

Sint Joseph
daar voel je je thuis



Jaarverslag 2022

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	40
7.2 Kwaliteit van buurten en wijken.....	46
7.2.1. Wat hebben we gedaan in 2022 en met wie?.....	48
7.2.2. Overlast en multiproblematiek	50
7.3 Kwaliteit van samenwerken	51
7.4 Kwaliteit van dienstverlening.....	56
7.5 Kwaliteit van onze organisatie.....	58
8. Jaarrekening.....	62



Voorwoord

U leest hier het jaarverslag 2022 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.

Zoals u in het verslag leest, heeft Sint Joseph vanuit haar bijzonder beheer situatie op een juiste wijze uitvoering gegeven aan het herstelplan en daarmee ook aan haar maatschappelijke, financiële- en vastgoeddoelstellingen. Ook in 2022 is veel aandacht geweest voor de volkshuisvestelijke opgave in Almelo, mede in relatie tot de nieuwe woonvisie van de gemeente Almelo. De coronacrisis lijkt te zijn beslecht en verdrongen door de energiecrisis, de zoektocht naar een samenwerkingspartner heeft verder vorm gekregen, een flink aantal projecten zijn uitgevoerd en opgestart waarbij stijgende bouwkosten, tekorten aan materialen en arbeidskrachten vragen om creatieve en innovatieve oplossingen. Het jaar 2022 is afgesloten met mooie resultaten op verschillende fronten. Met passie voor de volkshuisvesting kijken wij met de blik vooruit om samen met onze huurders verder te werken aan de kwaliteit, betaalbaarheid en beschikbaarheid van wonen.

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

Daar waar wij vorig jaar allemaal nog verlangden naar een vrije samenleving vanwege corona, kreeg het woord vrijheid in 2022 een hele andere lading. Nagenoeg gelijktijdig met het opheffen van de coronamaatregelen viel Rusland bij Oekraïne binnen en ontstond er een oorlog met alle gevolgen van dien.

Het gesprek ging niet meer over coronamaatregelen en beperkingen of vaccins maar over bominslagen, oorlogsdoden en vluchtelingen. Naast ethische discussies ging het maatschappelijke debat ook over de consequenties van de oorlog. De energiecrisis veroorzaakte grote (financiële) problemen welke in combinatie met een forse inflatie op veel plekken een toenemende polarisatie, armoede en eenzaamheid heeft veroorzaakt.

Het stikstofemissie vraagstuk veroorzaakte in ons land een grote discussie welke heeft geleid tot boerenprotesten met impact. Het stikstofemissie vraagstuk heeft helaas ook consequenties voor de bouwopgave in Nederland. Bovenop de materiaaltekorten en het gebrek aan arbeidskrachten zorgden wet- en regelgeving voor vertraging in de bouw. Juist nu Nederland een bevolkingsgroei doormaakt en een tekort aan huisvesting heeft.

Al deze mondiale en landelijke problemen vragen ook regionaal en nog concreter, in Almelo, om een oplossing. De opgaven en middelen zijn volgens diverse onderzoeken binnen Twente in balans. Waarbij de kanttekening gemaakt moet worden dat sommige corporaties rood zijn gekleurd en andere donkergroen. Het besef binnen Twente en nog specifieker, WoON Twente, is gegroeid dat we de opgaven en middelen alleen kunnen volbrengen door samenwerking. Een gezamenlijke maatschappelijke relevantie, dat is wat telt.

Ondanks dat het jaar 2022 een pittig jaar is geweest, kijk ik er trots op terug. We hebben waardevolle stappen gezet die bijdragen aan een lange termijn waarde voor onze huurders en voor een veerkrachtig Almelo.

Start van 2022

Wij zijn het jaar 2022 gestart met een verdere versoepeling van de coronamaatregelen en het vervolgens volledig loslaten van deze maatregelen. Hoewel onze medewerkers een derde van de arbeidsduur thuis mogen werken, merk ik dat de meeste medewerkers het liefst op kantoor werken. Collega's weten elkaar goed te vinden en werken intensief samen.

