C	190,01 - 250,00	65	18,31%
D	1,81 – 2,10	518	11,37%	D	250,01 - 290,00	4	1,13%
E	2,11 – 2,40	310	6,80%	E	290,01 - 335,00	1	0,28%
F	2,41 – 2,70	171	3,75%	F	335,01 - 380,00	0	0,00%
G	> 2,70	6	0,13%	G	> 380,00	1	0,28%
EPA-W	nog uitvoeren	3	0,07%				
Intramurale zorgeenheden		280	6,15%				
Totaal		4.556	100,00%	Totaal		355	100,00%

Het bezit van Sint Joseph heeft per 31 december 2023 een gemiddelde energie-index van 1,52 overeenkomstig het Nader Voorschrift (2022: 1,52). Dit is gelijk aan labelletter C. De woningen met een energielabel conform de NTA8800 hebben een gemiddeld EP2 van 165, dit staat gelijk aan labelletter B. Inmiddels heeft 45,2% van ons bezit een label B of beter. In 2022 was dit 43,5%.

7.1.2. Kwaliteit van woningen

De kwaliteit van onze woningen wordt bepaald door het comfort (duurzaamheid), de technische staat (conditiemeting) en door de woonomgeving (buurt en leefbaarheid). Het vervolg van dit verslag richt zich op de technische kwaliteit en het comfort van onze woningen. Om de gewenste kwaliteit van onze woningvoorraad zo goed mogelijk te borgen en te laten aansluiten op onze vastgoedsturing, blijven we de komende jaren vooral inzetten op dagelijks onderhoud, mutatieonderhoud, planmatig- en groot onderhoud en renovatie. Daarnaast is verdere invulling gegeven aan de uitkomsten van de uitgevoerde onderzoeken ten aanzien van brand- en vluchtveiligheid. Om de basiskwaliteit van onze bestaande woningen uniform in beeld te brengen zijn we begonnen met de herijking van de conditiemeting.

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud is opgebouwd uit reparatieonderhoud en werkzaamheden die worden uitgevoerd binnen het "abonnement klein onderhoud". Het dagelijkse onderhoud wordt voor ruim 46% (2022: 49%) door onze eigen



vakmannen uitgevoerd. De resterende 54% voeren onze vaste onderaannemers uit op basis van vaste uurloontarieven. Voor incidenteel omvangrijker of specialistisch werk benaderen wij per opdracht de geschikte marktpartij.

Reparatieonderhoud

In 2023 is voor bijna € 1,3 miljoen (2022: € 1,1 miljoen) aan reparatieonderhoud uitgevoerd. In totaal zijn er 5.200 reparatieverzoeken in opdracht gegeven. Hiervan is door onze eigen dienst ruim 36% zelf uitgevoerd. Van deze zelf uitgevoerde opdrachten vroeg 15% om een vervolgoopdracht. Bij uitvoering door externe partijen was dit percentage 8%.

Abonnement klein onderhoud

Sint Joseph biedt haar huurders een "abonnement klein onderhoud". Hierbij kan de huurder tegen een geringe maandelijkse vergoeding de werkzaamheden uit het besluit kleine herstellingen, die de huurder wettelijk zelf hoort uit te voeren, grotendeels door Sint Joseph laten uitvoeren. In totaal is in 2023 ongeveer € 262.000 uitgegeven (2022: € 226.000) aan werkzaamheden voor het Abonnement klein onderhoud. De inkomsten in 2023 bedroegen € 222.000 (2022: € 268.000). In totaal werden 3.914 opdrachten weggezet. Hiervan voerde onze eigen dienst 58% zelf uit.

Mutatieonderhoud

In 2023 is aan 347 (2022: 430) woningen mutatieonderhoud uitgevoerd naar aanleiding van beëindiging van huurcontracten. De totale kosten voor mutatieonderhoud (inclusief de keuken-, badkamer- en toiletrenovaties) bedroegen € 1.192.000 (2022: € 767.000). De mutatiekosten liggen boven de begrote kosten (30%) Bedrijfsplan 2023: € 918.000 als gevolg van relatief veel woningen met veel mutatiekosten en verschillende uitzettingen.

Planmatig onderhoud

Sint Joseph rekent onder meer de volgende werkzaamheden tot het regulier planmatig onderhoud: buitenschilderwerk - al dan niet gecombineerd met het plaatsen van isolatieglas, vervanging van dakbedekking, renovatie van keukens, badkamers en toiletten, vervanging van cv-ketels, plaatsen van mechanische ventilatieboxen en warmte-terugwinboxen, reiniging van kanalen, herstel en vervanging van de rookgasafvoeren, uitvoeren van periodieke keuringen op de installaties (APK's), modernisering van liften en plaatsing of vervanging van CO- en/of rookmelders. In 2023 is voor € 5,9 miljoen aan planmatig onderhoud uitgevoerd (2022: € 6,6 miljoen). Dit is minder dan de begrote kosten in het bedrijfsplan (€ 6,4 miljoen).

Keuken-, badkamer- en toiletrenovaties

Er zijn tachtig keukenrenovaties uitgevoerd in 2023. Deelname aan een keukenrenovatie is niet verplicht voor huurders en was met 83% dit jaar net iets hoger dan vorig jaar (82%).

Er werden 109 badkamers gerenoveerd (2022: 36) en 109 toiletten (2022: 36). Hoewel badkamer- en toiletrenovaties in principe verplicht zijn hebben 25 huurders niet meegedaan. Dit komt omdat het seniorencomplexen zijn en de huurders vaak medische redenen hadden om niet mee te willen of kunnen doen. We hebben deze badkamers wel geïnspecteerd en waar nodig hersteld (bijvoorbeeld kitvoegen vervangen), zodat ze geen lekkages veroorzaken. Deze badkamers worden bij mutatie gerenoveerd.

Contractonderhoud

Contractonderhoud betreft onder andere het onderhoud aan cv-ketels, het groenonderhoud, de schoonmaak in de algemene ruimten van onze gestapelde complexen, het legionellabeheer en het onderhoud aan onze liften. Het gaat hier om contracten voor meerjarig onderhoud. Aan contractonderhoud is in 2023 totaal € 1,4 miljoen besteed. Dat is € 0,4 miljoen minder dan begroot (en iets minder dan vorig jaar (2022: € 1,3 miljoen)).

Energiecontracten

Na het aflopen van de meerjarige overeenkomst op 31 december 2022 is besloten om energie in te kopen voor een periode van één jaar gelet op de hoge inkooprijzen en prijsverwachtingen. In december 2023 is de energiemarkt opnieuw verkend en is besloten om energietarieven weer voor één jaar vast te zetten.



Overig planmatig onderhoud

Ook in 2023 werden ventilatieboxen en –leidingen gereinigd en keuringen van leidingen en meterkasten (APK-keuringen) uitgevoerd. De APK-keuringen zijn na een aanbestedingsprocedure in 2021 voor drie jaar uitbesteed. We moderniseerden in 2023 drie personenliften en vervingen twee schaarliften. Alle opgedragen liftwerkzaamheden zijn in 2023 tijdig opgeleverd. In 2023 zijn er 113 cv-ketels vervangen, dit gebeurde in tien complexen. In zes complexen zijn automatische deurautomaten vervangen. In totaal zestien stuks. Daarnaast is er één drukverhogingsinstallatie (hydrofoor) vervangen in 2023.

Themaprojecten

Dit jaar zijn we gestart met de voorbereiding en het uitvoeren van het verduurzamen van woningen met een EFG energielabel. Ook zijn zonnepanelen geplaatst op woningen met een C en D label. We focussen met deze aanpak op de woningen met hoge energielabels. Het doel is om de energielasten te verlagen en het wooncomfort te vergroten. De werkmethode en marktpartijen zijn grotendeels gekopieerd van collega-corporatie Reggewoon. Ook hebben medewerkers van Reggewoon ondersteund bij de implementatie.

EFG labels

Na 2028 mogen we als corporatie geen woningen meer verhuren met een EFG energielabel. De meeste woningen staan voor die tijd al gepland voor een verduurzamingsproject of sloop/nieuwbouw. Er zijn echter 218 woningen die daarbuiten vallen, omdat ze bijvoorbeeld verkocht worden bij mutatie of later gesloopt worden. We kiezen voor een complexgerichte aanpak en nemen met een beter energielabel ook mee in de maatregelen. Hierdoor komt het totaal op 420 te verduurzamen woningen. We hebben een partij geselecteerd die deze werkzaamheden voor ons uit gaat voeren. Er zijn daarnaast flora en fauna onderzoeken uitgevoerd en begin 2024 worden hiervoor maatregelen (nestkasten en dergelijk) genomen, zodat we in 2024 kunnen starten met de eerste woningen. De verwachting is dat we alle 420 woningen binnen drie jaar hebben voorzien van mechanische ventilatie, dak-, spouw- en vloerisolatie.

Zonnepanelen



Sint Joseph wil door het plaatsen van zonnepanelen de energierekening van huurders verlagen. De focus is gelegd op eengezinswoningen met energielabel C en D. We hanteren een complexmatige aanpak. De eerste zonnepanelen zijn gelegd op 30 oktober 2023. Er zijn drie complexen als eerst geselecteerd, 131 woningen ontvingen een persoonlijk advies. We ontvingen 83 positieve reacties van huurders. Dat is 63% van de aangeschreven woningen. Er zijn in 2023 in totaal 39 woningen voorzien van zonnepanelen.

Brandveiligheid

Brandveiligheid is onderdeel van de uitgevoerde vastgoedprojecten (zowel planmatig als investeringsprojecten). De maatregelen volgens de opgestelde rapportage zijn meegenomen in de uitwerking van de projecten en het planmatig onderhoud. Ook besteedden we aandacht aan de voorlichting aan bewoners. In samenwerking met de brandweer hebben we bijeenkomsten georganiseerd waarbij de brandweer een voorlichting heeft gegeven, zoals bij de Marlijnstaete (zie foto).



Projecten (kosten en investeringen)

Ook in 2023 realiseerden we projecten en startten we de voorbereiding van nieuwe projecten. We hebben in 2023 drie projecten afgerond en ontvingen goedkeuring van de RvC en WSW voor de start van de uitvoering van twee projecten. Voor beide projecten haalden we rond de zomer de vereiste 70%-instemmingsscore van de huurders op. Eén van de projecten is in 2023 gestart, de ander start in januari 2024.

Betrokkenheid huurders en collega's bij projecten

In 2023 is de functie 'klantadviseur projecten' in het leven geroepen om de betrokkenheid en communicatie met huurders bij projecten te vergroten/verbeteren. Sinds mei 2023 is de functie ingevuld en vanaf 1 januari 2024 komt



er een tweede collega bij. De klantadviseur zorgt voor de communicatie tussen huurders, collega's en externe partijen. Dit leidt tot nauwere samenwerking tussen verschillende afdelingen en functies intern. Het zorgt er ook voor dat de huurder beter in beeld is en voorafgaand aan een project wordt betrokken door middel van een klankbordgroep, bewonerscommissie, kijkmomenten in de modelwoning, etc. We besteden de bewonersbegeleiding niet meer uit aan de aannemer, maar alle communicatie is overgenomen door de klantadviseur. Er is een opzet gemaakt van de functietaken van de klantadviseur en de rol van andere collega's tijdens een project, zoals projectleiders en vastgoedregisseurs.

Ook is in 2023 gebleken dat er onvoldoende logeerwoningen beschikbaar zijn. Regelmatig werd er uitgeweken naar hotels of vakantieparken. Ook werden woningen uit eigen bezit leeg gehouden, zodat ze ingezet konden worden als logeerwoning. Dit zorgde voor huurderving en meer druk op de woningmarkt. Daarom is er gezocht naar alternatieven. Vanaf 1 januari 2024 huren wij negen studio's aan de Burcht 80 om in gebruik te nemen als logeerwoningen. De logeerwoningen liggen bij elkaar en de woningen uit eigen bezit kunnen hierdoor weer in de reguliere verhuur.

Eind 2023 is gestart met het vormgeven van een algemeen participatieplan. Deze wordt in 2024 verder vormgegeven. Hierdoor voelt de huurder nog meer betrokkenheid en vertrouwen bij de start en uitvoering van projecten.

Afgeronde projecten

Sluiversveldssingel/Brandersweg, 160 portieketagewoningen

Het onderhoud en de comfortverbeteringen aan de Sluiversveldssingel en Brandersweg is eind 2021 gestart en had een doorlooptijd van anderhalf jaar. Het project betreft twee complexen (12 en 16), bestaande uit vijf woongebouwen. Nadat eind 2022 de buitenwerkzaamheden waren afgerond, zijn de binnen werkzaamheden in juli 2023 afgerond. De onderhouds- en comfortmaatregelen die in het projectplan zijn beschreven zijn uitgevoerd en de klachten over met name tocht en koudebruggen zijn opgelost. Door het aanbrengen van CO2 gestuurde mechanische ventilatie en nieuwe buitenkozijnen met isolerende beglazing is het binnenklimaat verbeterd. Alle woningen waar een open verbrandingstoestel aanwezig was, hebben een nieuwe cv-installatie gekregen. De energielabels zijn naar een gemiddeld label B gebracht. De brandveiligheid van woningen en algemene ruimtes voldoet nu aan de huidige wet- en regelgeving. In december zijn de terreinwerkzaamheden bij de portieken afgerond. Hier is meer ruimte gecreëerd voor stalling van fietsen en scooters.

Voor de bewoners is in september een feestelijke middag, georganiseerd ter afsluiting.

Europaflat, 48 portiekwoningen

In de woningen zijn de keukens, badkamers en toiletten vernieuwd. In de badkamers en de kleine slaapkamer van de grootste appartementen is een verwarmingselement geplaatst. De woningen zijn aardgasvrij gemaakt door plaatsing van elektrische boilers en de overstap naar elektrisch koken. De beglazing van de woningen is vervangen door isolerend HR++ glas en op de zuidgevel brachten we zonwering aan. Verder zijn er brandveiligheidsmaatregelen getroffen en de vluchtveiligheid is verbeterd door vanaf de balkons nieuwe vluchttrappen te plaatsen. Deze werkzaamheden zijn eind 2022 afgerond. Begin 2023 is een grote, nieuwe, externe rijwielberging geplaatst. De benodigde ingrepen aan terrein, groen en woonomgeving zijn doorgeschoven naar 2024-2025 in verband met de grootschalige renovatie van de naastliggende flats Meulenbeldlaan en Johanna van Burenlaan. Omdat we bij uitvoering van deze infraplannen afhankelijk zijn van de gemeente is de planning van de uitvoering nog niet te maken.

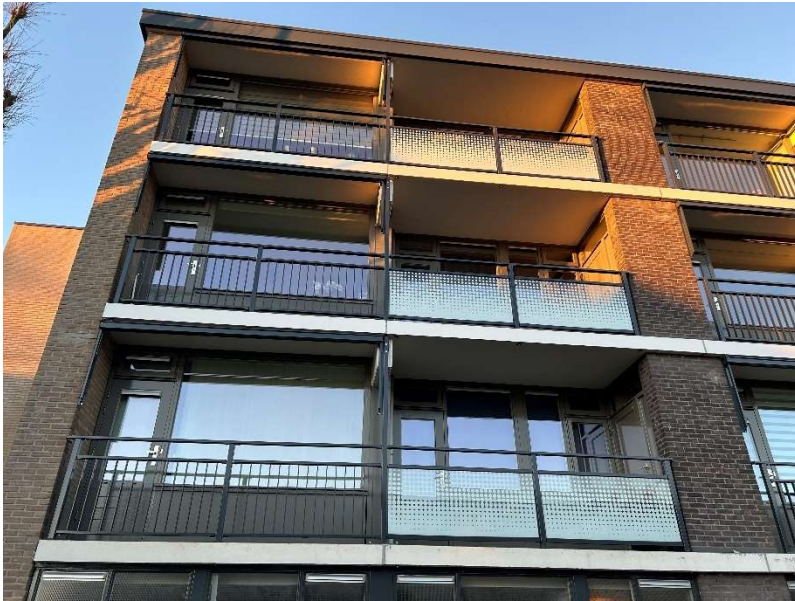
Projecten in uitvoering

Valeriusstraat, negentig woningen

Het project aan de Valeriusstraat bestaat uit negentig appartementen verdeeld over vijf gebouwen met op de begane grond garages, individuele bergingen en vier commerciële ruimten. Het complex wordt toekomstbestendig gemaakt door het uitvoeren van noodzakelijk onderhoud en het energetisch verbeteren van het complex. De



woningen zijn na de werkzaamheden wat betreft badkamer, toilet, keuken, algemene ruimten, brandveiligheid en schilisolatie toekomstbestendig.



Nieuwe balkonhekken Valeriusstraat

Voor het volledig aardgasvrij maken van het complex zetten we in op het toekomstige zeer lage temperatuur warmtenet (bronnnet) in de wijk Aalderinkshoek. De wijk valt in één van de landelijke proeftuinprojecten in het kader van het programma Aardgasvrije Wijken. Door de verduurzaming van de woningen naar label A en A+ is het complex na de werkzaamheden bouwkundig geschikt om aan te sluiten op het toekomstige bronnnet. In april is een proefstreng uitgevoerd. Hierin zijn drie woningen gerenoveerd, één daarvan is de modelwoning. In juli organiseerden we in de modelwoning kijkdagen voor huurders. Ze konden de resultaten van de renovatie zien en vragen stellen. 100% van de bewoners heeft akkoord gegeven op het projectvoorstel. Na akkoord van de RvC en het WSW is de uitvoeringsovereenkomst met Ter Steege ondertekend. De uitvoering is gestart in het derde kwartaal 2023. De eerste flat, met achttien woningen is voor de kerst opgeleverd. Het project loopt door in 2024. In 2024 wordt ook de woonomgeving aangepakt. Deze wordt zoveel mogelijk op een klimaatadaptieve wijze ingericht met onder andere wadi's.

Meulenbeldlaan, 119 woningen

Het project Meulenbeldlaan bestaat uit de verbetering van 119 portiekwoningen zonder lift, in zes blokken van vier bouwlagen. Doel van het project was het uitvoeren van noodzakelijk onderhoud, verbeteren van de veiligheid en het energetisch verbeteren van de woningen. Met deze maatregelen maken we de woningen toekomstbestendig voor de komende veertig jaar. Ook de benodigde aanpassingen in de woonomgeving worden in samenwerking met de gemeente in dit project meegenomen. We zijn gestart in het voorjaar van 2023 met de werkzaamheden. Net voor kerst 2023 waren de werkzaamheden klaar. De planvorming met betrekking tot de woonomgeving, in samenwerking met de gemeente, verloopt moeizaam. Eind 2023 is een extern bureau in opdracht van de gemeente begonnen met de inventarisatie van de wensen.

Projecten in voorbereiding

Drakensteyn, 186 woningen

Drakensteyn bestaat uit drie flats van in totaal 186 woningen en drie BOG-ruimten. Dit project is na een meervoudig onderhandse aanbesteding in bouwteamverband met Dura Vermeer Bouw Hengelo voorbereid. Begin december is de uitvoeringsovereenkomst met Dura Vermeer ondertekend. De start van de uitvoering is januari 2024. We verduurzamen het complex naar minimaal label A. Daarnaast worden badkamer, keuken en toilet gerenoveerd, de brandveiligheid verbeterd en gaan we de standleidingen (riolering) vernieuwen. Verder bouwen we de entrees uit, zodat deze esthetisch verbeteren. Er komen ook nieuwe postbussen en een videofoon.



In september is een proefstreng uitgevoerd. Hierin zijn drie woningen gerenoveerd, waarvan één de modelwoning is.



Impressie Drakensteyn

Eind september was er voor de bewoners een inloop in de modelwoning. Hier konden ze de resultaten van de renovatie zien, vragen stellen en de kleurkeuze voor badkamer, keuken en toilet maken. 99% van de bewoners heeft akkoord gegeven op het projectvoorstel.