Daarnaast gaven wij onze volkshuisvestelijke missie in het jaar 2022 een vervolg. Naast ons eigen ondernemingsplan en het herstelplan hebben wij ons gericht op de Woonvisie van de gemeente Almelo. Sint Joseph wil een goede bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke opgave in Almelo. Deze opgave gaat verder dan het verhuren en onderhouden van woningen, het gaat er ook om dat mensen zich thuis voelen in hun woning, straat, buurt en de stad Almelo. Dat vraagt om goede lokale en regionale samenwerking en afspraken. Daarnaast hebben we ook rekening te houden met de nationale prestatieafspraken. Om een goede bijdrage te kunnen leveren blijven we inzetten op intensieve samenwerking met collega corporaties. Eind 2022 is de opbrengst, onder voorbehoud van de fiscale regelgeving, een geoormerkte bijdrage van collega corporatie Reggewoon voor de volkshuisvestelijke opgave in Almelo. In de eerste helft van 2023 verwachten wij een definitieve uitkomst.

Klant

Om onze huurders en woningzoekenden goed te kunnen bedienen is het van belang dat we een kwantitatieve en kwalitatieve goede bezetting van onze medewerkers en zeker binnen de afdeling Wonen hebben, waar de meeste klantcontacten plaatsvinden. Het is ons, ondanks de krappe arbeidsmarkt, gelukt om een team te formeren met kundige, betrokken en enthousiaste medewerkers. Wij zijn er trots op dat onze huurders dit waarderen zoals blijkt uit onze mooie klanttevredenheid (KWH) scores.

In 2022 hebben wij bij verschillende projecten meerdere bijeenkomsten gehad waarbij wij samen met de huurders in gesprek zijn geweest over de projecten en mijlpalen hebben gevierd.

De projecten die in het jaar 2021 in voorbereiding en/of uitvoering zijn genomen hebben in het jaar 2022 een mooi vervolg gekregen. Diverse projecten zijn opgeleverd, andere projecten zijn opgestart en nieuwe projecten in



voorbereiding genomen. Het treintje met projecten loopt gestaag door waarbij de resultaten in de stad goed zichtbaar zijn en de kwaliteit van wonen door de huurders gewaardeerd wordt.

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

Sint Joseph is dit jaar voor de vijfde keer medeorganisator geweest van de Beste Buur Bokaal verkiezing in de gemeente Almelo. Dit deden we samen met collega corporatie Beter Wonen, Avedan en de gemeente Almelo. Huurders en woningeigenaren zijn genomineerd. Tijdens de nationale burendag op 24 september 2022 is de bokaal door de burgemeester Wonen van Almelo, Arjan Gerritsen, uitgereikt. Het was 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 tweede en derde keer is ons bewonersblad (in mei en in november 2022) uitgebracht. De bewonersbladen stonden in het teken van respectievelijk veiligheid en het goed omgaan met geld. De bladen zijn positief door onze huurders ontvangen.

Ondanks dat er op het vlak van onze dienstverlening mooie stappen zijn gezet, zijn we eind 2022 nog niet tevreden. In het jaar 2023 gaan we verder met onze professionaliseringslag waarbij wij onze processen zodanig verder willen ontwikkelen dat er optimale waarde gecreëerd wordt voor onze klant.

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 is goed verlopen in 2022 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 op verschillende vlakken zoals: duurzaamheid, warmtetransitie, woonvisie, vastgoedvraagstukken en bovenal de prestatieafspraken, in 2022 intensief samengewerkt met het college en de ambtenaren van de gemeente Almelo. Ons gezamenlijke doel hierbij is om een goede invulling te geven aan de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgave van de stad Almelo, 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 verschillen focusthema's gewerkt aan een gezamenlijk nieuw woonruimtevindstelsel. Woninghuren.nl is op 28 maart 2023 gelanceerd. Op het maatschappelijk speelveld hebben wij in 2022 – helaas een flink aantal – casussen gehad waarbij wij een intensieve en vakkundige samenwerking met de politie Almelo, Avedan en andere partijen hebben ervaren.

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

Voorgaande jaren kon vanwege corona de jaarlijkse vrijwilligersmiddag niet doorgaan. Des te leuker was het dan ook om in 2022 al onze vrijwilligers, meer dan honderd mensen, in het zonnetje te zetten. Middels een hele gezellige middag met spel en buffet (en met mooi weer) 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 2022 dankbaar geweest voor hun inzet. De bijeenkomst werd enorm gewaardeerd.