Burcht en omgeving, 133 woningen

Het project Burcht en omgeving bestaat uit twee complexen met 37 en 96 grondgebondenwoningen, gebouwd in 1971. Er is onderhoud nodig aan meerdere elementen van de woningen waaronder keukenvervanging, enkel glas vervangen door isolerende beglazing, buitenkozijnen herstellen of vervangen, mogelijkheid tot elektrisch koken. De gevelbekleding is in slechte staat. Voor de huurders zijn de woningen na het uitvoeren van de werkzaamheden energiezuiniger en comfortabeler. De woningen krijgen een beperkte update van uitstraling aan de buitenzijde door nieuwe gevelbekleding en schilderwerk.

De vooronderzoeken zijn afgerond. Door de herijking van de portefeuillestrategie en het afwegen van de noodzaak van diverse technische ingrepen is het project geen investeringsproject meer, maar valt het onder planmatig onderhoud. Het noodzakelijke onderhoud is in kaart gebracht en de impact hiervan op de ICR financieel doorgerekend.

Bewoners worden geïnformeerd over de voorgenomen onderhoudsmaatregelen. De verwachte uitvoering van de werkzaamheden is in 2024 en 2025.

Nieuwbouw projecten

Indië, 35 woningen

Door Ter Steege Rijssen is ons een nog te realiseren appartementencomplex met 35 kleinere woningen aangeboden. Met Ter Steege zijn we een haalbaarheidsonderzoek gestart. De verwachting is dat in het eerste kwartaal 2024 duidelijk wordt of dit project haalbaar is. Eventuele realisatie is dan in 2024/2025. Dit is ook afhankelijk van de voortgang van de verkoop van de naastgelegen koopappartementen.

Rumerslanden

Het project Rumerslanden is het eerste kwartaal 2023 gestart met het programmaplan 'Samen gaan voor Resultaat'. Hierin zijn het proces, doelstellingen en de deelopdrachten samengevat. Het project Rumerslanden is één van de



drie deelopdrachten die in het programmaplan zijn opgenomen. De overige deelprojecten zijn het aanbrengen van zonnepanelen en het wegwerken van EFG labels (zie onder kopje 'Themaprojecten').

Rumerslanden zou een project worden waarin Sint Joseph en Reggewoon samenwerkten om van Rumerslanden een veerkrachtige wijk te maken. Een team samengesteld met collega's uit beide organisaties vormde het begin van het project. De voorbereidingen waren gestart om te onderzoeken of van Rumerslanden een veerkrachtige wijk kan worden gemaakt. In kwartaal drie werd bekend dat de samenwerking tussen Sint Joseph en Reggewoon werd beëindigd. Dat betekent dat Sint Joseph het project Rumerslanden zelfstandig gaat uitvoeren. In kwartaal vier is het Fase 1 document (initiatieffase) en het onderzoeksbudget door de directeur-bestuurder goedgekeurd.

Krikkenstraat

Voor onze locatie aan de Krikkenstraat zijn we in gesprek met Dura Vermeer Bouw Hengelo en KPN om te onderzoeken of er een ontwikkeling van het gebied haalbaar is. Het aanliggende perceel is in eigendom van KPN. In 2024 zal de verkenning verdergaan.

Heetveldsweg, De Juffers

Het project De Juffers aan de Heetveldsweg bestaat uit zeven nieuwe sociale huurwoningen voor Sint Joseph. Van de zeven huurwoningen zijn vier woningen levensloopgeschikt en drie compacte eengezinswoningen. Deze woningen worden gerealiseerd in samenwerking met Hegeman Bouwgroep Almelo. Het project maakt deel uit van de ontwikkeling van in totaal 21 woningen. De overige veertien woningen worden door Hegeman verkocht aan particulieren voor eigen bewoning.

Onderzoeken

Naast de projecten en overige onderhoudsactiviteiten voert Sint Joseph met regelmaat bouwtechnische onderzoeken uit om aan (soms herziene) wetgeving te kunnen voldoen. In 2023 liepen de volgende onderzoeken:

Inspectie gevels Celebesstraat

Een incident in 2022 met een (deels naar beneden gevallen) achtergevel aan de Celebesstraat was aanleiding om de gevels van alle woningen in deze buurt te inspecteren. Dit hebben we aan een deskundige constructeur uitbesteed. De onderzoeken zijn eind 2022 gestart. In het eerste kwartaal van 2023 hebben we de resultaten ontvangen. Uitkomst was dat er geen acute problemen zijn. In 2023 zijn herstelwerkzaamheden uitgevoerd door een aannemer. De veiligheid en stabiliteit zijn gewaarborgd.

Vochtonderzoek

Oude(re), nog weinig geïsoleerde woningen zijn gevoelig voor vocht en schimmelvorming. Dit vraagt extra aandacht van bewoners, onder andere door goed te ventileren, te verwarmen en regelmatig droog/schoon te maken. Met de ontstane energiecrisis zien we eind 2022 het aantal klachten toenemen. We adviseren bewoners vaker over vocht en schimmel in hun woning. Soms zijn er technische oorzaken die voor (extra) vocht in de woning zorgen, bijvoorbeeld door optrekkend of doorslaand vocht in de muren. Het vaststellen van de oorzaak van een vochtprobleem is vaak complex. Grondwaterstanden, maaiveldhoogten of specieresten in een spouw zijn voorbeelden van mogelijke technische oorzaken van vochtproblematiek. In 2001 heeft Sint Joseph intern onderzoek gedaan naar mogelijke technische oorzaken van vocht- en schimmelproblematiek in haar oudere bezit. Dit heeft geen duidelijke uitkomst opgeleverd. Net als het landelijk beeld was de conclusie dat er in veel gevallen geen specifieke technische oorzaak vast te stellen was en dat het bewonersgedrag medebepalend is voor de ervaren hinder.

In 2021 zijn we gestart met een nieuw onderzoek. De inzichten zijn in de loop der tijd mogelijk gewijzigd en de technische mogelijkheden zijn uitgebreider. Voor ons oudere bezit willen we de juiste keuzes maken voor het technisch onderhoud en de mogelijke verduurzaming in aanloop naar een (nagenoeg) CO2-neutraal 2050. In 2022 voerden we een pilot-onderzoek uit binnen één van onze oudere complexen. Het doel was om inzicht te krijgen in de problematiek en om inzicht te krijgen in welke onderzoeken we moeten doen ter voorbereiding op onze projecten. Naar aanleiding van de pilot hebben we in 2023 aanvullend onderzoek bij het betreffende complex



uitgevoerd. De uitkomsten van de pilot geven ons inzicht in de aandachtspunten ten aanzien van vocht en schimmel. Het onderzoek daarna helpt bij de voorbereiding van onze renovatieprojecten de komende jaren.

7.1.3. Huren van woningen en overig bezit

Huurbeleid

Met ons huurbeleid 2023-2026 sturen we op de betaalbaarheid van wonen, de ontwikkeling van de huurprijzen en de hoogte van onze huurinkomsten. We streven daarbij naar het bieden van betaalbare huisvesting voor onze doelgroepen, het bieden van voldoende beschikbaar aanbod voor woningzoekenden en het bijdragen aan een financieel gezonde organisatie.

Huurverhoging

In 2023 heeft de Rijksoverheid de huursomstijging vastgesteld op maximaal 2,6% (loonontwikkeling – 0,5%). Onze uitgangspunten voor de huuraanpassing 2023 waren als volgt:

- 3,1% huurverhoging voor DAEB woningen
- 3,1% huurverhoging voor niet-DAEB woningen
- 0,0% huurverhoging voor woningen met een EFG label
- 3,1% huurverhoging voor één woonwagen en negen standplaatsen
- 0,0% huurverhoging voor parkeerplaatsen.

Huurverlaging

In 2023 hebben alle huurders in een gereguleerde woning en een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum en een huur hoger dan € 575,03 een wettelijke verplichte eenmalige huurverlaging tot dat bedrag gekregen.

Huursomstijging

De huursomstijging 2023 is het totaal van de reguliere inflatievolgende huurverhogingen in juli 2023. De wettelijk toegestane huursomstijging in 2023 is 2,6%. De maximale huurstijging voor een individueel huishouden is 3,1%. Deze 3,1% heeft Sint Joseph gehanteerd als huurverhoging voor individuele woningen. Doordat wij verhogingen aftoppen op streefhuur en een aantal woningen geen huurverhoging hebben gehad of een éénmalige huurverlaging is de huur met 0,2% ten opzichte van 2022 gedaald.

Verhuren van woningen en overig bezit

Verhuurmutatiecijfer in 2023

Het mutatiecijfer over 2023 is gedaald ten opzichte van 2022. Het geschoonde mutatiecijfer, waarbij daadwerkelijk een woning is vrijgekomen voor verhuur, bedroeg over 2023 7,0% (2022 7,3%; 2021 7,8%; 2020 6,6%).

Nieuwe verhuringen

Het aantal nieuwe verhuringen is afgenomen ten opzichte van een jaar eerder. In 2023 zijn 339 huurcontracten voor woningen afgesloten. Het aandeel eenpersoonshuishoudens is het hoogst, net als in voorgaande jaren. In onderstaande tabel zijn de nieuwe verhuringen in 2023 onderverdeeld naar huishoudsamenstelling. In de tabellen daaronder staat de verdeling van verhuurde objecten weergegeven en het soort verhuringen.

Samenstelling huishouden	2023		2022		2021		2020	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Eenpersoonshuishouden	218	64%	189	56%	213	57%	205	59%
Tweepersoonshuishouden	74	22%	99	29%	109	29%	87	25%
Drie- of meerpersoonshuishouden	47	14%	50	15%	53	14%	55	16%
Totaal	339	100%	338	100%	375	100%	347	100%



Verhuurd object	2023 Aantal	2022 Aantal	2021 Aantal	2020 Aantal
Woning	339	338	375	347
Kamers	0	0	13	66
Woonwagen	0	0	0	0
Parkeerplaats	107	80	129	61
Garage	11	9	15	4
BOG	3	4	4	8

Soort verhuringen	2023 Aantal	2022 Aantal	2021 Aantal	2020 Aantal
Aantal verhuringen totaal	339	338	379*	347
Aantal verhuringen > liberalisatiegrens	-12	-14	-21	-11
Intermediaire verhuur (intramuraal)	0	-2	-10	-1
Overige uitgesloten contractvormen (bruikleen)	-35	-10	-4	0
Aantal afgesloten contracten < liberalisatiegrens	292	312	344	335
Intermediaire verhuur (mutatie)	-4	2	10	1
Aantal verhuringen < liberalisatiegrens	288	314	354	336

* Inclusief tien wisselwoningen in verband met logeerwoning projecten (in 2021: vier).

Woningzoekenden: inschrijvingen en inschrijfduur

In maart 2023 zijn we van woonburoalmelo.nl overgegaan op een nieuw gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem: WoningHuren.nl. Er zijn geen gegevens over inschrijvingen en wachttijd over heel 2023 beschikbaar. WoningHuren.nl is een samenwerking met dertien collega-corporaties uit de regio Twente. Vanaf 28 maart wordt hier het beschikbare woningaanbod aangeboden.

Inkomenstoets en passendheid

Bij woningtoewijzingen houden wij ons aan de inkomenstoets (Europadossier). Dit houdt in dat woningen met een huur tot en met € 808,06 (prijsspeil 2023) moeten worden toegewezen aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot maximaal € 44.035 of meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 48.625 per jaar (prijsspeil 2023). Verder moeten wij minimaal 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Dit percentage van 7,5% vrije toewijzing hebben wij echter verhoogd naar maximaal 15%. Afspraken hierover zijn gemaakt met de gemeente en huurdersorganisaties en dit is vastgelegd in de prestatieafspraken. In 2023 werd 97,6% toegewezen aan huishoudens met bovengenoemd inkomen. In 2022 was dit nog 91,3%. Daarnaast moeten wij in minimaal 95% van de gevallen passend toewijzen. In 2023 werd in 96,9% (2022 98,2%) passend toegewezen.

Intermediaire verhuur

Intermediaire verhuur is wanneer een toegelaten instelling sociale woonruimte verhuurt aan (bijvoorbeeld) een zorginstelling en de zorginstelling de woonruimte vervolgens onderverhuurt aan haar cliënten. Ook bij intermediaire verhuur is de inkomenstoets van toepassing. De zorgpartij legt hierover verantwoording af met een bestuursverklaring. Dit geldt overigens niet voor toewijzing aan huurders die een specifieke zorgindicatie hebben. In de huurcontracten met intermediairs zijn hierover afspraken opgenomen. Sint Joseph leeft de regelgeving rond de intermediaire verhuur na. In 2023 zijn vier nieuwe woningen verhuurd aan derden (2022: twee).



Naam instelling	Aantal woningen
Stichting het Maathuis	2
IJsselzorg B.V.	2
Totaal	4

Huisvesting kwetsbare groepen

Wij zien het huisvesten van kwetsbare groepen als onderdeel van onze kerntaak. Deze groep is zeer divers, omdat factoren die kwetsbaarheid veroorzaken ook divers zijn. Denk aan situaties waarbij de woningzoekende te maken heeft met lichamelijke beperkingen, psychische problemen, huiselijk geweld, verslavingen of een combinatie van factoren. Daarnaast rekenen we vergunninghouders en herstructureringskandidaten ook tot een bijzondere doelgroep. Woningzoekenden die behoren tot de kwetsbare doelgroep kunnen in sommige gevallen gebruikmaken van sociale of medische urgentie. Daarnaast passen wij in specifieke situaties directe bemiddeling toe voor het huisvesten van mensen buiten het reguliere verhuurproces om. In 2023 bleven we binnen de afgesproken norm in de prestatieafspraken van max 15% directe bemiddeling. In de tabel hieronder staan de afwijkende toewijzingen over 2023.

Afwijkende toewijzingen	Directe bemiddeling	Aanbod	Totaal
CIMOT (uitstroom beschermd wonen)	4	0	4
Herstructurering	0	0	0
Leefbaarheid	7	0	7
Financieel	1	0	1
Uitstroom Maatschappelijke opvang	1	0	1
Statushouders	16	0	16
Technische reden	3	0	3
Naam overschrijving	0	0	0
Intermediaire verhuring	4	0	4
Nieuwe kans	0	0	0
Omklapwoning	2	0	2
Procesmanagement/Multidisciplinair overleg	0	0	0
Publieke waarden/ Multiproblem gezin	0	0	0
Woningruil	0	0	0
Overige	1	0	1
Medisch urgenten	0	2	2
Sociaal urgent	0	0	0
Totaal 2023	39	2	41

Urgentie

Aanvragen voor sociale urgentie werden tot en met maart 2023 via het Woonburo Almelo afgehandeld, onder verantwoordelijkheid van de Almelo'se corporaties Beter Wonen en Sint Joseph. Bij de start van Woninghuren loopt de aanvraag sociale urgentie via de website urgentiealmelo.nl. De werkwijze is niet gewijzigd. Aanvragen voor medische urgentie gaan via de gemeente. In 2023 zijn er 47 aanvragen voor sociale urgentie binnengekomen (2022: 56). Een groot deel bleek niet volledig of niet ontvankelijk. Men voldoet vaak niet aan de standaard voorwaarden. In totaal zijn drie sociale urgenties verstrekt en veertig afgewezen. Vier urgenties zijn nog in behandeling. Daarnaast zijn er zeven medische urgenties verstrekt via de gemeente.



Woningaanpassingen

Jaarlijks verzorgen wij aanpassingen in woningen om het zelfstandig wonen zo goed mogelijk te faciliteren. In 2023 hebben wij 29 aanvragen gehad. Het ging hierbij vooral om aanpassingen van/rondom bestaand sanitair; elektrische deuropeners; drempelaanpassing en kleinere aanverwante zaken. Op 31 december 2023 waren 23 woningen volledig afgerond en doorberekend aan de WMO (2022: 31). In 2023 is er samen met de gemeente Almelo en Beter Wonen gewerkt aan een nieuw convenant WMO. Deze wordt begin 2024 getekend.

Uitzettingen

In 2023 waren er vanwege overlast en/of financiële problematiek acht ontruiming. In twee gevallen was er sprake van ernstige overlast, in vijf gevallen vond ontruiming plaats op financiële gronden en in één situatie betrof dit een bewoner van het experiment uitstroom Maatschappelijke Opvang. Het aantal ontruiming in 2023 is ten opzichte van voorgaande jaren gedaald (2022: 14 woningen). Naast de ontruiming zijn er vijf gedwongen opzeggingen in verband met onderhuur, hennep, overlast en/of prostitutie.

Bewonersbestand

Het woningbestand van Sint Joseph wordt voor 92% (2022: 92%) verhuurd aan natuurlijke personen met wie een individueel contract is afgesloten. Voor de overige 8% geldt dat de woningen aan instellingen worden verhuurd die ze gebruiken voor huisvesting en zorgverlening aan hun cliënten. De leeftijdsopbouw van de zelfstandig hurende hoofdcontractanten per 31 december 2023 is sinds 2021 niet gewijzigd.

Omschrijving	2023	2022	2021	2020	2019
	%	%	%	%	%
≤ 25 jaar	5	5	5	5	5
26 – 49 jaar	30	30	30	31	31
50 – 64 jaar	25	25	25	25	24
65 – 74 jaar	17	17	17	17	17
75 – 84 jaar	16	16	16	15	16
≥ 85 jaar	7	7	7	7	7
Totaal	100	100	100	100	100

Huurbetaling

De huurachterstand van huidige huurders laat een licht dalende trend zien. Op 31 december 2023 zijn de achterstanden iets toegenomen, namelijk 0,55% van de jaarlijkse prolongatie (2022: 0,51%). Wij reageren snel en adequaat wanneer wij een betalingsachterstand signaleren. Naast ons reguliere incassoproces bezoeken we huurders met betalingsproblemen thuis. Naast onze eigen inspanningen werken we samen met organisaties zoals de Stadsbank Oost-Nederland, Bemoeizorg, wijkcoaches en de gemeente Almelo. Zo zorgen wij er samen voor dat de huurder weer grip krijgt op zijn of haar financiële situatie.



7.2 Kwaliteit van buurten en wijken

In het Ondernemingsplan zijn voor Kwaliteit van buurten en wijken de volgende doelstellingen benoemd:

*Wij zetten ons in voor de stad door te investeren in prettige en leefbare buurten en wijken. De sociale infrastructuur is medebepalend voor het woongenot. Denk daarbij aan de voorzieningen in de buurt, het onderhoud van groen, samenstelling van de buurt, veiligheid en dienstenaanbod. Onze uitgangspunten zijn: **schoon, heel en veilig**. Dit doen wij door zelf meer te investeren in het openbare grijs en groen dat onder ons beheer valt, maar we maken ook afspraken met bewoners over hun aandeel daarin. Hierbij zijn onder andere de volgende doelstellingen concreet benoemd: **Weten wat er leeft, vroegtijdig contact hebben** en **samenwerking met onze huurders en maatschappelijke partners is cruciaal**.
(bron: Ondernemingsplan 2019-2022)*

Bovenstaande doelstellingen zijn in onderstaande tabel vertaald naar concrete actiepunten en wat we daar concreet in 2023 aan hebben gedaan.

Doelstelling Ondernemingsplan	Wat deden wij in 2023?
Schoon, heel en veilig	Sint Joseph werkt aan schoon, heel en veilig in de wijk. Team Wijkbeheer zet zich hier actief voor in. Dit team zorgt onder andere voor het toezicht op de schoonmaak in en rondom de complexen, glasbewassing en het groenonderhoud en ziet toe op naleving ervan conform de afspraken. Ze sturen aan op een (fysiek en sociaal) veilige omgeving door bewoners uitleg te geven over de spelregels van het wonen, hen aan te spreken op ongewenst gedrag en te sturen naar goed huurderschap. Zij zijn verantwoordelijk voor de eerstelijns overlastmeldingen en leggen huisbezoeken af. Ook adviseren ze binnen Sint Joseph over onderhoud, duurzaamheid en renovatie van complexen met het oog op schoon, heel en veilig en leefbaarheid.  <i>Maarten Kemerink op Schiphorst, wijkbeheerder</i> Ook in 2023 heeft Sint Joseph op een aantal plekken in Almelo het algemene groen vernieuwd rondom haar gebouwen met het concept Green to Colour. Het gaat om de wijk de Schelfhorst. Het openbaar groen met vaak grote struiken, eentonige beplanting en gras



	is vervangen door kleurige, onkruidarme vaste plantenvakken. Dit draagt bij aan een mooi visueel beeld, een lange levensduur en minimale beheerskosten.  <i>Bron: GreentoColour®</i> In 2023 zijn bij de Cityflat camera's opgehangen in de open portieken. Aanleiding is onder meer veel overlast 's avonds, vandalisme en groeperingen. Een aantal bewoners voelde zich onveilig. We hebben een aantal keren camerabeelden gedeeld, op verzoek van de politie. Het is nog te vroeg om te kunnen zeggen of de camera's zorgen voor een daling van het aantal incidenten.
Weten wat er leeft, vroegtijdig contact hebben	Wijkbeheerders fungeren als de oren en ogen van de wijk, ze zijn een vraagbaak voor huurders en het aanspreekpunt voor bewonerscommissies en vrijwilligers. Team Wijkbeheer signaleert knelpunten en probleemsituaties in de wijk, legt huisbezoeken af en werkt naar oplossingen waar participatie en 'zelf doen' van de huurder centraal staan. Daarnaast hebben onze vakmannen een belangrijke signalerende rol. Zij komen door een reparatie bij huurders over de vloer. Juist ook bij de huurder waar we moeilijk achter de voordeur kunnen komen, terwijl dat gewenst is omdat er bijvoorbeeld meldingen zijn gemaakt door de buurt. Bij complexere problematiek schakelen wijkbeheerders en vakmannen met de regisseurs Wonen. Zij nemen onder meer de complexere overlastmeldingen in behandeling, ze leggen huisbezoeken af, voeren waar nodig intakegesprekken met aspirant huurders en hebben samen met de wijkbeheerders structureel contact met bewonerscommissies. Op die manier weet Sint Joseph wat er leeft en vindt er vroegtijdig contact plaats.
Samenwerking huurders en maatschappelijke partners	Sint Joseph werkt nauw samen met partners in de wijk en huurders om zich in te zetten voor de kwaliteit van buurten en wijken. Hierbij hoort een leefbare woonomgeving (woningen, het grijs en groen), het thuisgevoel, de samenstelling van de buurt (bijv. de doorstroom uit intramurale woonvormen/beschermd wonen en maatschappelijke opvang) en een fysiek en sociaal veilige omgeving. We maken gebruik van instrumenten zoals drie-partijen overeenkomsten, woonbegeleidingsplannen en woon-cv's, om met kwetsbare huurders te werken aan goed huurderschap. Ook spelen we een actieve rol in projecten in openbare gebieden met de gemeente en andere partijen. We hechten veel waarde aan samenwerking met de gemeente, politie en zorg- en welzijnsinstanties. We betrekken huurders steeds meer en eerder, bijvoorbeeld in de vorm van klankbordgroepen bij renovatieprojecten, zoals de Valeriusstraat. Er worden woonwensenonderzoeken gedaan voordat een project start en er vinden huisbezoeken plaats. De bewoners zijn tenslotte onze experts, zij ervaren dagelijks de woningen en de leefomgeving. Zo dragen zij met hun kennis bij om de plannen zo goed mogelijk te



	ontwikkelen en uit te voeren. Daarnaast heeft Sint Joseph contact met bewonerscommissies en hebben we een grote groep vrijwilligers die zich inzet voor het complex/de buurt.
--	---

7.2.1. Wat hebben we gedaan in 2023 en met wie?

Sint Joseph heeft zich op verschillende manieren ingezet voor de kwaliteit van buurten en wijken. Centraal staan kansen en perspectieven bieden voor bewoners en de zorg voor de woonomgeving. Nieuwe samenwerkingsverbanden/initiatieven uit 2023 zijn:

- Groen in de wijk of het woongebouw:
In het najaar zijn, samen met bewoners, Avedan, gemeente Almelo en de Groene Loper Natuurhus Almelo, geveltuintjes aangelegd in de wijk Wester-Sluitersveldlanden. Maar liefst 35 huurders deden mee. Zij ruilden de tegels voor hun huis in voor een geveltuintje. Tuingereedschap, kruiwagens en potgrond stonden klaar. De tuintjes dragen bij aan een betere afwatering van regenwater, minder hittestress in perioden van langdurige warmte, groenere wijken en biodiversiteit. Samen met bewoners en stichting Present zijn een aantal voortuinen in de Sint Josephstraat aangepakt. De tuinen liggen er weer netjes bij. Ook hebben we een bijdrage geleverd aan het gevelbloembakjes project in de Binnenstad.
- Dakterras: Vanuit de bewoners van het woongebouw Eskerplein is een prachtig idee ontstaan om hun saai en in de zomer erg warm betegelde dakterras nieuw leven in te blazen. Samen met de bewoners is er een nieuwe inrichting ontworpen. Hierbij is aandacht besteed aan klimaatadaptatie, hittestress en een praktisch, gezellig bruikbaar dakterras.
- Buitentuin: Samen met de bewoners hebben wij de buitentuin van het complex de Hertog aan de Garenboom



feestelijk geopend. Bijna alle bewoners waren aanwezig en zij zijn erg enthousiast over hun nieuw ingerichte ontmoetingsplek. De bewoners gaven aan deze buitentuin gemist te hebben. Aan het einde van de middag is door een aantal bewoners het initiatief genomen om een buurt BBQ te organiseren. Mooi om een bijdrage te kunnen leveren aan bewonersparticipatie, leefbaarheid en om een bruikbare ruimte gerealiseerd te hebben.



- Entree: De entrees in onze appartementengebouwen hebben een diverse uitstraling. Als pilot is in het gebouw De Hertog de algemene entree opnieuw ingericht: toekomstbestendig, brandveilig en op de ramen herkenbaar de skyline van Sint Joseph.
- Erfafscheidingen: In 2023 is er hard gewerkt aan nieuwe schuttingen in een aantal straten in de wijk Rumerslanden. De 'oude' tuinafscheidingen waren divers, verouderd en hier en daar kapot. Wij zochten naar meer uniformiteit, maar ook veiligheid voor de bewoners. In overleg met de bewoners heeft iedereen nu dezelfde schutting. Het resultaat is een mooi geheel.
- Feestje: Complex Buurstede aan de Roskamstraat bestond in 2023 dertig jaar. Om dit te vieren zijn we met 137 kruidcakes langs geweest bij de bewoners. De bewoners waardeerden het gebaar enorm. De bewoners zelf hadden ook nog een mooie feestelijke bijeenkomst georganiseerd in de ontmoetingsruimte.





- **Betere Buurt Fonds:** Dit fonds is er om ideeën van huurders voor een betere buurt te bekostigen en te faciliteren. In 2023 zijn er zeven aanvragen geweest en zijn er vijf goedgekeurd, waarvan één uiteindelijk niet is doorgegaan. De overige twee aanvragen vielen niet onder het Betere Buurt Fonds, maar zijn door team Wijkbeheer opgepakt.



We hebben bijgedragen aan muurschilderijen, bloembakken, parasols en een onkruidbrander voor een binnenplein aan de Bornsestraat. De bewoners in de Marlijnstate hebben een gezamenlijke barbecue georganiseerd, waar wij aan hebben bijgedragen. Er is een bijdrage geleverd aan de verlichting en versiering kerstbomen in de wijk Westeres. En in 2024 vindt er een gezellig samenzijn plaats van de bewoners van De Haere. Ook daar leveren wij een bijdrage aan.

- **Gezamenlijke wijkanalyse:** In 2021 is een bijzondere samenwerking tot stand gekomen: met Beter Wonen en de gemeente Almelo zijn we destijds gestart met de ontwikkeling van gezamenlijke wijkanalyses. De wijkanalyses zijn in het voorjaar van 2022 vastgesteld en per wijk ligt er nu een gedragen beeld. In 2023 zijn door de gemeente samen met ons, Beter Wonen en andere netwerkpartners wijkvisie en wijkopgaven opgesteld. Als input zijn in diverse wijken, waaronder Westersluitersveldlanden en Schelfhorst, buurtgesprekken gevoerd door onze regisseurs Wonen, samen met de wijkregisseur van de gemeente en de wijkondersteuner van Avedan. Onderwerp van gesprek was het woongenot in de wijk.
- **Doorstroming maatschappelijk opvang:** Eind 2021 is gestart met een experiment van WoON Twente, de veertien Twentse gemeenten, opvangorganisaties en zorginstellingen in en rond Twente. Het doel van de samenwerking is zorgen voor een zo duurzaam mogelijke uitstroom naar zelfstandig wonen (met begeleiding) van mensen die uit de opvang komen en dak- of thuisloos zijn. Zodra er passende woonruimte is gevonden en duidelijke afspraken over de ondersteuning en begeleiding zijn gemaakt, wordt de huurovereenkomst getekend. De betrokken partijen, waaronder de gemeente en de woningzoekende, ondertekenen eveneens een Uitstroomovereenkomst. Hierin staan afspraken en voorwaarden van alle betrokken partijen en evaluaties gedurende het (nazorg)traject. Het experiment is een succes. Er is nu sprake van een betere regionale spreiding uit de opvang en de nazorg is goed. In 2023 is besloten om het experiment om te zetten naar een permanente werkwijze. Een medewerker van Sint Joseph werkt, samen met medewerkers van andere corporaties, een dag per maand in het intake team.



Langer lopende samenwerkingsverbanden/initiatieven:

- In 2023 is de Beste Buur Bokaal vervangen door de Beste Buur. Huurders van Sint Joseph en Beter Wonen gaven dit jaar hun beste buur op. De Beste Buur is bedoeld om aandacht te vragen voor stille krachten in buurten en wijken, die altijd voor anderen klaarstaan. Alle genomineerde burens kregen van Beter Wonen en Sint Joseph een attentie.
- Stichting Present: Huurders met een hulpvraag, zoals het opknappen van de tuin bij achterstallig onderhoud, kunnen deze stellen aan Stichting Present. De stichting kijkt dan of zij een groep vrijwilligers in haar portfolio heeft die de huurder kan helpen met de hulpvraag. Regelmatig worden onze huurders geholpen.
- Buurtbemiddeling Almelo: Samen met gemeente Almelo, Beter Wonen en de politie participeren wij hierin. Onze huurders kunnen gebruik maken van deze voorliggende voorziening wanneer zij ruzie of onenigheid hebben met burens en er zelf niet uitkomen. Sint Joseph verwees ook in 2023 huurders door naar Buurtbemiddeling.
- Volledig Pakket Thuis (VPT): Samen met TriviumMeulenbeltZorg organiseerden wij een bijeenkomst voor de bewoners in wooncomplex De Greven. De bewoners werden bijgepraat over VPT en verschillende vormen van zorg. Wij vertelden over de leefbaarheid in het wooncomplex en de plannen voor een verbouwing in De Greven. Ook in wooncomplex Buurstede is een bijeenkomst georganiseerd over VPT, ditmaal door Carintreggeland. Bij beide bijeenkomsten was de opkomst hoog.



- We participeerden ook in 2023 aan de Doorbraak Methode, een initiatief van de gemeente Almelo waar vastgelopen casuïstiek (gezinnen met 'multiproblematiek') wordt besproken en effectief op wordt ingesprongen. Hierbij werken we samen met onder meer Beter Wonen, de gemeente en wijkcoaches.
- Vroegsignalering is voor zowel de signaalpartners als gemeenten een verplichting. Samen met Beter Wonen is er een overeenkomst met de gemeente Almelo met concrete afspraken over de gewenste resultaten. De samenwerking is gericht op het in een vroeg stadium afgaan op inwoners van Almelo waar schuldenproblematiek is of op de loer ligt. Wij werken hierbij samen met de gemeente door onder andere gegevens te delen over onze huurders met betalingsachterstanden. Als blijkt dat deze huurders ook bij andere partijen een schuld hebben, dan gaat de coach financiën van de gemeente Almelo erop af.



- Op 1 juni organiseerden we onze jaarlijkse vrijwilligersmiddag. Met deze middag bedanken we onze vrijwilligers voor hun inzet en betrokkenheid. Er waren zeventig vrijwilligers aanwezig. De vrijwilligers en de betrokken medewerkers hebben een mooie middag gehad bij Preston Palace. Er is een pub quiz georganiseerd met prijzen, waarna er aansluitend genoten is van een buffet. Het was fijn om alle vrijwilligers persoonlijk te ontmoeten in een prettige sfeer. Ook kregen alle vrijwilligers een presentje mee. Dit werd enorm gewaardeerd.



7.2.2. Overlast en multiproblematiek

Sint Joseph streeft ernaar huurders een prettig en rustig woonklimaat te bieden. Toch ervaren bewoners soms overlast van elkaar. In 2023 zijn 335 overlastmeldingen geregistreerd. Dit is weer een toename ten opzichte van het jaar ervoor (2022: 273 meldingen, 2021: 250 meldingen). De afgelopen jaren zien we helaas een stijgende trend. De problematiek achter de voordeur; vervuilde woningen, huiselijk geweld, prostitutie, ondermijning, dementie en verslaving bleven ook in 2023 de aandacht vragen. Ook zijn er een paar adressen waar vanuit diverse verschillende omwonenden meldingen worden gedaan. Wij ervaren weinig verdraagzaamheid onder de bewoners naar elkaar toe en de eigen verantwoordelijkheid is laag. Men probeert niet de situatie eerst zelf op te lossen en legt meteen het probleem bij Sint Joseph neer.

Er is veel zorg om het stijgend aantal bewoners met (ernstige) psychische problemen. Dit vraagt veel tijd en aandacht. Er is zorg om het welzijn van de bewoner, maar ook om de veiligheid van de omwonenden. Helaas is het met regelmaat lastig om betrokken zorgpartijen hun verantwoordelijkheid te laten nemen, ondanks dat diverse professionele partijen hun zorgen uitspreken. Ook in 2023 zijn er diverse overleggen geweest met instanties om de samenwerking te verbeteren en ook beter te weten wie wanneer aan tafel moet zitten.

Bij meldingen van overlast laten wij de melder en veroorzaker eerst met elkaar in gesprek gaan. Levert dat geen positief resultaat op, dan verwijzen we door naar Buurtbemiddeling Almelo. Zij ondersteunen buurtbewoners bij onderlinge conflicten in de stap naar duurzame oplossingen en relatieherstel. Wanneer een casus te complex is voor Buurtbemiddeling, dan bemiddelen onze regisseurs Wonen bij burenc conflicten. Soms in samenwerking met partners uit het sociaal domein (zoals wijkagent of wijkcoach). Een trend is dat er de laatste jaren meer extreme, complexere zaken voorkomen, waarbij sprake is van psychische problematiek en multiproblematiek. Wordt eenmaal duidelijk dat dit speelt, dan betreft Sint Joseph haar partners, zoals sociale wijkteams, wijkcoaches of Bemoeizorg en wordt er doorverwezen. Ook het aantal versmeerde/vervuilde woningen neemt toe. Het is lastig om dan snel te kunnen doorpakken, omdat de wachttijden voor een beoordeling door de GGD lang zijn. Deze beoordeling is nodig om de zorg die huurder nodig heeft te bepalen, maar vooral ook of de woning schoongemaakt moet worden.

In 2023 heeft Maatschappelijk Beheer ook deelgenomen aan verscheidene multidisciplinaire overleggen (MDO) en Instellingenoverleggen (IO) met of over onze huurders. Huisvesting is nauw verbonden aan stabiel functioneren in de samenleving. De aanwezigheid van Sint Joseph is daarom belangrijk.



7.2.3. Bewonerscommissies

Bewonerscommissies zijn waardevol voor Sint Joseph, omdat zij de gezamenlijke belangen van bewoners in een complex behartigen. Wij gaan met onze bewonerscommissies in gesprek, omdat we graag dicht bij onze huurders staan. Ze denken met ons mee, zijn de oren en ogen in onze complexen en vertegenwoordigen de belangen van de bewoners. Ze dragen bij aan de leefbaarheid en saamhorigheid in een complex. Wat opvalt is dat het merendeel van de bewonerscommissies in niet-DAEB complexen bestaan.

Er zijn tien bewonerscommissies bij Sint Joseph. In 2023 zijn er twee opgeheven en twee nieuwe opgericht. In 2023 heeft met iedere bewonerscommissie minimaal één formeel overleg plaatsgevonden. De meest voorkomende gespreksonderwerpen waren ook dit jaar servicekosten, onderhoud aan de woningen, schoonmaak, tuinonderhoud en veiligheid. Daarnaast zijn met twee bewonerscommissies gesprekken gevoerd over de mogelijke toekomstplannen voor hun wijk. Overigens is er naast dit formele overleg, tussentijds onderling contact met de commissies wanneer er bij hen iets speelt.



7.3 Kwaliteit van samenwerken

In het Ondernemingsplan zijn voor Kwaliteit van samenwerken de volgende doelstellingen benoemd:

*Alleen ga je sneller, samen kom je verder. Met deze gedachte blijven we werken. We **intensiveren samenwerkingen** om nog verder te komen. Kwaliteit toevoegen aan buurten/wijken en de stad vraagt om samenwerking met verschillende organisaties en diverse expertises. Voor de komende vier jaar versterken we de **samenwerking met de gemeente Almelo, Beter Wonen en onze huurders**. Deze partners spelen een belangrijke rol in het toevoegen van kwaliteit aan woningen en leefbaarheid in buurten en wijken. Wanneer we samenwerken, afstemmen en taken verdelen, bereiken we meer. Hierbij zijn onder andere de volgende doelstellingen concreet benoemd: **Meerdere huisbezoeken per jaar, inrichting huurderspanel en inzet sociale media** gaan hieraan bijdragen (bron Ondernemingsplan 2019-2022).*

Bovenstaande doelstellingen zijn in onderstaande tabel vertaald naar concrete actiepunten en wat we daar in 2023 aan hebben gedaan. Samenwerken is geen doel op zich, maar is verbonden aan doelstellingen die we gezamenlijk willen bereiken. Dit speerpunt komt dan ook vooral terug in de doelstellingen bij de andere speerpunten. Naast de al lopende samenwerkingen, zijn we in 2023 concreet aan de slag gegaan met:

Doelstelling ondernemingsplan	Wat hebben we in 2023 gedaan?	
Meerdere huisbezoeken per jaar	Het beleid van Sint Joseph is snel en adequaat reageren bij een betalingsachterstand. Een huisbezoek is daarbij een effectief middel gebleken. Hierbij gaat een medewerker van het team Huurincasso bij de huurder langs om samen te zoeken naar een oplossing voor de betalingsachterstand. In 2023 zijn we 91 keer bij iemand aan de deur geweest (in 2022 tachtig keer).	
WoningHuren.nl	In 2023 is dit project afgerond. Het woningaanbod van de dertien deelnemende woningcorporaties staat sinds 28 maart samen in een online omgeving onder de naam WoningHuren.nl.	
Samenwerking met gemeente Almelo	In 2023 zijn intensieve contacten onderhouden met de gemeente Almelo. Zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau. Naast alle contacten in het kader van de prestatieafspraken zijn dit ook thema's zoals de wijkanalyses, wonen en zorg, vroegsignalering, de ontwikkeling van de Spoorzone, enzovoort.	
Samenwerking met Beter Wonen	Met Beter Wonen is regelmatig overlegd. Periodiek was er bestuurlijk overleg en er vonden diverse andere overleggen plaats.	
Intensiveren samenwerkingen	In Twente is een samenwerking gestart op het thema duurzaamheid, met als doel om actiever samen te werken én kennis te delen in de uitvoering van verduurzamingsprojecten. De thema's waaraan we werken zijn besparing, opwek, opslag, bewustwording en gedrag, klimaatadaptatie en circulariteit. Wij leveren een projectleider als aanjager voor deze samenwerking. Sint Joseph heeft samen met Beter Wonen, gemeente Almelo, Woonzorg Nederland, Cogas, waterschap Vechtstromen en bewoners gewerkt aan een oplossing voor het aardgasvrij(ready) maken van een deel van de wijk Aalderinkshoek.	