Ontwikkeling beleid

In 2022 zijn er verschillende beleidsonderwerpen geactualiseerd en/of ontwikkeld. Het integriteitsbeleid is geïmplementeerd met behulp van een dilemma training. Wijkanalyses zijn ontwikkeld samen met Beter Wonen en de gemeente, het verkoopbeleid is aangescherpt, de klantvisie is opgesteld, het Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) beleid is vernieuwd, er is gestart met de realisatie van een doelgroepenbeleid en er is gestart met de



actualisatie van de portefeuillestrategie, de visie op duurzaamheid, het duurzaamheidsbeleid Vastgoed en het huurbeleid.

Ontwikkeling organisatie

Ondanks dat de organisatie in afwachting was van een mogelijke samenwerking met een andere corporatie heeft zij in 2022 niet stilgestaan. Er is organisatie breed een vervolg gegeven aan de Insights trainingen die in 2021 zijn gehouden. Samenwerking en gebruik maken van elkaars kwaliteiten stond hierbij centraal. Daarnaast is ingezet op persoonlijk leiderschap door het aanbieden van trainingen waaruit medewerkers een keuze konden maken. Ook zijn er Lean management trainingen gehouden met een grote groep medewerkers en is het MT onder externe begeleiding met elkaar in gesprek gegaan over de ontwikkeling van de organisatie en heeft het MT een zelfreflectie gehouden.

Opvallend is dat veel medewerkers in 2022 een opleiding, cursus, coaching zijn gestart. Insights heeft hieraan bijgedragen maar ook het besef dat veranderingen komen en gaan en je zelf verantwoordelijk bent voor je functioneren en je loopbaan.

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 willen we mogelijk een volgende stap daarin zetten.

Onderhoud, mutaties, verhuringen, projecten en meer. Alles heeft een goede tot zeer goede voortgang gehad in 2022. De externe toezichthouders Aw en WSW zijn tevreden over de voortgang van de uitvoering van het herstelplan en de ontwikkeling van onze organisatie. Daarnaast spreken ook de externe relaties zich positief uit over de samenwerking en de resultaten.

Een kritische noot eind 2022 is de teleurstelling binnen de organisatie dat de mogelijke verdergaande samenwerking met een collega corporatie voorlopig geen doorgang heeft. De medewerkers zien de grote opgave en willen er graag mee aan de slag. Wat we nu doen en kunnen is goed. Echter er is meer nodig en de ambitie om hieraan bij te dragen wordt organisatie breed gedragen. De flexibiliteit en passie voor onze huurders en onze volkshuisvestelijke opgave is opmerkelijk goed.

Helaas toch ontruiming

Onze medewerkers hebben zich ook in 2022 (preventief) ingespannen, samen met partners, om ontruiming te voorkomen. De sociale problematiek is de afgelopen jaren in Almelo toegenomen en dit hebben wij als woningcorporatie gemerkt. Helaas heeft dit ook effect op het aantal ontruiming. In 2022 hebben we veertien woningen ontruimd. Als corporatie is het ontruimen van een woning het laatste wat je doet. Dit blijven moeilijke besluiten vanwege het menselijke en het maatschappelijke effect. Als er echter geen medewerking wordt verleend, er sprake is van ondermijning en/of de situatie is in het kader van leefbaarheid/veiligheid voor de omwonenden niet langer houdbaar, dan is het noodzaak geworden en geen keuze meer.

Financieel resultaat jaarrekening 2022

Het is mooi om te zien dat het financieel resultaat van de jaarrekening 2022 positief is. Dit is echter vooral het gevolg van de marktwaardeontwikkeling van ons bezit en stijgende rentepercentages. Wij voldoen aan alle continuïteitsratio's. Het resultaat heeft echter geen invloed op onze Bijzonder Beheer situatie. 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 geldt 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 2023 werken wij verder aan de uitvoering van onze projecten en daarmee aan de kwaliteit van onze woningen. Dit sluit aan bij ons ondernemingsplan en het herstelplan. In aanvulling daarop zetten wij onze zoektocht naar samenwerking met andere corporaties en het verkrijgen van financiële middelen onverlet door. Wij ervaren steun vanuit diverse bestuurders en daaraan verbonden corporaties binnen WoON Twente.



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 langjarig aan de financiële continuïteitsratio's en aan de financiële discontinuïteitsratio's. 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, Ministerie.