		Samen met Avedan, FIXbrigade NL, gemeente Almelo, Ontplooi en Beter Wonen werken wij aan de inzet van Energiefixers in Almelo. Energiefixers bieden 'eerste hulp' bij hoge energiekosten. Zij brengen kleine, isolerende maatregelen aan bij huurders die veel energiekosten betalen en in woningen wonen met een relatief laag energielabel.
--	---	--

Overzicht stakeholders en de frequentie/wijze overleg

Wie?	Wat?	Met wie?	Wanneer?	Waarom?
HAR	Bestuurlijk overleg, Algemene Ledenvergadering en bewonerscommissies	Directeur-bestuurder en manager Wonen	Ongeveer zes keer per jaar	Beleid en algemene zaken
Bewonerscommissies	Complex-aangelegenheden	Manager Wonen, Wijkregie en Wijkbeheer	Eén keer per jaar en periodiek	Inhoudelijke afstemming
Gemeente Almelo	Bestuurlijk overleg, Ambtelijke bijeenkomsten	Directeur-bestuurder, managers en beleidsadviseurs	Per kwartaal en naar behoefte	Strategisch overleg, algemene zaken, prestatieafspraken en kennisdeling
Maatschappelijke zorg en welzijnsorganisaties (Avedan)	Lokaal netwerk, Maatschappelijke opvang, Betalingsachterstanden Casuïstiektafel, Buurtbemiddeling en diverse werkgroepen	Wijkregie en Wijkbeheer en manager Wonen	Ongeveer één keer per maand per thema en naar behoefte	Strategisch overleg, betalingsproblematiek
Zorgorganisaties	Bestuurlijk overleg	Directeur-bestuurder, vastgoedstrateeg	Eén keer per jaar	Strategisch overleg en algemene zaken
Collega-corporaties WoON Twente	Bestuurlijk overleg, Themagroepen	Directeur-bestuurder, managers en medewerkers	Ongeveer vijf keer per jaar	Strategisch, kennisuitwisseling, samenwerking en besluitvorming
Gemeente Almelo, Beter Wonen en huurdersorganisaties	Tripartite overleg, Kennissessies	Beleidsadviseur, secretaris en directeur-bestuurder	Ongeveer zes keer per jaar en naar behoefte	Strategisch overleg voor prestatieafspraken
Beter Wonen	WoningHuren.nl, bestuurlijk overleg, preventie sociale problematiek, woonruimteverdeling	Directeur-bestuurder, manager Wonen en medewerker Verhuur	Maandelijks en per kwartaal en naar behoefte	Beleidsoverleg en algemene zaken, afstemming en samenwerking
Vrijwilligers	Vrijwilliger dag	Directeur-bestuurder, manager Wonen, managementsecretaresse Wonen, Wijkregie en Wijkbeheer	Eén keer per jaar	Samenwerking
Wijkplatforms	Wijkaangelegenheden	Wijkbeheerders	Naar behoefte	Afstemming en samenwerking



Bouwpartners	(Markt-) kennisdeling	Manager en/of coördinator Vastgoed	Eén tot twee keer per jaar	Signaleren (markt)ontwikkelingen. Knelpuntsignaleringen samenwerking. Innovaties.
Complexbewoners renovaties	Klankbordgroep(en)	Wijkregie, projectleider, klantadviseur projecten	Elke drie maanden, afhankelijk van voortgang	Sparren over renovatiekeuzes, projectambassadeurs voor overige bewoners
Armoedepact	Verschillende bijeenkomsten	Directeur-bestuurder, manager Wonen en verschillende medewerkers	Vier keer per jaar	Ervaringen delen en elkaar ontmoeten
Platform Stedelijke Ontwikkeling Almelo (PSA)	Verschillende bijeenkomsten	Directeur-bestuurder is secretaris van het bestuur van PSA	Ongeveer acht keer per jaar	Gezamenlijk werken aan stedelijke ontwikkeling in Almelo

Prestatieafspraken gemeenten

In december is het actieprogramma 2024 behorend bij de prestatieafspraken 2022 – 2026 bestuurlijk vastgesteld door alle deelnemende partijen. Deze partijen zijn de gemeente Almelo, de HAR, SHBW, Beter Wonen en Sint Joseph. De prestatieafspraken 2022 – 2026 bestaan uit een gezamenlijke langetermijnstrategie tot en met 2026 en een jaarlijks actieprogramma. Een belangrijk doel in de prestatieafspraken is het vergroten van de veerkracht in wijken.

Flexibele woningvoorraad		
Opgaven	Prestaties 2023	Realisatie 2023
Sturen op vernieuwing van de sociale huurvoorraad	- Sint Joseph levert geen nieuwe woningen op. - Sint Joseph heeft geen nieuwe verkoopactiviteiten. Voor de locatie Krikenstraat/Hagenpark vindt een nieuwe verkenning plaats. - Sint Joseph is niet voornemens om woningen/grond aan te kopen. - Sint Joseph is voornemens om 25 woningen te verkopen in de gemeente Almelo in 2023.	- Voor de locatie Krikenstraat vinden gesprekken plaats of projectontwikkeling mogelijk is. - Er zijn geen woningen en grondposities aangekocht. - Er zijn 22 woningen verkocht en overgedragen.
Focus op betaalbaar wonen	- Woningcorporaties zien het toevoegen van nieuwbouw in het middensegment in principe als de verantwoordelijkheid van marktpartijen. Uitrui van grondposities met marktpartijen wordt wél verkend als optie binnen de integrale ontwikkeling van wijken.	- Er is geen uitruil van grondposities geweest.

Evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad		
Opgaven	Prestaties 2023	Realisatie 2023
Samenwerken aan veerkrachtige wijken	- De kerngroep stelt per wijk gezamenlijk een integrale wijkvisie	- Samenwerking loopt. Overleg en uitvoering vindt plaats door



	en wijkagenda op, met aandacht voor leefbaarheid, fysieke ontwikkelingen en sociale plannen.	stuurgroep, kerngroep en werkgroep. - De wijkopgaven zijn klaar. - Deelname aan het leernetwerk van Platform 31 en Movisie “De gemengde wijk als tussenstap naar de inclusieve wijk”.
Sturen op wijkdifferentiatie	- Corporaties hanteren de maximale 15% beleidsruimte voor lage middeninkomens en urgenten met een hoger inkomen om bij te dragen aan gedifferentieerde wijken. - Partijen werken aan gedifferentieerde wijken door hun instrumentarium in te zetten.	- We houden de 15% norm voortaan standaard aan bij de toewijzing van woningen. - Het werken aan gedifferentieerde wijken is onderdeel van de reguliere werkwijze
Match vraag en aanbod wonen en zorg	De gemeente en woningcorporaties werken samen aan oplossingen om kwetsbare doelgroepen te huisvesten, waaronder: • De gemeente experimenteert met doorstroomwoningen binnen haar eigen vastgoed. De ervaringen hiervan worden gebruikt bij het onderzoek naar de doorstroomwoningen van corporaties. • De woningcorporaties gaan vanuit het onderzoek naar het aandeel senioren in (te) grote eengezinswoningen in gesprek met de gemeente en huurdersorganisaties over het stimuleren van doorstroming.	- We zijn in gesprek over de match tussen de (zorg)vraag van verschillende kwetsbare doelgroepen en het woningaanbod. Hierover zijn nog geen concrete afspraken gemaakt. Ook niet over de ervaringen met doorstroomwoningen. - Het gesprek over het stimuleren van doorstroming loopt door in 2024.
Inzet op aanpak en preventie van betalingsproblemen	- De gemeente en woningcorporaties evalueren twee keer per jaar het proces rond vroeg signalering om het proces continu te verbeteren. Corporaties continueren gezamenlijke en eigen inzet. - De gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties gaan in gesprek over de uitkomsten van het onderzoek naar de Voorzieningenwijzer en ondernemen eventueel vervolgacties.	- De aanpak vroeg signalering loopt en is op onderdelen verbeterd.
Inzet op aanpak en preventie van betalingsproblemen	- Continueren eigen en gezamenlijke inzet.	- We hebben de inzet gecontinueerd.



	- Verbeteren vroeg signalering (met partners). - Partijen onderzoeken de inzet van de Voorzieningenwijzer om te komen tot een besluit over het wel of niet inzetten van het instrument (binnen het Schuldenlab).	- De aanpak vroeg signalering loopt en is op onderdelen verbeterd. - Er wordt in 2024 gestart met een pilot voorzieningenwijzer. Er is gekozen voor een 'light' variant van de voorzieningenwijzer.
--	---	--

Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad		
Opgaven	Prestaties 2023	Realisatie 2023
Warmtetransitie	- De gemeente start uitvoeringsplannen voor de warmtetransitie in delen van de Aalderinkhoek en het Windmolenbroek. Corporaties zijn hierbij betrokken.	- We zijn betrokken bij de wijkuitvoeringsplannen en de actualisatie van de warmtevisie.
Verduurzaming woonlastenneutraal	- Corporaties voeren duurzaamheidsprojecten conform meerjarenbegroting uit. - Conform de nationale prestatieafspraken zien we af van een huurverhoging na verduurzaming.	- Projecten zijn conform planning uitgevoerd. - Er wordt geen huurverhoging na verduurzaming in rekening gebracht.
Stimuleren van nieuwe woonvormen	- Partijen hebben een plan van aanpak opgesteld voor het stimuleren van nieuwe woonvormen. In 2023 willen we onderzoeken hoe groot het onderliggende probleem is ten aanzien van huisvesting (van bijvoorbeeld jongeren of senioren). Vanuit dat inzicht en deze resultaten werken we aan oplossingen.	- Beide corporaties hebben regelmatig overleg over dit onderwerp. Voorlopige uitkomst: we verkennen heel concreet of er in een bestaand complex mogelijkheden zijn voor een project jong en oud onder één dak.

Samenwerking		
Opgaven	Prestaties 2023	Realisatie 2023
Verbinding door kKrnsgroep Wijkontwikkeling	- Samenwerking op basis van bestuurlijke draagkracht en voldoende ambtelijke capaciteit.	- Samenwerking loopt.
Bestuurlijk overleg prestatieafspraken	- Ten minste twee keer per jaar een bestuurlijk overleg (tripartiet).	- Heeft conform afspraak plaatsgevonden.
Opstellen actieprogramma	- Partijen stellen op basis van activiteitenoverzicht en actualiteitstoets het actieprogramma voor het volgende jaar op.	- Het actieprogramma 2024 is opgesteld.
Monitoren prestatieafspraken	- Realisatie monitoren en bespreken.	- Heeft plaatsgevonden als onderdeel van de jaarcyclus.
Lokale en regionale samenwerkingsafspraken	- Partijen blijven uitvoering geven aan afspraken en convenanten.	- Loopt.



WoON Twente

WoON Twente is een kennisplatform en netwerk in Twente en behartigt de belangen op het brede gebied van wonen. WoON Twente bestaat nu zeventien jaar. Er is samenwerking met maatschappelijke partners, kennisinstellingen, Aedes, de provincie en andere overheden. WoON Twente pakt samen thema's op die ertoe doen voor onze huurders en woningzoekenden.



Professionals vanuit de zestien corporaties (leden) delen kennis en werken samen aan de (bovenlokale) thema's zoals de Regionale Woningmarkt, Duurzaamheid, Sociaal Domein, Organisatieontwikkeling en Klantinvoer. Dertien leden van WoON Twente nemen deel aan het Gezamenlijke Woonvindsysteem (WoningHuren.nl).



7.4 Kwaliteit van dienstverlening

In het Ondernemingsplan is voor Kwaliteit van dienstverlening de volgende doelstelling benoemd:

*Tegenwoordig verwachten we van organisaties dat ze goed bereikbaar zijn, luisteren naar de klant, tijdig communiceren, goede service verlenen, klachten correct afhandelen en meer. Onze huurders weten ons goed te vinden en **we scoren ruim voldoende op onze dienstverlening volgens de KWH onderzoeken**. Toch zijn er op onderdelen kwaliteitsverbeteringen nodig. Verbeteringen die ervoor zorgen dat we beter aansluiten bij onze doelgroep, waardoor we efficiënter werken. De aanpassingen dragen bij aan beter/tijdig communiceren, hogere klanttevredenheid en de bereikbaarheid van onze medewerkers. Hierbij zijn onder andere de volgende doelstellingen concreet benoemd: **Bereikbaarheidsonderzoek, digitale mogelijkheden voor de klant verbeteren** en maatschappelijk-/wijkbeheer uitbreiding om sneller vragen te kunnen beantwoorden.*
(bron Ondernemingsplan 2019-2022)

Bovenstaande doelstellingen zijn in onderstaande tabel vertaald naar concrete actiepunten en wat we daar concreet in 2023 aan hebben gedaan.

Doelstelling Ondernemingsplan	Wat hebben we in 2023 gedaan?																				
Scoren ruim voldoende op dienstverlening volgens KWH (onder andere bereikbaarheid)	Op het onderdeel ‘reparaties’ is de norm behaald. We zien dat onze huurders met name de eigen vakdienst erg hoog waarderen. Een heel mooi resultaat. Reparties die door derden zijn uitgevoerd worden gemiddeld lager gewaardeerd. De resultaten worden met hen besproken en afspraken gemaakt over mogelijkheden tot verbetering. Ook ‘vertrokken huurders’ wordt op de norm gewaardeerd. Een mooie stijging van de waardering ten opzichte van 2022. Aandachtspunt is de informatie rond het opleveren van de woning door de huurder. Men weet niet altijd waar men aan toe is. De overige onderdelen zitten onder de norm van 8,0. Bij nieuwe huurders wordt met name de staat van de woning lager gewaardeerd en dit beïnvloedt het gemiddelde cijfer sterk. De huurders zijn erg tevreden over het contact met de medewerkers van Sint Joseph, het aanbieden van de woningen en het tekenen van het huurcontract. In juli is er een klantreis gedaan op dit thema met een groep betrokken medewerkers. Grootste verbeterpunt is de schriftelijke communicatie qua hoeveelheid en complexiteit. <table><tr><th></th><th>scores over 2023</th><th>score over 2022</th><th>norm</th></tr><tr><td>Algemene dienstverlening</td><td>7,3</td><td>7,2</td><td>8,0</td></tr><tr><td>Nieuwe huurders</td><td>7,8</td><td>7,7</td><td>8,0</td></tr><tr><td>Vertrokken huurders</td><td>8,0</td><td>7,6</td><td>8,0</td></tr><tr><td>Reparaties</td><td>8,0</td><td>8,1</td><td>8,0</td></tr></table>		scores over 2023	score over 2022	norm	Algemene dienstverlening	7,3	7,2	8,0	Nieuwe huurders	7,8	7,7	8,0	Vertrokken huurders	8,0	7,6	8,0	Reparaties	8,0	8,1	8,0
	scores over 2023	score over 2022	norm																		
Algemene dienstverlening	7,3	7,2	8,0																		
Nieuwe huurders	7,8	7,7	8,0																		
Vertrokken huurders	8,0	7,6	8,0																		
Reparaties	8,0	8,1	8,0																		
Digitale mogelijkheden voor de klant verbeteren	In 2023 is een begin gemaakt met het actualiseren van de website. Ook is de projecten pagina gevuld. Sinds 2023 is Sint Joseph ook op Instagram en delen we wekelijks leuke en informatieve berichten.																				



Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH)

Wij willen graag van onze huurders weten wat wij goed doen, maar ook wat beter kan. Daarom is Sint Joseph lid van het KWH. Dit kwaliteitscentrum ondervraagt de (toekomstige) huurder en brengt hun wensen en meningen in kaart. Ook in 2023 werkten we samen met het KWH om hiermee onze dienstverlening te blijven monitoren en verbeteren. Ons interne verbeterteam heeft een workshop gevolgd van het KWH, waardoor we nog beter de resultaten van de onderzoeken kunnen benutten om onze processen en dienstverlening te verbeteren. Met als doel de klanttevredenheid te vergroten. Daarnaast is het proces van 'het zoeken naar een woning' en het proces 'verlaten van een woning' door een zogenaamde klantreis doorleefd. De eerste klantreis is begeleid door het KWH. Op basis hiervan is de volgende klantreis door eigen medewerkers georganiseerd. De bevindingen van de klantreizen zijn vertaald in acties. Een belangrijk speerpunt uit de klantreizen is het vereenvoudigen van de schriftelijke communicatie.



Klachten dienstverlening

In 2023 zijn zes klachten binnengekomen over de dienstverlening van Sint Joseph (2022: negentien). Zie de tabel hieronder.

Aard van de klacht	2023	2022
	Aantal	Aantal
Technische problemen/onderhoudsstaat	3	9
Schoonmaak, glasbewassing en woonomgeving	0	0
Woningoplevering, woningtoewijzing, huurprijs en servicekosten	0	3
Communicatie	3	5
Uitspraak urgentiecommissie (afwijzing urgentieaanvraag WoningHuren.nl)	0	2
Totaal	6	19

De klachten over de onderhoudsstaat gingen met name over vocht en schimmel. De klachten over communicatie hadden betrekking op de wijze van communicatie van een medewerker. Dit wordt eerst altijd met de medewerker besproken en gekeken wat er, als het nodig is, beter of anders kan.

Regionale klachtencommissie

In 2023 zijn drie klachten ingediend over onze dienstverlening bij de regionale klachtencommissie. Drie klachten zijn niet op managers niveau gemeld en daardoor niet door de klachtencommissie in behandeling genomen. De klachtencommissie vraagt wel om een terugkoppeling over de afhandeling van de klacht. Twee klachten zijn alsnog naar tevredenheid van de huurder door Sint Joseph afgehandeld. Eén klacht is nog bij ons in behandeling.

Huurcommissie

In 2023 zijn drie bezwaren ingediend bij de Huurcommissie. Twee klachten gingen over vermeende onderhoudsgebreken aan de woning. Eén zaak is onontvankelijk verklaard en bij de andere zaak zijn wij na een grondig onderzoek in het gelijk gesteld. De derde zaak betreft de hoogte van servicekosten die een huurder betaald. Bij deze zaak zijn we door de Huurcommissie in het gelijk gesteld.



7.5 Kwaliteit van onze organisatie

In het Ondernemingsplan is voor Kwaliteit van onze organisatie de volgende doelstelling benoemd:

*Om onze ambities de komende vier jaar te realiseren, zetten wij in op de **kwaliteit van onze organisatie**. Zo stellen we eisen aan onze medewerkers en aan onze financiën. We zijn betrokken, transparant en ondernemend. We streven naar een minimale overhead en maximale uitvoeringsorganisatie. Onze inzet komt ten goede aan de kwaliteit van woningen, buurten/wijken, onze dienstverlening en de samenwerking.
(bron Ondernemingsplan 2019-2022)*

Bovenstaande doelstellingen zijn in onderstaande tabel vertaald naar concrete actiepunten en wat we daar concreet in 2023 aan hebben gedaan.

Doelstelling Ondernemingsplan	Actiepunten voor 2023
Kwaliteit van onze organisatie versterken	1. Invulling structurele HRM-functie (was tijdelijk ingevuld). 2. Strategische personeelsplanning: opstelling en uitvoering geven aan (in relatie tot organisatieontwikkeling) goed werkgeverschap. 3. Continu verbeteren verder uitrollen. 4. Inrichting kwaliteitsteam bij Wonen in relatie tot KWH en klantvisie (zie Kwaliteit dienstverlening). 5. Doorontwikkeling wijkgericht werken.

1. Structurele invulling HRM-functie

In 2023 hebben we de rol van HRM versterkt door het aantrekken van een HRM-adviseur.

2. Strategische personeelsplanning

Het opstellen van een strategische personeelsplanning was even geparkeerd gelet op de mogelijke samenwerking. Hier gaan we in 2024 weer mee aan de gang. Dat neemt niet weg dat er veel aandacht is geweest voor individuele ontwikkeling van medewerkers (onder meer coaching, opleidingen en cursussen). We hebben ook kritisch gekeken naar de personele invulling van afdelingen. Het is mooi om te zien dat veel collega's enthousiast zijn geworden om zichzelf verder te ontwikkelen door middel van cursussen, opleidingen en coaching.

3. Continu verbeteren

Dit is bij alle afdelingen inmiddels een continu proces. Zo zijn we aan de slag gegaan met SKARP, waarmee we door middel van data meer inzicht krijgen. En daar kunnen we van leren.