We zien dat de te verwachten kosten van de projecten in voorbereiding buiten de begroting vallen. Dit betekent dat wij onze inhoudelijke keuzes moeten heroverwegen. De landelijke prestatieafspraken in combinatie met de prijsstijgingen betekent ook dat wij onze portefeuillestrategie herijken.

Ondanks dat wij op dit moment nog nauwelijks te maken hebben met opgelopen huurachterstand vanwege de energieprijzen blijven wij dit in 2023 monitoren.

Wij vertrouwen erop dat in 2023 onze zoektocht naar een samenwerkingspartner gaat leiden tot een mooie en intensieve samenwerkingsvorm. Dit is nodig om een bijdrage te kunnen leveren aan de volkshuisvestelijke opgave in Almelo. Wij zijn er klaar voor.

Ratio	Eigen normen	Norm WSW/Aw	Jaarrekening 2021	Begroting 2022	Jaarrekening 2022	Bedrijfsplan 2023	Bedrijfsplan 2024	Bedrijfsplan 2025	Bedrijfsplan 2026	Bedrijfsplan 2027	Bedrijfsplan 2028
ICR	minimaal 1,5	minimaal 1,4	1,79	1,50	1,96	2,21	1,71	1,50	1,45	1,62	1,58
LTV	maximaal 78%	maximaal 85%	63%	71%	58%	63%	68%	73%	73%	74%	77%
Solvabiliteit	minimaal 20%	minimaal 15%	29%	26%	35%	20%	18%	18%	18%	14%	15%
Dekkingsratio	maximaal 70%	maximaal 70%	56%	62%	37%	38%	40%	42%	41%	41%	42%
Operationele Kasstroom x €1.000	nb	nb	5.406	3.419	6.632	6.931	5.504	4.320	4.052	5.337	5.039
Geplande Investerings en onderhouds-uitgaven	nb	nb	nvt	nvt	nvt	36.616	47.350	41.765	32.000	24.684	35.176
Nieuw aan te trekken financieringen (ter herfinanciering /verruiming)			nvt	nvt	nvt	9.014	24.310	18.918	12.224	4.183	2.049
FTE ulimo			59	59	56	60	60	59	58	58	57
Onderpandsratio	maximaal 70%	maximaal 70%	61%	68%	39%	41%	43%	45%	44%	45%	45%

De doorkijk naar 2023-2028 betreft het bedrijfsplan 2023 (en verder) geactualiseerd op basis van jaarrekening 2022

Zie hoofdstuk financiën voor een nadere toelichting.

Hartelijk dank

Ik sluit het jaar 2022 af met woorden van dank aan alle partners, de HAR, de RvC en mijn collega's die zich dagelijks met veel plezier en passie inzetten voor onze huurders. Het is de wijze waarop eenieder zijn/haar werk doet wat het verschil maakt. Ik stel vast dat wij een gezamenlijk doel nastreven waardoor de samenwerking met enthousiasme en gedrevenheid verloopt. Dat maakt samenwerken erg plezierig. Dus dank voor weer een mooi jaar en ik kijk uit naar het jaar 2023 waarin er hopelijk meer financiële ruimte komt voor onze opgave en ambitie!

Hartelijke groet,

Claudia Beumer
directeur-bestuurder

Almelo, 31 januari 2023



2. Verslag Raad van Commissarissen

Algemeen

Het afgelopen jaar is onverminderd uitvoering gegeven aan het herstelplan. Talloze onderhoudsprojecten zijn opgestart en afgerond. Investeringsvoorstellen zijn besproken en goedkeuring is verleend om projecten uit te voeren. De resultaten zijn zichtbaar.

De volkshuisvestelijke opgave in de stad is leidend voor de RvC. Het naar vermogen optimaal bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave staat voorop. Daarbij is, als we kijken naar de investeringen, de grens van wat financieel mogelijk is regelmatig opgezocht. 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.

Tegen de verwachting in voldoet Sint Joseph eind 2022 aan alle financiële ratio's. Dit komt vooral door de stijgende rentepercentages en waardering van het vastgoed. De volkshuisvestelijke opgave is echter vele malen groter dan de financiën van Sint Joseph toelaten. De financiële kaders die volgen uit het bijzonder beheer en het herstelplan bepalen voor een groot deel de reikwijdte van wat mogelijk is en beïnvloeden daarmee onze keuzes. Nieuwbouw en sloop zijn daarbij bij voorbaat geen financieel haalbare opties. Hierdoor blijft de keuze beperkt tot onderhoud en (beperkte) verduurzaming. Dit is op de lange termijn geen wenselijk scenario.

We zijn dan ook blij met de handreiking van collega-corporatie Reggewoon. Reggewoon is bereid een deel van haar overmaat in te zetten in Almelo door middel van een geoormerkte bijdrage aan Sint Joseph. De RvC's van beide corporaties hebben hier met elkaar in 2022 ook over gesproken. Reggewoon en Sint Joseph lopen daarmee voorop waar het gaat om "het samen oppakken van de opgave in dezelfde provincie" zoals opgenomen in de nationale prestatieafspraken. Dat we vooroplopen maakt ook dat we de nodige wettelijke en fiscale hobbels moeten nemen. We hopen begin 2023 met hulp van onder meer BZK, Aw en WSW de afspraken vast te leggen en samen met Reggewoon aan de slag te gaan in Almelo.

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 die van het realiseren van de keuzes die voortvloeien uit de portefeuillestrategie, het ondernemingsplan en het herstelplan. 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 is het afgelopen jaar veel meer in de rol van advies- en sparringpartner gekomen. Dit is een logische ontwikkeling. De organisatie is in control en er spelen nu meer strategische vraagstukken. De RvC en de bestuurder verwachten deze rol ook voor 2023.

In 2022 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 2023 meer aandacht aan besteden.

Samenstelling Raad van Commissarissen

De RvC van Sint Joseph bestaat in 2022 uit vier 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	Adviseur Huurdersvereniging Vivare	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 Hofstee" te Hellendoorn.	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.	Juridisch

Samenstelling RvC (peildatum 31-12-2022)

Mutaties

De RvC bestaat normaal gesproken uit vijf leden. De heer Dam is echter na het verstrijken van de tweede en laatste termijn niet meer herbenoembaar en is gestopt op 31 december 2021. In de RvC is afgesproken de vacature het eerste half jaar van 2022 niet in te vullen en door te gaan met vier leden. In juni is opnieuw de balans opgemaakt en is besloten de vacature alsnog in te vullen. Voor de werving is een bureau geselecteerd en de werving is de tweede helft van het jaar gestart. Gezocht is naar een nieuwe commissaris afkomstig uit de regio met een 'sociaal maatschappelijk profiel'. De gesprekken met kandidaten vinden in januari 2023 plaats. Mevrouw Weekhout heeft met goedvinden van de HAR de rol van huurderscommissaris op zich genomen.

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 2022 drie keer bij elkaar. De belangrijkste thema's in 2022 voor de Rem zijn de werving van een nieuw lid voor de RvC en de bestuursopdracht voor 2023.



De Ac bestaat uit de heer Burgerhout (voorzitter) en mevrouw Weekhout. De Ac kwam in 2022 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 werd regelmatig contact met de organisatie onderhouden 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 herstelplan, de managementletter 2021 van de externe accountant, de voorbereiding van de bespreking van de jaarstukken 2021, het geactualiseerde Reglement financieel beleid en beheer, het fiscaal statuut, het controleplan 2022 van de controller en de externe accountant en de voorbereiding van de bespreking van het Bedrijfsplan 2023.

Rooster van aftreden RvC

Het rooster van aftreden per 31 december 2022:

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
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

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. In 2020 is echter door de RvC besloten het (lagere) maximum van categorie E aan te houden. Aan dit besluit is ook 2022 uitvoering gegeven.

Naam	2021 in €	2022 in €
E.R. Burgerhout	11.800	12.640
C.T. de Groot	11.800	12.640
J.M.G. Waaijer, voorzitter	17.650	18.960
M. Weekhout (vanaf 24-2-2021)	10.030	12.640

Onkosten van de RvC worden op declaratiebasis vergoed. De leden ontvangen € 0,19 kilometervergoeding. De RvC heeft in 2022 voor in totaal €726,78 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 conformeert zich aan de Governancecode Woningcorporaties. Alle bepalingen uit deze code zijn nageleefd. Naar oordeel van de RvC is voldaan aan de eisen voor onafhankelijkheid. Door Sint Joseph zijn geen financiële voordelen geboden die niet vallen onder het beloningsbeleid. Leden van de RvC hebben geen activiteiten ontplooid die in concurrentie treden 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 bestuurder mee geconfronteerd werd. Leden van het managementteam worden indien



nodig uitgenodigd bij de overlegvergaderingen van de 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 jaarlijks '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 2022 hebben daarnaast nog gesprekken met de HAR en OR plaatsgevonden met de voltallige RvC.