4. Inrichting kwaliteitsteam Wonen in relatie tot KWH

Het kwaliteitsteam heeft het afgelopen jaar door middel van user-cases beoordeeld hoe processen voor de klant verbeterd kunnen worden. Ook zijn er sessies met KWH geweest om te leren van de uitkomsten van KWH-scores.

5. Doorontwikkelen wijkgericht werken

Het wijkgericht werken is in 2023 verder doorontwikkeld. Bij ieder wijkteam is nu ook een mutatieopzichter aangesloten. De regisseur Wonen heeft de regie op het wijkteam en zorgt samen met alle disciplines in het team voor een jaarplan passend bij de koers van Sint Joseph. Ook het leefbaarheidsbeleid is een belangrijke pijler. In 2023 is de samenwerking met Vastgoed geïntensiveerd. Zo zijn er wijkshouwen gedaan waarbij er door de wijkteams input is geleverd voor de meerjarenonderhoudsbegroting. Daarnaast levert het wijkteam een bijdrage in de planvorming van projecten en werken ze samen met het projectteam tijdens de uitvoering. In 2024 bouwen we verder aan het wijkgericht werken en het versterken van de samenwerking binnen de wijkteams.

IT en security

In 2023 hebben we ons hele systeem extern laten toetsen (pentest). Naast de technische kant van security, is met name de 'menselijke' kant belangrijk. Daarom organiseren we periodiek bewustwordingstrainingen en hebben we een phishing-test uitgevoerd. Ook hebben we in 2023 een IT-calamiteitenplan opgesteld en besproken in het MT. Op basis van het plan kunnen we verder testen en verbeteren om de impact van mogelijke toekomstige calamiteiten beter te beheersen.



Personeelsbestand

Wij zetten in op een minimale overhead met een maximale uitvoeringsorganisatie. We blijven kritisch naar het aantal personen in dienst, maar relateren dit ook aan de dienstverlening die momenteel gedaan wordt en de noodzaak daarvan.

	2023	2022
Aantal medewerkers	69	64
Aantal Fte ultimo boekjaar	60,7	56,3
Ziekteverzuimpercentage-% exclusief zwangerschapsverlof	5,44%	2,96%

Het aantal fte is overigens inclusief vijf vakmannen (2022: 4).

Het bestuur van Sint Joseph

Sint Joseph heeft één directeur-bestuurder, mevrouw C.M. Beumer. De directeur-bestuurder is eindverantwoordelijk voor de realisatie van de maatschappelijke, operationele en financiële doelstellingen van de corporatie, het beleid en de continuïteit. Daarbij hoort ook de verantwoordelijkheid voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving, governance en het beheersen van de risico's. De directeur-bestuurder wordt benoemd door en legt verantwoording af aan de RvC. De RvC houdt toezicht op het beleid en de uitvoering van het bestuur en de activiteiten van de organisatie. Zij toetst of de genoemde doelen resultaten, door het vastgestelde beleid van het bestuur, bereikt worden, of de identiteit en continuïteit van de corporatie behouden blijft en risico's beheerst dan wel beperkt zijn en blijven.

Governancecode

Sint Joseph heeft de (herijkte) Governancecode Woningcorporaties 2020 omarmd en werkt daarnaar. In de code zijn normen en waarden vastgelegd waaraan medewerkers zich moeten houden en waaraan getoetst wordt. In de code zijn onder andere bepalingen opgenomen over integriteit, transparantie, competenties, voorbeeldgedrag, maatschappelijke verbondenheid en risicobeheersing.

In verschillende statuten en reglementen zijn de eisen van de governancecode vastgelegd. Naast de bepalingen uit het statuut, werken we met de volgende reglementen en statuten:

- Bestuursreglement (*)
- Reglement Raad van Commissarissen (*)
- Reglement auditcommissie (*)
- Reglement selectie- en remuneratiecommissie (*)
- Investeringsstatuut
- Reglement financieel beleid en beheer
- Treasurystatuut inclusief beleggingsstatuut

De samenleving merkt en ziet veel van wat wij doen. Altijd is sprake van een intensieve wisselwerking met de omgeving. Anderen moeten daarom vertrouwen in ons kunnen hebben. Maximale transparantie is een belangrijke voorwaarde. Voor een aantal belangrijke zaken hebben we daarom omgangregels vastgelegd.

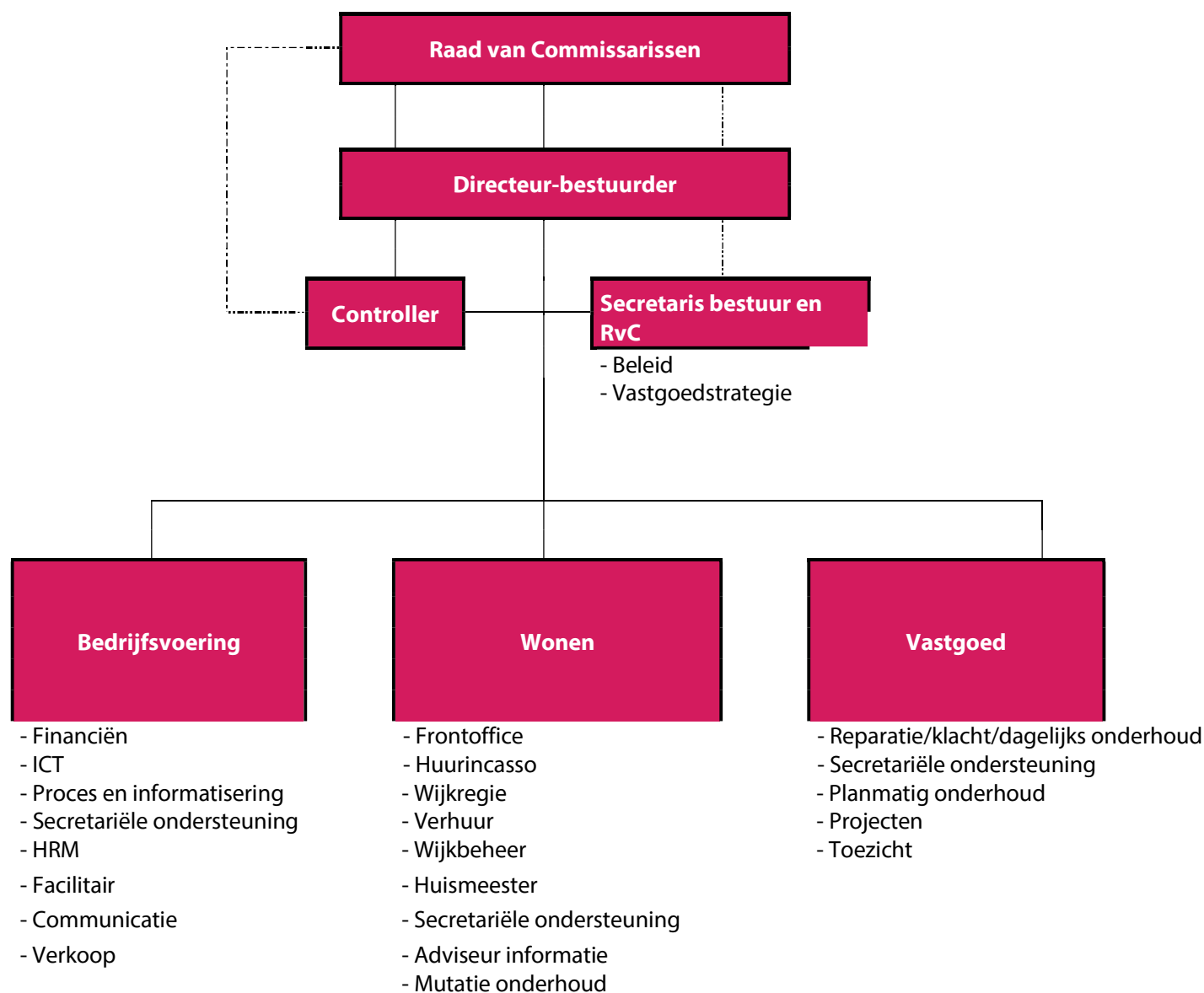
Zo kennen we een integriteitscode (*), een meldregeling klokkenluiders (*) en er is een integriteitspersoon (vertrouwenspersoon) ingesteld. In 2023 is één melding binnengekomen bij de integriteitspersoon, waarop volgens door alle betrokkenen adequaat gehandeld is.

(* op onze website te vinden)



7.6 Organisatiestructuur

In het onderstaand organogram is de organisatiestructuur van Sint Joseph weergegeven.



8. Jaarrekening



INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2023	65
2	Winst-en-verliesrekening over 2023	67
3	Kasstroomoverzicht 2023	68
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	70
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	73
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	82
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	85
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	85
9	Toelichting op de balans per 31 december 2023	86
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023	109
11	Toelichting op het kasstroomoverzicht 2023	116
12	Overige informatie	116
13	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	117

OVERIGE GEGEVENS

1	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	129
2	Statutaire regeling winstbestemming	141
3	Verwerking van het verlies 2023	141

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2023

(voor resultaatbestemming)

	31 december 2023	31 december 2022
	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	567.487	643.772
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	48.403	50.174
	<u>615.890</u>	<u>693.946</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	711	746
Financiële vaste activa (3)		
Amortisatie afkoop swaps	17.320	17.892
Amortisatie afkoopwaarde marktwaarde leningen o/g	10.690	11.940
Latente belastingvordering(en)	13.406	11.396
Overige vorderingen	13	16
	<u>41.429</u>	<u>41.244</u>
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.379	3.377
Overige voorraden	67	67
	<u>3.446</u>	<u>3.444</u>
Overige vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	116	101
Belastingen en premies sociale verzekeringen	417	-
Overige vorderingen	201	2.127
Overlopende activa	741	90
	<u>1.475</u>	<u>2.318</u>
Liquide middelen (6)	4.421	6.677
	<u>667.372</u>	<u>748.375</u>

	31 december 2023	31 december 2022
	x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA		
Eigen vermogen (7)		
Herwaarderingsreserve	265.943	355.003
Overige reserves	220.734	103.463
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-101.103	28.211
	<u>385.574</u>	<u>486.677</u>
Voorzieningen (8)		
Onrendabele investeringen en herstructureringen	29.873	12.700
Latente belastingverplichtingen	4.788	5.192
	<u>34.661</u>	<u>17.892</u>
Langlopende schulden (9)		
Schulden aan banken	203.095	199.937
Agio leningen o/g	36.502	37.577
Waarborgsommen	50	47
	<u>239.647</u>	<u>237.561</u>
Kortlopende schulden (10)		
Schulden aan banken	842	829
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	255	559
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2.112	1.681
Overige schulden	1.414	272
Overlopende passiva	2.867	2.904
	<u>7.490</u>	<u>6.245</u>
	<u>667.372</u>	<u>748.375</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

		2023	2022
		x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	(11)	35.531	35.253
Opbrengsten servicecontracten	(12)	1.374	703
Lasten servicecontracten	(13)	-1.655	-747
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-2.056	-2.104
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-11.985	-12.036
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-2.371	-4.537
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		18.838	16.532
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		6.019	7.629
Toegerekende organisatiekosten		-234	-377
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-3.520	-5.584
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		2.265	1.668
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17)	-37.217	-9.026
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-75.738	31.012
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-112.955	21.986
Opbrengsten overige activiteiten	(18)	2	1
Kosten overige activiteiten	(19)	-1	-1
Nettoresultaat overige activiteiten		1	-
Overige organisatiekosten	(20)	-2.305	-1.974
Leefbaarheid	(21)	-1.170	-1.059
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	(22)	1	1
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(23)	11	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	(24)	-8.108	-7.748
Financiële baten en lasten		-8.096	-7.746
Resultaat voor belastingen		-103.422	29.407
Belastingen	(25)	2.319	-1.196
Resultaat na belastingen		-101.103	28.211

3 KASSTROOMOVERZICHT 2023

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023		2022	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	35.364		34.957	
Vergoedingen	1.623		1.170	
Overige bedrijfsontvangsten	20		47	
Ontvangen interest	12		-	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		37.019		36.174
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-5.001		-4.474	
Onderhoudsuitgaven	-10.541		-10.396	
Overige bedrijfsuitgaven	-6.588		-5.066	
Betaalde interest	-7.825		-6.919	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-301		-117	
Verhuurdersheffing	-		-2.155	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-257		-200	
Vennootschapsbelasting	-555		-215	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-31.068		-29.542
Kasstroom uit operationele activiteiten		5.951		6.632
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		8.008		5.384
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-		-106	
Verbeteruitgaven	-19.072		-14.050	
Investeringen overig	-322		-150	
<i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>		-19.394		-14.306
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-11.386		-8.922
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-11.386		-8.922
transporteren		-5.435		-2.290

Woningstichting Sint Joseph Almelo te Almelo

	2023		2022	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport		-5.435		-2.290
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen		4.000		5.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen	-829		-816	
Aflossing ongeborgde leningen	8		6	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		-821		-810
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		3.179		4.190
Mutatie liquide middelen		-2.256		1.900
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	6.677		4.777	
Liquide middelen per 31 december	4.421		6.677	
		-2.256		1.900

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Activiteiten

Woningstichting Sint Joseph Almelo, statutair gevestigd aan de Twentelaan 5, 7609 RE te Almelo, KVK-nummer 06032776, is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting" conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet.

De voornaamste activiteiten van Woningstichting Sint Joseph Almelo bestaan uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen.

Deze jaarrekening bevat alleen de financiële informatie van Woningstichting Sint Joseph Almelo, er is geen sprake van een groep.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2023, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2023.

Regelgeving

De stichting heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen.

Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 "Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting" in het bijzonder. De jaarrekening is vastgesteld op 5 juni 2024.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de stichting de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld volgens de in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving.

Activa en passiva worden tegen historische kostprijs opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen. Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa. Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen. Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar alle waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen en niet op basis van voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich zullen voordoen. Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie. Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, de functionele valuta. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtsbijzijnde duizendtal, tenzij anders vermeld.

Continuïteit

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling van de stichting.

Schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De marktwaaarde overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen voor de basisversie zijn conform Handboek modelmatig waarden marktwaaarde en voor BOG/MOG/ZOG mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen. 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 uitingen door de stichting en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het uitvoeringsbesluit in het besluitvormingsproces van de stichting. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.

Vastgoed bestemd voor de verkoop en overige voorraden

Bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen onder meer de verkoopwaarde aan de hand van referentietransacties, de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat.

Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de (latente) belastingpositie

Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Europese Commissie aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarden marktwaaarde").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woonegelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Voor BOG, MOG, intramuraal zorgvastgoed, extramuraal zorgvastgoed en overig 'exotisch vastgoed' hanteert Woningstichting Sint Joseph Almelo verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de (niet-)DAEB tak.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de stichting. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaarde in verhuurde staat.

Zoals hierna verder is uitgewerkt en toegelicht maakt Woningstichting Sint Joseph Almelo voor de waardering van woongelegenheden en parkeergelegenheden gebruik van de basisversie van het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde. De basisversie betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering mogelijk zijn. Daarnaast leidt de basisversie tot een marktwaarde in verhuurde staat op (vastgoed)portefeuille niveau en niet tot een marktwaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Tenslotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur. Hierdoor kan de marktwaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. De herwaarderingsreserve is, overeenkomstig de verslaggevingsrichtlijnen, bepaald op complexniveau. Aangezien er bij waardering volgens de basisversie sprake is van een waardering op portefeuilleniveau in plaats van op complexniveau, kan er tevens binnen het eigen vermogen sprake zijn van een onnauwkeurigheid in de allocatie tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserve.

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

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden als (onderdeel van) de kostprijs van het vastgoed verwerkt, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige prestatie-eenheden, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de stichting komen en deze betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Bij uitgaven na eerste verwerking wordt beoordeeld of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardevermindingsverlies op het waarderingcomplex 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 vastgoedportefeuille". Onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Herclassificatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten aanzien van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling vindt plaats bij aanvang van de activiteiten ten behoeve van de nieuwbouwontwikkeling. De stichting definieert dit als het moment dat de zittende huurders (tijdelijk) elders zijn gehuisvest ten behoeve van nieuwbouwontwikkeling. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de exploitatie activiteiten. De stichting definieert dit als het moment dat de aannemer het vastgoed aan ons heeft opgeleverd. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie geschiedt tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling op het moment van de herclassificatie onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureren.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft woningen uit het bestaande bezit ('DAEB en nietDAEB vastgoed in exploitatie') die voor verkoop worden aangeboden en daardoor niet meer voor verhuur beschikbaar zijn.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingcomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2023 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting vermeldt de stichting de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningstichting Sint Joseph Almelo en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woningstichting Sint Joseph Almelo.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Tevens zijn de overdrachtskosten op 0% gesteld.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de stichting bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de stichting en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de stichting.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan de stichting en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door de stichting in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa. In het geval dat de betaling van de kostprijs van een materieel vast actief plaatsvindt op grond van een langere dan normale betalingstermijn, wordt de kostprijs van het actief gebaseerd op de contante waarde van de verplichting. In het geval dat materiële vaste activa worden verworven in ruil voor een niet-monetair actief, wordt de kostprijs van het materieel vast actief bepaald op basis van de reële waarde voor zover de ruiltransactie leidt tot een wijziging in de economische omstandigheden en de reële waarde van het verworven actief of van het opgegeven actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- de terreinen worden niet afgeschreven;
- de bedrijfsgebouwen over vijftig jaar;
- de huurdersinvesteringen over zeven jaar;
- de overige materiële vaste activa over drie tot tien jaar.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

Voor de op 1 januari 2019 aanwezige activa is de overgangsbepaling van RJ 212.806 toegepast, hetgeen betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

Amortisatie afkoop swaps

De betaalde afkoopsom bij de afkoop van swaps wordt geactiveerd en lineair afgeschreven over de resterende looptijd van het oorspronkelijke (afgekochte) contract.

Amortisatie afkoopwaarde marktwaarde leningen

Dit agio als gevolg van de doorzaktransactie van de derivatenportefeuille is gewaardeerd op contante waarde en wordt lineair afgeschreven over de resterende looptijd van de oorspronkelijke contracten.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Overige vorderingen

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad woningen uit het bestaande bezit voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat op het moment van uit verhuur nemen van de woningen dan wel lager verwachte opbrengstwaarde. De verwachte opbrengstwaarde betreft de verkoopprijs waarvoor de woningen bij de betreffende makelaar worden aangeboden.

De voorraad grond- en ontwikkelposities wordt gewaardeerd tegen aanschafwaarde en bijkomende kosten. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen, vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie danwel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop/onderhanden projecten. Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengstwaarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

Overige voorraden

Vorraden worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere opbrengstwaarde. De kostprijs bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vermeerderd met overige kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de meest betrouwbare schatting van het bedrag dat de voorraden maximaal zullen opbrengen, onder aftrek van nog te maken kosten.

Vlottende 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.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite - zij het eventueel met opoffering van rentebaten - ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de stichting, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Woningstichting Sint Joseph Almelo beoordeelt op elke balansdatum of een vast actief of een groep van vaste activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën vaste activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij vaste activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het vaste actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt bij verkoop toegevoegd aan de overige reserves.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de stichting op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde als het effect van de tijdswaarde van geld materieel is (waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen de actuele marktrente weergeeft).

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Zie de grondslag Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie voor de verwerking van de voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen.

Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de stichting, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de stichting een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

Leasing

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

De stichting als lessee

In geval van financiële leasing (waarbij de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom van het lease-object geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen) worden het lease-object en de daarmee samenhangende schuld bij het aangaan van de overeenkomst in de balans verwerkt tegen de reële waarde van het lease-object op het moment van het aangaan van de leaseovereenkomst of, indien dit lager is, tegen de contante waarde van de minimale leasebetalingen. De initiële directe kosten van de lessee worden opgenomen in de eerste verwerking van het actief. De leasebetalingen worden gesplitst in rentelasten en aflossing van de uitstaande verplichting, waarmee een constante rentevoet wordt bereikt over de resterende netto-verplichting.

Het geactiveerde lease-object wordt afgeschreven over de kortste termijn van de leaseperiode of de gebruiksduur van het object, in geval er geen redelijke zekerheid is dat de lessee aan het einde van de leaseperiode eigenaar wordt.

In geval van operationele leasing worden de leasebetalingen lineair over de leaseperiode ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de stichting en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de stichting, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, groenvoorzieningen). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens leegstand en oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten-verdeelstaat verantwoord.

Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen. De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (CAO en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Voor arbeidsongeschiktheidsrisico's die zijn verzekerd wordt een voorziening getroffen voor het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremie dat rechtstreeks toe te rekenen is aan het individuele schadeverleden van Woningstichting Sint Joseph Almelo. Als geen betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremies dat rechtstreeks is toe te rekenen aan het individuele schadeverleden van Woningstichting Sint Joseph Almelo, wordt geen voorziening opgenomen.

De stichting neemt een verplichting op als de stichting zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt de stichting de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)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.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudslasten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post 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.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de lasten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatielasten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. De stichting verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed in exploitatie of vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Resultaat overige activiteiten

Dit betreffen de opbrengsten en kosten van desinvesteringen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie en toegerekende organisatiekosten.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Financiële baten en lasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien het bedrag bepaalbaar is en de ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen over de winst of het verlies

Acute en latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de acute belastingen en de latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

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 overige bedrijfslasten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers of op basis van rechtstreekse toerekening.

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

8 GRONDSLAGEN GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Woningstichting Sint Joseph Almelo heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Woningstichting Sint Joseph Almelo zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed.

Uitgangspunten

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan de DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;
- Ontvangsten en betalingen die via de bankrekeningen van de DAEB-tak plaatsvinden maar waarvan het brondocument is terug te vinden in de niet-DAEB-tak, worden verantwoord als kasstroom in de niet-DAEB-tak. Als gevolg daarvan is de tegenboeking in de niet-DAEB-tak niet het banksaldo, maar vindt verekening plaats via de rekening-courant;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari	326.461	312.777	36.194	37.304
Herwaardering	317.311	297.872	13.980	15.158
Stand per 1 januari	643.772	610.649	50.174	52.462
<i>Mutaties</i>				
Investerings in sociaal vastgoed in exploitatie (nieuwbouw)	-	44	-	-
Investerings in vastgoed in exploitatie (verbeteringen)	20.753	14.437	21	2
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-1.811	-2.273	-544	-823
Waardeverandering verantwoord in winst- en verliesrekening	-74.732	31.964	-1.006	-952
Onrendabele top investeringen	-19.548	-10.723	-20	-2
Overboeking van DAEB naar niet-DAEB	-192	-	192	-
Overboeking van niet-DAEB naar DAEB	175	174	-175	-174
Mutatie van/naar voorraden	-930	-500	-239	-339
Totaal mutaties 2023	-76.285	33.123	-1.771	-2.288
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	345.880	326.461	36.047	36.194
Herwaarderingen	221.607	317.311	12.357	13.980
	567.487	643.772	48.403	50.174

De overboeking van niet-DAEB naar DAEB heeft betrekking op een sfeerovergang die heeft plaatsgevonden bij het aangaan van een nieuw huurcontract.

In de afzonderlijke winst- en verliesrekeningen is de sfeerovergang verwerkt als verkoop tegen de marktwaarde per 31 december 2022 danwel per 31 december 2021. Nadat de sfeerovergang administratief is verwerkt, worden ook de kosten en opbrengsten onder de nieuwe classificatie verantwoord.

Marktwaaarde

Woningstichting Sint Joseph Almelo heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%.

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

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

Uitgangspunten marktwaaarde

De actuele waarde van het DAEB vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde'). Hierbij heeft Woningstichting Sint Joseph Almelo de basisversie gehanteerd voor de woningen en de parkeergelegenheden. De overige eenheden, het bedrijfsonroerend goed, het maatschappelijk onroerend goed en het zorgvastgoed zijn gewaardeerd conform de fullversie. In het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde is opgenomen dat de basisversie de mogelijkheid biedt om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaaarde te komen.

De actuele waarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde'). Hierbij heeft Woningstichting Sint Joseph Almelo de fullversie gehanteerd voor het bedrijfsonroerend goed, het maatschappelijk onroerend goed en het zorgvastgoed. Voor de woningen en de parkeergelegenheden is de basisversie gebruikt. In het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde is opgenomen dat de fullversie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur (onafhankelijk en ter zake kundig) tot een aannemelijke marktwaaarde te komen.

	2023	2022	Waarderings-variant
	x € 1.000	x € 1.000	
Woningen	525.087	599.353	basis
Parkeerplaatsen	5.154	5.630	basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	11.794	12.499	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	33.378	34.802	full
Zorgvastgoed (extramuraal)	40.477	41.662	full
Totaal	615.890	693.946	

Het waarderingscomplex is bepaald aan de hand van gelijksoortige kenmerken van het bezit binnen een complex. De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal vastgoed zijn bepaald in het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde en kunnen bij toepassing van de basisversie niet worden gewijzigd.

De gehanteerde basisversie is een geheel modelmatige waardering waarbij er voor de waardering overeenkomstig de bepaling van het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde geen betrokkenheid van de taxateur aan de orde is.

De fullversie maakt gebruik van vrijheidsgraden. Dit betekent dat voor de waardering van vastgoed in exploitatie kan worden afgeweken van de veronderstellingen en disconteringsvoet zoals opgenomen in de basisversie. De belangrijkste veronderstellingen en disconteringsvoet worden hierna per categorie vastgoed in exploitatie nader toegelicht. In 2023 heeft een markttechnische update plaatsgevonden.

Het gehanteerde rekenmodel betreft WAL-S-TMS en is voorzien van een goedkeurend assurancerapport.

Op basis van artikel 31 BTIV wordt er onderscheid gemaakt tussen vier categorieën vastgoed. Bij alle categorieën wordt de DCF-methode gehanteerd. De volgende disconteringsvoeten zijn gemiddeld gehanteerd voor iedere categorie:

	2023	2022
	%	%
Woongelegenheden	8,33	5,86
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	9,33	9,55
Parkeergelegenheden	7,73	7,09
Zorgvastgoed (intramuraal)	6,99	7,06
Zorgvastgoed (extramuraal)	6,10	5,91

De volgende relevante veronderstellingen worden gemaakt per categorie:

Woongelegenheden

De woningen worden gewaardeerd op basis van het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde. De huurgegevens zijn gebaseerd op de huur per 31 december 2023. De mutatiegraad is bepaald op basis van het aantal beëindigde contracten in de periode 2019-2023.

De oppervlakten van de woningen zijn gebaseerd op de metingen conform NEN2580. De WOZ-waarden zijn ontleend aan de beschikkingen met peildatum 1 januari 2022. De marktwaarde ultimo 2023 is gebaseerd op het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde van 2023.

Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed is in 2023 getaxeerd door een externe taxateur. Voor de objectgegevens wordt verwezen naar hetgeen is vermeld bij de woningen. De oppervlaktegegevens zijn bepaald op basis van de metingen conform NEN2580.

De marktwaarde 2023 is bepaald op basis van de taxatierapporten 2023 van de externe taxateur. Het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed is 100% full gewaardeerd en getaxeerd.

Parkeergelegenheden

De marktwaarde van de parkeergelegenheden is gebaseerd op de huur- en WOZ-gegevens. Indien geen WOZ-beschikking is afgegeven is de WOZ-waarde gesteld op € 1.

Zorgvastgoed

De externe taxateur is ingeschakeld bij de waardering van het zorgvastgoed in exploitatie. Het zorgvastgoed is 100% full gewaardeerd en getaxeerd.

In het taxatierapport is de waardering vastgelegd en zijn tevens de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant onderbouwd en vastgelegd. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. Vrijheidsgraden die hier niet benoemd zijn, zijn derhalve niet door de taxateur aanepast.

Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht.

Woningstichting Sint Joseph Almelo te Almelo

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing taxateur bij full-variant	Bandbreedte		
			Bedrijfsmatig onroerend goed	Zorgvastgoed (intramuraal)	Zorgvastgoed (extramuraal)
Schematische vrijheid	Separate kasstromen	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties	€ 30 - € 160 per m²	€ 114 - € 256 per m²	€ 85 - € 230 per m²
(Markt)huurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Exploitatiekosten	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Leegw aarde	Op basis van WOZ-w aarde	Op basis van marktreferenties	€ 1 - € 1.326.783 per vhe	€ 68.459 - € 242.903 per vhe	€ 127.575 - € 323.531 per vhe
Leegw aardestijging	Conform handboek	Conform basisvariant	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Mutatiegraad	Historisch gemiddelde van betreffende complex binnen een bandbreedte van 4-50% voor EGW/MGW en extramuraal. 4-100% voor studenteneenheden.	Historisch gemiddelde van complex met bandbreedte van 4-15% voor EGW/MGW & extramuraal en 4-100% voor studenteneenheden.	Niet van toepassing	Niet van toepassing	4,00% - 13,33%
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoeten getoetst en daar waar nodig in evenwicht gebracht met de bij behorende kasstroom.	4,94% - 12,00%	6,07% - 8,00%	5,00% - 7,25%
Exit Yield*	Automatische berekening	Exit Yield is getoetst en daar waar nodig in geval van een woning-complex aangepast op basis van de verhouding tussen de leegw aarde ratio op t=0 en t=15, de huur-leegw aardeverhouding op t=0 en t=15 rekening houdende met de onderhoudsuitgaven gedurende de beschouwingsperiode in combinatie met het bouwjaar en de beschouwingsperiode. Bij een BOG complex is gekeken naar de resterende looptijd van het huurcontract aan het eind van de beschouwingsperiode rekening houdende met de onderhoudsuitgaven gedurende de beschouwingsperiode in combinatie met het bouwjaar en de beschouwingsperiode.	5,04% - 16,05%	5,00% - 7,50%	4,25% - 7,25%

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen van het vastgoed worden veroorzaakt door verkoop van bezit, stijging overdrachtskosten, aanpassing mutatiegraad, stijging WOZ-waarde, stijging markthuur, stijging leegwaarde, disconteringsvoet en instandhoudings- en mutatieonderhoud. Er hebben zich in 2023 geen overige gebeurtenissen en omstandigheden voorgedaan die van materiële invloed zijn geweest op de marktwaarde van het vastgoed.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van macro-economische parameters.

Zekerheden en beperkingen

Het sociaal vastgoed in exploitatie is geheel gefinancierd met eigen middelen danwel met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek.

Voor deze borgstelling wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligo per lening gevraagd. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is voor € 12,0 miljoen gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder de "Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen" opgenomen.

Beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 1,58%-punt (Corop regio Twente). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa € 20 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille 4,60% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 7,51% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 7,51% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan, waarbij volledigheidshalve de aanpassing van de disconteringsvoet niet de enige aanpassing is. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

Woningstichting Sint Joseph Almelo te Almelo

Sensitiviteitsanalyse

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

	2023	2022
Uitgangspunt voor		
Disconteringsvoet	7,51%	5,65%
Streefhuur per maand (per woning)	€ 662	€ 639
Lasten onderhoud en beheer per jaar (per woning)	€ 4.136	€ 4.333

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

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Effect op beleidswaarde		
Disconteringsvoet	0,5% hoger	- € 20 mln.
Streefhuur per maand (per woning)	€ 25 hoger	+ € 15 mln.
Lasten onderhoud en beheer per jaar (per woning)	€ 100 hoger	- € 11 mln.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (dat is excusief vastgoed bestemd voor verkoop) is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en bedraagt per 31 december 2023 € 298,8 miljoen.

De opbouw van de beleidswaarde van Woningstichting Sint Joseph Almelo per 31 december 2023 laat zich als volgt presenteren:

	2023 x € 1.000	2022 x € 1.000
Marktwaarde per 31 december	615.890	693.946
-/- afslag beschikbaarheid stap 1	-51.942	90.809
-/- afslag betaalbaarheid stap 2	-104.824	-143.141
-/- afslag kwaliteit stap 3	-142.421	-267.549
-/- afslag beheer stap 4	-17.870	-28.197
Beleidswaarde per 31 december	298.833	345.868

2. Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			
	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari	181	144	2.244	2.568
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-51	-47	-1.725	-1.822
Stand per 1 januari	130	97	519	746
<i>Mutaties</i>				
Investerings	-	-	290	290
Afschrijvingen	-26	-23	-275	-325
Totaal mutaties 2023	-26	-23	15	-35
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	181	144	2.534	2.858
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-77	-70	-2.000	-2.147
	104	74	534	711

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn ultimo 2023 voor ruim € 0,9 miljoen (2022: € 0,9 miljoen) verzekerd. Jaarlijks vindt een indexatie van de verzekerde waarde plaats.

3. Financiële vaste activa

Amortisatie afkoop swaps

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	17.892	18.463
Amortisatie t.g.v. het resultaat	-572	-571
Stand per 31 december	17.320	17.892

Dit betreffen de afkoopsommen van de in de jaren 2014 en 2015 afgekochte swaps. Het restant van de afkoopsommen wordt in circa 30 jaar ten laste van het resultaat gebracht.
De amortisatie voor het jaar 2024 bedraagt € 572.000.

Amortisatie afkoopwaarde marktwaarde leningen o/g

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	11.940	13.190
Amortisatie lopend jaar	-1.250	-1.250
Stand per 31 december	10.690	11.940

Dit betreft de afkoopwaarde van het agio als gevolg van de doorzaktransactie van de derivaten. Voor twee afkoopwaarden is rekening gehouden met de looptijd tot de eerstvolgende breakdatum in plaats van de nieuwe looptijd van de afgesloten leningen. De afkoopwaarde wordt in circa 32 jaar ten laste van het resultaat gebracht.
De amortisatie voor het jaar 2024 bedraagt € 1.200.000.

Latente belastingvordering(en)

Sinds 1 januari 2008 is Woningstichting Sint Joseph Almelo voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was Woningstichting Sint Joseph Almelo alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. De integrale belastingplicht betekent dat woningcorporaties een fiscale openingsbalans moesten opstellen waarbij alle activa en passiva voor de marktwaarde op 1 januari 2008 zijn opgenomen. Daarover zijn in een vaststellingsovereenkomst sector brede afspraken gemaakt met de Belastingdienst (de zogenaamde VSO2). Naast afspraken over de waardering van de openingsbalans bevat de VSO2 een aantal afspraken over de wijze waarop het fiscale resultaat moet worden berekend in een aantal sectorspecifieke gevallen, zoals bij combiprojecten.

Woningstichting Sint Joseph Almelo heeft de VSO2 op 27 april 2009 ondertekend. De VSO2 heeft een looptijd tot en met 31 december 2012. Na deze periode wordt de VSO2 stilzwijgend voor steeds één jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd.

De VSO2 is door de Belastingdienst noch door Woningstichting Sint Joseph Almelo opgezegd vóór 1 december 2022 en is derhalve van toepassing op het jaar 2023.

In november 2022 heeft de Belastingdienst aangekondigd de VSO2 per 1 januari 2023 niet te verlengen. Door het niet verlengen van de VSO2 kan onduidelijkheid ontstaan over de fiscale gevolgen van bepaalde onderwerpen vanaf 1 januari 2023. Deze onderwerpen zijn door de Belastingdienst in samenspraak met Aedes geïnventariseerd. De verdere uitwerking wordt door beide genoemde partijen opgepakt.

Vastgoed dat Woningstichting Sint Joseph Almelo al op 1 januari 2008 bezat, wordt op grond van VSO2 op de openingsbalans gewaardeerd op een percentage van de WOZ-waarde. Daarna verkregen vastgoed wordt fiscaal in beginsel gewaardeerd op kostprijs verminderd met afschrijvingen. Bij de fiscale waardering van vastgoed is verder van belang dat de fiscale afschrijvingslast wettelijk beperkt is.

Leningen zijn aan de hand van een van de VSO2 deel uitmakende rentecurve, op de fiscale openingsbalans per 1 januari 2008 gewaardeerd op marktwaarde.

De latente belastingpositie is berekend over verrekenbare tijdelijke verschillen uit hoofde van de waardering van vastgoedbezit en leningen, alsmede beschikbare voorwaartse verliescompensatie.

Per 1 januari 2019 is de ATAD1-regeling geïmplementeerd. Dit houdt in dat de renteaftrek wordt beperkt door het behaalde fiscale resultaat volgens de rekenregels van de ATAD1-regeling. Het rentedeel dat niet aftrekbaar is, is in de toekomst onbeperkt verrekenbaar.

De samenstelling van de latente belastingvorderingen is als volgt:

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Latente belastingvorderingen</i>		
Stand per 1 januari	11.396	12.658
Voorwaartse verliescompensatie	-167	-836
Vrijval via resultaat	-344	-657
Oprenting	250	231
Afkoopwaarde derivaten via fiscaal resultaat	2.271	-
Stand per 31 december	13.406	11.396

Woningstichting Sint Joseph Almelo heeft de latente belastingvordering ultimo 2023 (nominaal groot € 26,7 miljoen) gewaardeerd tegen contante waarde (toegepast disconteringspercentage 2,99). Van deze vorderingen is een bedrag ad € 0,3 miljoen (2022: € 0,9 miljoen) naar verwachting verrekenbaar binnen één jaar. De tot waardering gebrachte fiscaal compensabele verliezen bedragen ultimo 2023 € 59,5 miljoen (2022 € 19,0 miljoen) en hebben een resterende looptijd van gemiddeld 7 jaar.

DAEB en niet-DAEB vastgoed dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd en waarvan de commerciële waarde per PMC lager ligt dan de fiscale waarde komt niet tot waardering. Het tijdelijke verschil dat niet verwerkt is bedraagt € 82,3 miljoen (2022: € 169,9 miljoen). De reden hiervoor is dat dit vastgoed fiscaal niet wordt afgewikkeld. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 529,9 miljoen (2022: € 524,1 miljoen).

De marktwaarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 615,9 miljoen (2022: € 693,9 miljoen). De niet-verwerkte latente belastingvordering (Woningstichting Sint Joseph Almelo blijft uitgaan van doorexplotatie van het vastgoed in exploitatie) bedraagt € 21,2 miljoen (2022: € 43,8 miljoen), zijnde 25,8% (2022: 25,8%) over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde.

Het tijdelijke verschil inzake sociaal vastgoed waarvan verwacht wordt dat dit in de komende 5 jaar wordt verkocht, bedraagt € 1,9 miljoen (2022: € 1,9 miljoen). De fiscale waarde van dit vastgoed is hoger dan de marktwaarde. De te waarden latente belastingvordering bedraagt nominaal € 0,5 miljoen (2022: € 0,5 miljoen), zijnde 25,8% (2022: 25,8%) over het verschil tussen fiscale waarde en marktwaarde. De gemiddelde looptijd bedraagt 2,5 jaar.

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 1,0 miljoen (2022: € 1,2 miljoen) en is gebaseerd op de berekeningssystematiek van de openingsbalans per 1 januari 2008. De gemiddelde gewogen looptijd van dit tijdelijke verschil bedraagt 5,9 jaar.

Voor het aanwezige afschrijvingspotentieel ad € 3,0 miljoen (2022: € 2,1 miljoen) is een latente belastingvordering opgenomen van € 0,5 miljoen (2022: € 0,3 miljoen). Dit betreft het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de WOZ-waarde op peildatum 1 januari 2022. De resterende gemiddelde looptijd bedraagt 25 jaar.

Het tijdelijke verschil als gevolg van agio op de leningen o/g (in verband met de doorzaktransactie in 2017 van de derivaten) is niet meer van toepassing aangezien de Belastingdienst positief heeft beschikt op ons ingediende bezwaarschrift. Dit houdt in dat de afkoopwaarde van de doorzaktransactie fiscaal en commercieel op dezelfde wijze verwerkt mogen worden.

Het onbeperkt in de toekomst niet aftrekbare rentedeel volgens de ATAD-regeling bedraagt per 31 december 2023 € 18,3 miljoen (2022: € 17,5 miljoen). Dit is niet tot waardering gebracht aangezien de stichting nog geen verrekeningsmogelijkheden ziet.

Overige vorderingen

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Overige vorderingen</i>		
Stand per 1 januari	17	23
Aflossingen	-5	-6
Stand per 31 december	12	17

De post overige vorderingen ultimo 2023 heeft betrekking op verstrekte personeelsleningen. De verstrekte leningen zijn tegen nominale waarde opgenomen omdat het effect van discontering beperkt is. Het kortlopende deel van de overige vorderingen bedraagt € 5.000 (2022: € 5.000).

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop	1.169	839
Grond- en ontwikkelposities bestemd voor verkoop	2.209	2.538
	3.378	3.377

Het vastgoed bestemd voor verkoop heeft betrekking op 6 woningen die per 31 december 2023 leeg stonden en in 2024 zijn verkocht (verwachte opbrengsten € 1,4 miljoen). Deze post is gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat danwel tegen lagere taxatiewaarde minus verwachte verkoopkosten.

De grond- en ontwikkelposities bestemd voor verkoop hebben betrekking op 10 grondposities (2022: 10).

Overige voorraden

Onderhoudsmaterialen	67	67
----------------------	----	----

5. Overige vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	213	177
Voorziening wegens oninbaarheid	-97	-76
	116	101

De vorderingen huurdebiteuren hebben in principe een resterende looptijd korter dan 1 jaar. Indien sprake is van een resterende looptijd langer dan 1 jaar dan betreft dit bijzondere betalingsafspraken met huurders. Het bedrag hiervan is verwaarloosbaar.

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting lopend jaar	417	-
------------------------------------	-----	---

Overige vorderingen

Afrekening getransporteerde aktes	1	2.057
Vooruitbetaalde kosten toekomstige projecten	183	34
Debiteuren inzake verrichte werkzaamheden/vertrokken bewoners	589	481
Af: Voorziening debiteuren wegens oninbaarheid	-571	-445
	202	2.127

De overige vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan 1 jaar.

Overlopende activa

Rente	382	-
Te ontvangen creditfacturen	7	45
Vooruitbetaalde bedragen	64	-
Overig	181	3
Te verrekenen servicekosten	107	42
	741	90

6. Liquide middelen

Rekening-courant banken	2.525	6.190
Deposito banken	1.893	483
Kas	3	4
	4.421	6.677

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De per 31 december 2023 aanwezige liquide middelen, inclusief de deposito's, staan de onderneming ter vrije beschikking en zijn daarmee direct opeisbaar.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. Woningstichting Sint Joseph Almelo stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

Per 31 december 2023 is in totaal € 266 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2022: € 355 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 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.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 317 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de stichting niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de stichting. De mogelijkheden voor de stichting 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 stichting is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de stichting.

Herwaarderingsreserve

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	355.003	334.095
Realisatie uit hoofde van verkoop	-2.046	-2.151
Mutatie herwaardering	-87.014	23.059
Stand per 31 december	265.943	355.003

Overige reserves

Stand per 1 januari	103.463	75.290
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	28.211	49.080
Mutatie herwaardering	87.014	-23.059
Realisatie uit hoofde van verkoop	2.046	2.152
Stand per 31 december	220.734	103.463

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Resultaat na belastingen van het boekjaar		
Stand per 1 januari	28.211	49.080
Onverdeeld resultaat boekjaar	-101.103	28.211
Resultaatbestemming voorgaand jaar	-28.211	-49.080
Stand per 31 december	-101.103	28.211

Het resultaat over het jaar 2023 is opgenomen onder deze balanspost. Na goedkeuring door de raad van commissarissen zal dit resultaat worden toegevoegd aan de post "Overige reserves".

8. Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

Onrendabele investeringen projecten

Stand per 1 januari	12.700	14.836
Dotatie	33.630	12.700
Onttrekking	-16.457	-11.115
Vrijval ten gunste van het resultaat	-	-3.721
Stand per 31 december	29.873	12.700

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

Latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen	4.788	5.192
---------------------------------	-------	-------

De voorziening voor latente belastingverplichtingen omvat het belastingeffect van de belastbare tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale winstbepaling. Dit betreft de latente belastingverplichting uit hoofde van tijdelijke verschillen tussen de bedrijfseconomische waardering en fiscale waardering van de afkoopsom van rentederivaten en de afkoopwaarde marktwaarde leningen o/g. De latenties hebben een looptijd van meer dan 1 jaar. De tot waardering gebrachte latente belastingverplichting (nominaal groot € 7,2 miljoen) is opgenomen tegen contante waarde (toegepast disconteringspercentage 2,99). De gemiddelde looptijd van de verplichting bedraagt 18,6 jaar (2022: 18,9 jaar).

De latenties met een resterende looptijd van 1 jaar en korter bedragen € 0,5 miljoen (2022: € 0,5 miljoen).

Latente belastingverplichtingen

Stand per 1 januari	5.192	5.515
Oprenting	66	153
Vrijval via resultaat	-470	-476
Stand per 31 december	4.788	5.192

9. Langlopende schulden

	2023	Aflossings- verplichting 2024	Resterende looptijd > 1 jaar < 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Schulden aan banken	203.937	842	16.498	186.598
Agio leningen o/g	36.502	-	-	-
Waarborgsommen	50	-	-	-
	<u>240.489</u>	<u>842</u>	<u>16.498</u>	<u>186.598</u>

Het deel < 1 jaar met betrekking tot Agio leningen o/g bedraagt € 1.078, het deel > 5 jaar bedraagt € 31.122.

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd, voor variabel rentende leningen tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen is als volgt:

- op het moment van renteherziening is de actuele rente hoger dan de oude rente;
- de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening kent een hogere rente.

Voor een overzicht van de renteherzieningsmomenten van de leningen wordt verwezen naar de risicoparagraaf Renterisico van de toelichting "Financiële instrumenten".

Looptijd

De looptijd van de leningenportefeuille overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 25,3 jaar (2022: 26,3 jaar).

Schulden aan banken

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Schulden aan banken</i>		
Stand per 1 januari	200.766	196.582
Opgenomen gelden	4.000	5.000
Aflossing	-829	-816
Stand per 31 december	<u>203.937</u>	<u>200.766</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-842	-829
Langlopend deel per 31 december	<u>203.095</u>	<u>199.937</u>

Het gemiddelde rentepercentage op de leningenportefeuille bedraagt 3,11% (2022: 2,96%).

Het rekenkundig gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bedraagt 3,77%.

De rente van de variabel rentende leningen met een variabele hoofdsom (zogenoemde roll-over leningen) is gebaseerd op 3-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen kent een spread van 1 basispunt boven Euribor. Voor het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgde leningen van € 204 miljoen (2022: € 201 miljoen) is aan het WSW een positieve en negatieve hypotheekverklaring afgegeven op het onroerend goed met een balanswaarde van € 616 miljoen (2022: € 694 miljoen).

Agio leningen o/g

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	37.577	38.652
Amortisatie t.g.v. het resultaat	-1.075	-1.075
Stand per 31 december	<u>36.502</u>	<u>37.577</u>

Als gevolg van de doorzaktransactie van de derivaten in de onderliggende leningen is er op dat moment geen marktconforme rente voor deze leningen overeengekomen. Het verschil tussen de overeengekomen rente en de marktrente komt tot uitdrukking in het agio. De resterende looptijd bedraagt circa 39 jaar. De jaarlijkse amortisatie bedraagt circa € 1,1 miljoen.

2023	2022
x € 1.000	x € 1.000

Waarborgsommen

Waarborgsommen	<u>50</u>	<u>47</u>
----------------	-----------	-----------

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten met huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen inclusief rente worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend. De resterende looptijd is onzeker omdat deze afhankelijk is van de mutatiegraad.

10. Kortlopende schulden

Schulden aan banken

Schulden aan banken	<u>842</u>	<u>829</u>
---------------------	------------	------------

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar Langlopende schulden.

De kredietfaciliteit in rekening-courant bij de ING Bank N.V. bedraagt per 31 december 2023 € 2,5 miljoen (2022: € 2,5 miljoen).

Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

Vennootschapsbelasting lopend jaar	-	41
Omzetbelasting	2.112	1.500
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	-	140
	<u>2.112</u>	<u>1.681</u>

Overige schulden

Nog te betalen kosten opgeleverde complexen	<u>1.414</u>	<u>272</u>
---	--------------	------------

De overige schulden hebben een resterende looptijd korter dan 1 jaar.

Woningstichting Sint Joseph Almelo te Almelo

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente op leningen	2.188	2.282
Vooruitontvangen huur	301	313
Overige	379	310
	<u>2.868</u>	<u>2.905</u>

De overlopende passiva hebben een resterende looptijd korter dan 1 jaar.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

Woningstichting Sint Joseph Almelo maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die Woningstichting Sint Joseph Almelo blootstellen aan markt-, reële waarde, rente- en kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico's. Om deze risico's te beheersen en de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van Woningstichting Sint Joseph Almelo te beperken, heeft Woningstichting Sint Joseph Almelo een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld. Woningstichting Sint Joseph Almelo maakt gebruik van financiële instrumenten die in de balans zijn opgenomen. Woningstichting Sint Joseph Almelo handelt niet in financiële derivaten en heeft procedures en gedragsrichtlijnen om de omvang van het kredietrisico bij elke tegenpartij of markt te beperken.

Bij het niet nakomen door een tegenpartij van aan Woningstichting Sint Joseph Almelo verschuldigde betalingen blijven eventuele daaruit voortkomende 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.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten die te onderkennen zijn, zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico en marktrisico).

Het beleid van de stichting om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Het maximale kredietrisico dat Woningstichting Sint Joseph Almelo loopt, bedraagt € 5,4 miljoen bestaande uit huurdebiteuren ad € 0,1 miljoen, overige vorderingen ad € 0,2 miljoen, overlopende activa ad € 0,7 miljoen en liquide middelen ad € 4,4 miljoen.

Kredietmitigerende aspecten

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 213.000 zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's uit voortgevloeid. De liquide middelen zijn toevertrouwd aan banken die bij ten minste twee van de drie ratingbureaus (Moody's, Fitch en Standard & Poors) een rating hebben van minimaal A.

Liquiditeitsrisico

Woningstichting Sint Joseph Almelo bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen van Woningstichting Sint Joseph Almelo te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft, zodat Woningstichting Sint Joseph Almelo steeds aan de gestelde verplichtingen kan blijven voldoen.

Woningstichting Sint Joseph Almelo ziet erop toe dat er voldoende opvraagbare tegoeden zijn om de verwachte operationele kosten te kunnen dekken en aan haar financiële verplichtingen te voldoen. Daarnaast is sprake van liquiditeitsrisico bij spreadaanpassingen. Indien op het moment van herziening van de kredietopslag de bank en Woningstichting Sint Joseph Almelo geen overeenstemming bereiken over de opslag, wordt de kredietovereenkomst beëindigd en dient de lening te worden terugbetaald.

Concentratie liquiditeitsrisico

Woningstichting Sint Joseph Almelo zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen. De partijen waarbij leningen zijn afgesloten, bestaan uit de volgende instellingen:

Woningstichting Sint Joseph Almelo te Almelo

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Overzicht instellingen afgesloten leningen		
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	72.883	69.388
De Nederlandse Waterschapsbank N.V.	131.054	131.378
Totaal	203.937	200.766

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het liquiditeitsrisico is geconcentreerd bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) en de Nederlandse Waterschapsbank N.V. (NWB). 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 risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement, is hiermee voor deze banken beperkt.

Mitigerende maatregelen

Woningstichting Sint Joseph Almelo ziet erop toe dat er voldoende opvraagbare tegoeden zijn om de verwachte operationele kosten te dekken, inclusief het voldoen aan de financiële verplichtingen. Hierbij is geen rekening gehouden met het eventuele effect van extreme omstandigheden die redelijkerwijs niet kunnen worden voorspeld, zoals natuurrampen. Daarnaast beschikt Woningstichting Sint Joseph Almelo over de volgende kredietruimte:

- een niet door zakelijke zekerheid gedekt rekening-courantkrediet van € 2,5 miljoen (2022: € 2,5 miljoen) bij de huisbankier.

Valutarisico

Woningstichting Sint Joseph Almelo loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Woningstichting Sint Joseph Almelo loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woningstichting Sint Joseph Almelo risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Woningstichting Sint Joseph Almelo risico's over de marktwaaarde. De rentegevoeligheid wordt gemeten door middel van de duratie (gewogen gemiddelde van de contante waarde van de kasstromen). De duratie geeft de mate van gevoeligheid van de reële waarde van de lening bij wijziging van de marktrente. Op balansdatum is de duratie van de opgenomen leningen exclusief afgeleide rente-instrumenten 14,2 (2022: 14,6).

De stichting loopt renterisico als gevolg van volatiliteit in variabel rentende leningen en als gevolg van herfinanciering van (aflossingen van) vastrentende leningen. Dit kan als volgt worden weergegeven:

	2023	Renterisico afgedekt	2022	Renterisico afgedekt
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
< 6 maanden	509	-	505	-
6 - 12 maanden	332	-	324	-
1-3 jaar	14.722	-	1.696	-
3-5 jaar	1.776	-	14.749	-
> 5 jaar	186.598	-	183.492	-
	203.937	-	200.766	-

Renteafspraken

Ultimo 2023 had Woningstichting Sint Joseph Almelo voor € 15 miljoen (ultimo 2022: € 15 miljoen) aan leningen o/g met een variabele rente (driemaands Euribor). Deze leningen met een variabele hoofdsom zijn afgesloten om op korte termijn te kunnen anticiperen op tijdelijke financiering.

Reële waarde

De reële waarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten zoals vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan. Woningstichting Sint Joseph Almelo beheerst het marktrisico op effecten door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Langlopende schulden

De reële waarde van de schulden aan de overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2023 € 260,0 miljoen (2022: € 239,1 miljoen) en is gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille gebruikmakend van de risicovrije rentecurve vermeerderd met een opslag. De boekwaarde bedraagt ultimo 2023 € 203,9 miljoen (2022: € 200,8 miljoen).

De reële waarde van de overige langlopende schulden (inclusief waarborgsommen) benadert de boekwaarde ervan.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

De obligolening is een onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom. Op het gecommiteerd obligo doet het WSW alleen een beroep wanneer dat noodzakelijk is om middelen in liquide vorm beschikbaar te hebben voortvloeiend uit het risicovermogen in relatie tot geborgde verplichtingen. Normaliter zou daarvoor het jaarlijks obligo toereikend moeten zijn, maar om met hoge mate van zekerheid te kunnen garanderen dat er voldoende middelen beschikbaar zijn, heeft het WSW gekozen voor deze lening met een variabele hoofdsom, afgesloten bij een bank met een triple A rating. De methodiek van de obligolening voorkomt dat WSW grote liquide buffers moet aanhouden om aan kapitaalvereisten te kunnen voldoen.

De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de bank. Het WSW trekt bij Woningstichting Sint Joseph Almelo maximaal een lening van € 5,2 miljoen. Dit is in 2023 vastgelegd in een geldleningsovereenkomst voor obligo.

Het WSW heeft haar deelnemers geïnformeerd over de wijziging van het Reglement van Deelneming ter verhoging van het garantieniveau. WSW verwacht de komende decennia elk jaar obligo te moeten ophalen. Procentueel gezien vanuit het totale gewogen geborgde schuldrestant bedraagt het verwachte jaarlijkse obligo 0,167%. Voor de komende jaren zijn de volgende bedragen verwerkt in de dPi 2023:

- 2024: € 337.000;
- 2025: € 373.000;
- 2026: € 451.000;
- 2027: € 488.000;
- 2028: € 540.000.

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Volmacht WSW

Woningstichting Sint Joseph Almelo heeft het WSW-volmacht verstrekt om hypotheek te kunnen vestigen op haar geborgd vastgoedbezit. Deze volmacht heeft de vorm van een overeenkomst van lastgeving met privaatieve werking.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Bankgaranties

Ultimo 2023 zijn evenals ultimo 2022 geen bankgaranties verstrekt.

Beheergelden

Woningstichting Sint Joseph Almelo houdt ultimo 2023 ten behoeve van het Woonburo en Woninghuren.nl gesepareerde bankrekeningen ter hoogte van € 665.000 (2022: € 294.000) gelden aan, welke geen deel uitmaken van het vermogen van Woningstichting Sint Joseph Almelo. Hiervan is ultimo 2023 € 187.000 eigendom van Woningstichting Sint Joseph Almelo, het restant is eigendom van de overige deelnemende woningcorporaties.

VPB bezwaarschrift

Er zijn pro-forma bezwaarschriften ingediend over de jaren 2020 en 2021 inzake de ATAD1-ontwikkelingen. Het gaat hierbij om de vraag of de Nederlandse wetgever deze regeling van toepassing had mogen verklaren voor woningcorporaties. Vanaf het jaar 2022 worden bezwaarschriften inzake de ATAD1-ontwikkelingen na het opleggen van de aanslag ingediend.

Vereniging van eigenaren

Woningstichting Sint Joseph Almelo neemt ultimo 2023 met 21 woningen (2022: 21 woningen) deel in 13 verenigingen van eigenaren (inclusief ten behoeve van parkeergelegenheden). In totaal draagt Woningstichting Sint Joseph Almelo hiervoor jaarlijks circa € 134.000 bij.

Lening met variabele hoofdsom

In het kader van flexibiliteit bij projectfinancieringen heeft Woningstichting Sint Joseph Almelo in 2007 een leningsovereenkomst afgesloten voor een langlopende lening met variabele hoofdsom en een looptijd tot en met 2 november 2037. De verschuldigde rentevergoeding is gebaseerd op de 3-maands Euribor. De hoofdsom van deze lening is € 15,0 miljoen en is ultimo 2023 volledig opgenomen. Dit bedrag is verwerkt in de balanspost "Schulden aan banken".

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

Vervoermiddelen

Er zijn langlopende onvoorwaardelijke verplichtingen aangegaan ter zake van operationele leasing. Het betreft dertien operational leasecontracten voor personen- en bedrijfsauto's. De operational leasing wordt lineair over de leaseperiode in de winst-en-verliesrekening verwerkt. De leasecontracten hebben een looptijd van maximaal vijf jaar en hebben verschillende ingangsdata.

< 1 jaar	€ 81.000
1-5 jaar	€ 81.000
> 5 jaar	€ 0

ICT verplichtingen

Met onze ERP leverancier zijn we een langjarige licentieovereenkomst aangegaan. De verplichtingen bedragen voor 2024 € 313.000. Daarnaast hebben we nog andere ICT verplichtingen (licenties, hosting en service en multifunctionals) voor een totaal bedrag van €127.000 voor 2024.

< 1 jaar	€ 440.000
1-5 jaar	€ 483.000
> 5 jaar	€ 0

Huurverplichtingen

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen inzake onroerend goed (kantoorpand en magazijn annex werkplaats) bedraagt in totaal € 317.000. De toekomstige minimale huurbetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

< 1 jaar	€ 317.000
1-5 jaar	€ 897.000
> 5 jaar	€ 0

Investeringsverplichtingen

Er zijn ultimo 2023 nog investeringsverplichtingen voor de lopende projecten aangegaan tot een bedrag van circa € 26,9 miljoen.

Tevens is een investeringsverplichting aangegaan tot een bedrag van € 42.000 voor de aanschaf van een nieuwe bestelbus.

Onderhoudsverplichtingen

Woningstichting Sint Joseph Almelo is in 2023 voor een bedrag van € 0,5 miljoen onderhoudsverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2024 zullen worden uitgevoerd.

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

	2023 x € 1.000	2022 x € 1.000
11. Huuropbrengsten		
Nettohuur	36.006	35.583
Netto opbrengst overige vergoedingen	190	280
	36.196	35.863
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-665	-610
	35.531	35.253

Op basis van wetgeving vanuit het Rijk heeft een grote groep huurders met een lager inkomen in 2023 een éénmalige huurverlaging gekregen tot een huur van € 573,03. Hierdoor is de gemiddelde netto huur zelfs gedaald. Tevens is ook het percentage ten opzichte van maximaal redelijk flink gedaald.

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur is per 1 juli 2023 verlaagd met gemiddeld 0,2% (2022: verhoogt met 2,0%). De gemiddelde huurprijs als percentage van de maximaal redelijke huur bedraagt per 31 december 2023: 63,8% (2022: 70,2%).

12. Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten	1.374	703
-------------------------------	-------	-----

De opbrengsten servicecontracten hebben betrekking op huurdersonderhoud en algemene voorzieningen algemene ruimtes. Een voorziening voor oninbaarheid is niet noodzakelijk daar het risico verwaarloosbaar is.

13. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	1.655	747
--------------------------	-------	-----

De lasten servicecontracten hebben betrekking op de kosten van het huurdersonderhoud en algemene voorzieningen algemene ruimtes.

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende overige bedrijfslasten	712	845
Overige bedrijfsopbrengsten	-74	-92
Toegerekende personeelskosten	1.329	1.249
Afschrijvingen m.v.a. t.d.v. exploitatie	89	102
	2.056	2.104

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	3.776	3.515
Sociale lasten	579	527
Pensioenlasten	485	460
	<u>4.840</u>	<u>4.502</u>

Personeelsleden

Gedurende het boekjaar 2023 had de stichting 61 werknemers in dienst (2022: 56). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

Dit is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

	2023	2022
	fte	fte
Wonen	7,4	8,3
Vastgoed	17,4	18,6
Verkoop	1,2	1,0
Projectontwikkeling	4,2	3,0
Bedrijfsvoering, directeur / staf	23,2	17,8
Leefbaarheid	7,3	7,6
Gemiddeld aantal	<u>60,7</u>	<u>56,3</u>

Alle personen zijn werkzaam in Nederland.

Pensioenlasten

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Woningstichting Sint Joseph Almelo is slechts verplicht een vooraf door het bestuur van SPW vastgestelde premie te betalen. Er bestaat geen reglementaire of statutaire verplichting om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren. Ook bestaat er geen aanspraak op eventuele opgebouwde buffers. Om die reden zijn de risico's verbonden aan deze pensioenregeling niet tot uitdrukking gebracht in de balans.

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.

Per 31 december 2023 bedroeg de geschatte beleidsdekkingsgraad van SPW 131,5% (2022: 133,7%). De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandsche Bank N.V. (DNB). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een dekkingsoverschot. De dekkingsgraad is hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen.

De vereiste beleidsdekkingsgraad lag eind 2022 op 127,1%. Het fonds heeft voldoende vermogen en geen reservetekort.

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig / Contracten-onderhoud	7.351	7.933
Mutatie onderhoud	1.051	767
Reparatie-/ Klachtenonderhoud	1.286	1.094
Overig onderhoud	106	49
Toegerekende personeelslasten	1.391	1.342
Toegerekende overige bedrijfslasten	706	741
Toegerekende afschrijvingen m.v.a. t.d.v. exploitatie	93	110
	<u>11.984</u>	<u>12.036</u>
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Onroerende zaakbelasting, waterschapslasten en rioolrechten	2.083	2.052
Assurantiën	186	249
Contributie landelijke federatie	44	43
Toegerekende organisatiekosten	41	27
Verhuurderheffing	-	2.155
Heffing huurcommissie	17	11
	<u>2.371</u>	<u>4.537</u>
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa		
Bedrijfsgebouwen en terreinen	26	26
Vervoersmiddelen	23	23
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>276</u>	<u>319</u>
	<u>325</u>	<u>368</u>
17. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen (woningverbetering)	-36.742	-12.700
Terugname van eerder verantwoorde waardeverminderingen (woningverbetering)	-	4.111
Toegerekende organisatiekosten	-475	-437
	<u>-37.217</u>	<u>-9.026</u>
18. Opbrengsten overige activiteiten		
Opbrengst desinvesteringen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	<u>2</u>	<u>1</u>
19. Kosten overige activiteiten		
Toegerekende organisatiekosten	<u>1</u>	<u>1</u>

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
20. Overige organisatiekosten		
Toegerekende personeelskosten	1.112	986
Huisvestingskosten	122	108
Inleenpersoneel	1	15
Overige personeelskosten	82	69
Kosten raad van commissarissen	89	80
Algemene kosten	598	599
Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	23	23
Obligohoeffing	278	94
	<u>2.305</u>	<u>1.974</u>
21. Leefbaarheid		
Out of pocket kosten	321	261
Toegerekende personeelskosten	579	543
Toegerekende huisvestingskosten	64	59
Toegerekende overige personeelskosten	62	52
Toegerekende algemene kosten	144	144
	<u>1.170</u>	<u>1.059</u>
Financiële baten en lasten		
22. Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren		
Rente op overige financiële vaste activa	<u>1</u>	<u>1</u>
23. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente kredietinstellingen	10	-
Overige rente	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>11</u>	<u>1</u>
24. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente leningen kredietinstellingen	-7.268	-6.905
Amortisatie afkoop derivaten	-572	-572
Amortisatie agio/afkoopwaarde marktwaarde leningen o/g	-175	-175
Kosten borging WSW	-50	-48
Overige rentelasten	-43	-48
	<u>-8.108</u>	<u>-7.748</u>

25. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de belastingdienst de door de stichting gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Vennootschapsbelasting lopend jaar	-353	-256
Mutatie herrubriceren afkoopwaarde derivaten	2.271	-
Mutatie tijdelijke verschillen belastinglatenties	127	-181
Mutatie belastinglatentie compensabele verliezen	-167	-836
Mutatie oprenting belastinglatenties	185	77
Vennootschapsbelasting voorgaand jaar	256	-
	<u>2.319</u>	<u>-1.196</u>

De fiscale verliezen worden tot waardering gebracht. Ultimo 2023 resteert € 59,5 miljoen (2022: € 19,0 miljoen) als verrekenbaar verlies met toekomstige winsten. Als gevolg van gewijzigde regelgeving zijn de verrekenbare verliezen onbeperkt in de tijd verrekenbaar in de toekomst.

Woningstichting Sint Joseph Almelo te Almelo

De acute belastingen voor het boekjaar zijn als volgt bepaald:

	2023		2022	
	<i>x € 1.000</i>	<i>x € 1.000</i>	<i>x € 1.000</i>	<i>x € 1.000</i>
Resutaat voor belastingen volgens de enkelvoudige jaarrekening c.q. geconsolideerde jaarrekening		-103.421		29.408
Afschrijvingen	-664		-821	
Waardeveranderingen vaste activa	112.460		-22.443	
Boekverlies/-winst verkochte woningen, etc.	178		12	
Agio/disagio leningen	1.080		-170	
Amortisatie afkoopsom renteswap	571		572	
Amortisatie agio/afkoopwaarde leningen o/g	-		175	
Dotatie/vrijval herinvesteringsreserve	-2.269		-2.427	
Niet aftrekbare kosten saneringsheffing	-		-	
Toerekening aan onderhoud uit projectinvesteringen	-9.413		-7.174	
Toerekening algemene kosten (AK)	323		323	
Dotatie voorziening onderhoud	p.m.		p.m.	
Energie investeringsaftrek	-36		-	
Rente-aftrekbepanking (ATAD1)	5.016		5.851	
Beperkt aftrekbare kosten	13		13	
Totaal		107.259		-26.089
Belastbaar bedrag		3.838		3.319
Af: verrekening met verliezen voorgaande jaren		-2.419		-2.159
Te verrekenen met toekomstige belastbare winsten		-		-
Belastbaar bedrag ter bepaling van vennootschapsbelasting boekjaar		<u>1.419</u>		<u>1.160</u>
Acute belastingen boekjaar		<u>353</u>		<u>256</u>

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

De effectieve belastingdruk wijkt in belangrijke mate af van het toepasselijk belastingtarief doordat niet voor alle verschillen tussen het commerciële resultaat en het fiscale resultaat een belastinglatentie is opgenomen. Met name voor vaste activa dat langdurig aan de stichting verbonden blijft is geen latentie opgenomen. Dit komt tot uiting door de fiscale correctie van de waardeverandering vaste activa en de afwijkende behandeling van de boekwinst bij verkoop.

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2022: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 1,99% (2022: -4,07%).

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen Woningstichting Sint Joseph Almelo en/of haar bestuurders c.q. leidinggevende functionarissen. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag. Transacties worden over het algemeen op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden.

In 2023 zijn geen goederen en diensten van verbonden partijen gekocht noch zijn goederen en diensten aan verbonden partijen verkocht. Per 31 december 2023 bedroegen de vorderingen op verbonden partijen € 0 (per 31 december 2022: € 0). Er waren ultimo 2023 evenals ultimo 2022 geen schulden aan verbonden partijen. De bezoldiging van de bestuurders en commissarissen is opgenomen onder de WNT-verantwoording.

11 TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT 2023

Toelichting op de kasstromen

Onder de investeringen in materiële vaste activa zijn alleen investeringen opgenomen waarvoor in het boekjaar geldmiddelen zijn opgeofferd.

12 OVERIGE INFORMATIE

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Verwerking van het verlies 2023

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen is het verlies ad € 101.102.530 over 2023 in mindering gebracht op de overige reserves. Dit is reeds in de jaarrekening verwerkt.

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Accountantshonoraria		
Controle van de jaarrekening 2023	125	-
Andere controlewerkzaamheden 2023	13	-
Controle van de jaarrekening 2022	-	114
Andere controlewerkzaamheden 2022	-	11
	<u>138</u>	<u>125</u>

De bovenstaande accountantshonoraria zijn in het boekjaar ten laste gebracht van de stichting, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a BW. De verantwoorde bedragen zijn inclusief BTW.

13 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming)

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	567.487	-	643.772	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	48.403	-	50.174
	567.487	48.403	643.772	50.174
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	657	54	684	63
Financiële vaste activa				
Amortisatie afkoop swaps	17.320	-	17.892	-
Amortisatie afkoopwaarde marktwaarde leningen o/g	10.690	-	11.940	-
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	37.708	-	40.971	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	11.982	-	11.982	-
Latente belastingvordering(en)	13.160	246	11.140	255
Overige vorderingen	12	-	16	-
	90.872	246	93.941	255
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.856	522	2.755	622
Overige voorraden	67	-	67	-
	2.923	522	2.822	622
Overige vorderingen				
Huurdebiteuren	105	11	91	9
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	18	-	1.386
Belastingen en premies sociale verzekeringen	417	-	-	-
Overige vorderingen	201	1	2.127	-
Overlopende activa	741	-	91	1
	1.464	30	2.309	1.396
Liquide middelen	3.921	500	6.165	510
	667.324	49.755	749.693	53.020

PASSIVA**Eigen vermogen**

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Herwaarderingsreserve	265.943	11.143	355.003	12.128
Overige reserves	220.734	27.053	103.463	28.697
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-101.102	-488	28.211	146
	385.575	37.708	486.677	40.971

Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructurerings	29.873	-	12.700	-
Latente belastingverplichtingen	4.775	13	5.180	13
	34.648	13	17.880	13

Langlopende schulden

Schulden aan banken	203.095	-	199.937	-
Agio leningen o/g	36.502	-	37.577	-
Waarborgsommen	14	36	13	33
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	11.982	-	11.982
	239.612	12.018	237.527	12.015

Kortlopende schulden

Schulden aan banken	842	-	829	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	255	-	559	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	18	-	1.386	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.112	-	1.681	-
Overige schulden	1.413	-	270	-1
Overlopende passiva	2.850	17	2.884	22
	7.490	17	7.609	21

667.324	49.755	749.693	53.020
---------	--------	---------	--------

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	32.744	2.787	32.384	2.869
Opbrengsten servicecontracten	1.305	69	659	44
Lasten servicecontracten	-1.566	-90	-709	-39
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.872	-184	-1.925	-179
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.768	-1.216	-11.344	-692
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.210	-163	-4.343	-194
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	17.633	1.203	14.722	1.809
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.086	1.300	6.482	1.320
Toegerekende organisatiekosten	-206	-28	-346	-28
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.830	-1.057	-4.761	-997
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.050	215	1.375	295
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-37.167	-49	-8.999	-27
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-74.732	-1.006	31.964	-952
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-111.899	-1.055	22.965	-979
Opbrengsten overige activiteiten	2	-	1	-
Kosten overige activiteiten	-1	-	-1	-
Nettoresultaat overige activiteiten	1	-	-	-
Overige organisatiekosten	-2.177	-127	-1.863	-112
Leefbaarheid	-1.152	-18	-1.041	-18

Woningstichting Sint Joseph Almelo te Almelo

Opbrengsten van andere effecten en
vorderingen, die tot de vaste activa
behoren

1	-	1	-
---	---	---	---

Overige rentebaten en soortgelijke
opbrengsten

431	-	445	-
-----	---	-----	---

Rentelasten en soortgelijke kosten

-8.105	-422	-7.745	-447
--------	------	--------	------

Financiële baten en lasten

-7.673	-422	-7.299	-447
--------	------	--------	------

Resultaat voor belastingen

-103.217	-204	28.859	548
----------	------	--------	-----

Belastingen

2.602	-284	-794	-402
-------	------	------	------

Resultaat deelnemingen

-488	-	146	-
------	---	-----	---

Resultaat na belastingen

-101.103	-488	28.211	146
----------	------	--------	-----

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	32.665	2.699	32.178	2.779
Vergoedingen	1.485	138	1.059	111
Overige bedrijfsontvangsten	19	1	44	3
Ontvangen interest	431	-	440	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	34.600	2.838	33.721	2.893
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-5.002	1	-4.474	-2
Onderhoudsuitgaven	-9.692	-848	-10.017	-379
Overige bedrijfsuitgaven	-6.269	-320	-4.764	-299
Betaalde interest	-7.825	-419	-6.913	-446
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-300	-1	-116	-1
Verhuurdersheffing	-	-	-2.080	-75
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-243	-14	-189	-11
Vennootschapsbelasting	-555	-	-215	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-29.886	-1.601	-28.768	-1.213
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.714	1.237	4.953	1.680
transporteren	4.714	1.237	4.953	1.680

Woningstichting Sint Joseph Almelo te Almelo

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport	4.714	1.237	4.953	1.680
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	7.088	1.288	4.248	1.310
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-	-	-106	-
Verbeteruitgaven	-19.072	-	-14.048	-
Verbeteringen niet te borgen	-	-	-	-2
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-176	-	-174	-
Aankoop huur niet te borgen	-	-192	-	-
Investerings overig	-322	-	-150	-
<i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>	-19.570	-192	-14.478	-2
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-12.482	1.096	-10.230	1.308
Ontvangsten verbindingen	-	425	-	1.700
Ontvangsten overig	2.771	-	4.678	-
Uitgaven verbindingen	-425	-2.771	-1.700	-3.260
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	2.346	-2.346	2.978	-1.560
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-10.136	-1.250	-7.252	-252

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	4.000	-	5.000	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen	-829	-	-816	-
Aflossing ongeborgde leningen	6	2	5	-1.418
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-823	2	-811	-1.418
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.177	2	4.189	-1.418
Mutatie liquide middelen	-2.245	-11	1.890	10
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	6.166	511	4.276	501
Liquide middelen per 31 december	3.921	500	6.166	511
	-2.245	-11	1.890	10

WNT-VERANTWOORDING 2023 WONINGSTICHTING SINT JOSEPH ALMELO

De WNT is van toepassing op Woningstichting Sint Joseph Almelo. Het voor Woningstichting Sint Joseph Almelo toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 187.000 (klasse F).

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Gegevens 2023

C.M. Beumer

Aanvang en einde functievervulling in 2023	Directeur- bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1/1 - 31/12
Dienstbetrekking?	1,0
	Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	141.864
Beloningen betaalbaar op termijn	21.083
<i>Subtotaal</i>	<u>162.947</u>

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	187.000
---	---------

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
--	---

Bezoldiging	<u><u>162.947</u></u>
--------------------	-----------------------

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2022

	Directeur- bestuurder
Omvang dienstverband 2022 (in fte)	1/1 - 31/12
Dienstbetrekking?	1,0
	Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	139.233
Beloningen betaalbaar op termijn	18.796
<i>Subtotaal</i>	<u>158.029</u>

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	181.000
---	---------

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
--	---

Bezoldiging	<u><u>158.029</u></u>
--------------------	-----------------------

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023

	J.M.G. Waaier	C.T. de Groot	E.R. Burgerhout	M. Weekhout
	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	19.560	13.040	13.040	13.040
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.050	18.700	18.700	18.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	<u>19.560</u>	<u>13.040</u>	<u>13.040</u>	<u>13.040</u>

Het bedrag van de overschrijding en reden
waarom de overschrijding al dan niet is
toegestaan

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.

Gegevens 2022

	J.M.G. Waaier	C.T. de Groot	E.R. Burgerhout	M. Weekhout
	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	18.960	12.640	12.640	12.640
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	18.100	18.100

Gegevens 2023

**A.M. van der
Berg**

Lid
5/4 - 31/12

Aanvang en einde functieervulling in 2023

Bezoldiging

Bezoldiging	9.637
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.884
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-

Bezoldiging

9.637

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.
N.v.t.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Ondertekening van de jaarrekening

Almelo, 5 juni 2024

**Ondertekening van het opstellen van de
jaarrekening**

C.M. Beumer, directeur-bestuurder

**Ondertekening van het vaststellen van de
jaarrekening**

J.M.G. Waaijer MBA, voorzitter

E.R. Burgerhout, lid

ir. C.T. de Groot, lid

drs. M. Weekhout, lid

A.M. van der Berg MSc, lid

OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting Sint Joseph Almelo.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Woningstichting Sint Joseph Almelo te Almelo gecontroleerd.

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

De basis voor ons oordeel

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

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

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

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 11.500.000. 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 € 725.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

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

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 575.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 36.250 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Woningstichting Sint Joseph Almelo heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het Bestuur op basis van de jaarrekening 2023 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 5 van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

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

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

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

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

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

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk 6 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicobeheersing heeft toegelicht en hoofdstuk 2 van het jaarverslag waar de raad van commissarissen op de frauderisicobeheersing reflecteert.

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

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

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

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

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

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

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

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Woningstichting Sint Joseph Almelo bestaan de opbrengsten uit:

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

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

Naleving overige wet- en regelgeving

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

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

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

De kernpunten van onze controle

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

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

**WAARDERING VASTGOED IN
EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN
VERHUURDE STAAT GEBASEERD OP
DE BASISVERSIE**

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 615.890 wat neerkomt op 92% van het balanstotaal van Woningstichting Sint Joseph Almelo. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Woningstichting Sint Joseph Almelo past hierbij de basisversie van het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’ toe als toegelicht op pagina 87 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 portefeueniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES

Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.

Controle input

Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’, peildatum 31 december 2023. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering (‘input in het rekenmodel’) gecontroleerd.

Controle throughput

Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de ‘throughput’). Wij hebben vastgesteld dat Woningstichting Sint Joseph Almelo aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.

Controle output

De uitkomsten van de waardering gebaseerd op de basisversie hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.

Observaties

Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.

BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 91 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woningstichting Sint Joseph Almelo 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. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt. Zoals toegelicht op pagina 91 van de jaarrekening zal de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend wijzigen. Deze nieuwe bepalingswijze zal reeds ten behoeve van de in het najaar 2024 aan te leveren prognose informatie (dPi2024) moeten worden gevolgd.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat: ▶ De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie scenario; ▶ Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; ▶ De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; ▶ De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet. Observaties Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de regelgeving de disconteringsvoet uit het 'Handboek modelmatig waarden gehanteerd'. Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde zoals toegelicht op pagina 91 van deze jaarrekening. Daarin is onder andere vermeld dat voor de bepaling van de beleidswaarde de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden 2023 is gehanteerd en dat de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd . Tevens is daarbij verwezen naar de op pagina 92 in de jaarrekening opgenomen sensitiviteitsanalyse,

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 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;
- ▶ Volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

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

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

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

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

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

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

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Woningstichting Sint Joseph Almelo vanaf de controle van het boekjaar 2020 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

E. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede 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, 6 juni 2024

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

R.W. van Hecke RA

2 Statutaire regeling winstbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. De toegelaten instelling stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van volkshuisvesting werkzaam te zijn.

3 Verwerking van het verlies 2023

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen is het verlies ad € 101.102.530 over 2023 in mindering gebracht op de overige reserves. Dit is reeds in de jaarrekening verwerkt.