Relatie met het bestuur

Sint Joseph kent een eenhoofdig bestuur. Deze functie vervult mevrouw Beumer. Zij is in dienst getreden per 1 maart 2018 voor een periode van vier jaar. In 2021 is zij herbenoemd voor vier jaar. Tussen de 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 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 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) 2022 bedraagt €139.233. 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	€ 139.233	€ 0	€ 18.796	n.v.t.

*) Betreft totaal brutoloon minus ingehouden pensioenpremies werknemer.

De directeur bestuurder maakt in 2022 gebruik van een elektrische leaseauto op naam van Sint Joseph. De leasekosten zijn verdisconteerd met reiskosten en een eigen bijdrage en hebben daarmee geen financiële gevolgen voor Sint Joseph en de WNT. Over 2022 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 2022 de volgende relevante nevenfuncties:

- Lid RvC OWM Achterhoek te Aalten
- Lid RvC Elver

Er is door de bestuurder in 2022 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.



Overzicht behaalde PE-punten Raad van Commissarissen:

Naam	PE-punten	
	2022	2021
E.R. Burgerhout	12	9
C.T. de Groot	7	5
J.M.G. Waaijer	7	5
M. Weekhout	14	23

Overzicht behaalde PE-punten bestuur:

Naam	PE-punten	
	2022	2021
C.M. Beumer	71	264

Het toezicht in 2022

Hieronder volgt een korte toelichting op een aantal thema's dat het afgelopen jaar aan de orde is 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-termijn-afspraken, 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. De RvC heeft de lange-termijn-afspraken goedgekeurd.

Vastgoed en projecten

De RvC heeft de verkoop van verschillende complexen en bedrijfs-onroerend-goed goedgekeurd. De voortgang van vastgoedprojecten is nauwgezet gemonitord aan de hand van de bedrijfsrapportages. Ook is conform de uitvoering van het herstelplan goedkeuring gegeven aan de investeringsvoorstellen van de Europaflat en Meulenbeldlaan.

Financiën en bedrijfsvoering

De RvC bespreekt periodiek de bedrijfsrapportages.

Fraude

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 door de soft controls inzichtelijk te maken en 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. Ook is in de organisatie veel aandacht geweest voor integriteit. De integriteitscode is geactualiseerd en alle medewerkers volgden dilemmatrainingen.

Samenwerking

De RvC heeft het voorgenomen besluit van de bestuurder goedgekeurd ten aanzien van de beoogde koers voor samenwerking met Reggewoon. Nog niet alles is uitgewerkt, nog niet alle vragen zijn beantwoord maar de contouren van de koers waarin de samenwerking zich beweegt zijn helder.

Organisatie

De RvC heeft zich regelmatig door de 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 bestuurder en MT, maar een governance-inspectie heeft in 2022 niet plaatsgevonden.



Zelfevaluatie

De RvC heeft 6 december 2022 haar jaarlijkse zelfevaluatie uitgevoerd onder externe begeleiding. De 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 2022 vonden vijf reguliere overlegvergaderingen plaats tussen de RvC en het bestuur. De commissarissen waren op één vergadering na (één commissaris was ziek) alle vergaderingen (100%) aanwezig. Daarnaast was er een themabijeenkomst, een strategische sessie, twee gesprekken met de Ondernemingsraad en twee gesprekken met de HuurdersAdviesRaad, 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 bestuurder, een overleg met de externe accountant gehad over diens bevindingen bij de controle van de jaarstukken 2021. Tot slot zijn meerdere complexen bezocht.

Besluiten

Op grond van artikel 36 lid 3 van de Woningwet doet de RvC afzonderlijk verslag van de wijze waarop zij in het verslagjaar uitvoering heeft gegeven aan het bepaalde bij en krachtens specifieke bepalingen van de Woningwet. De belangrijkste besluiten in 2022 zijn:

- De investeringsvoorstellen van de Europaflat, De Hoge Dam, Meulenbeldlaan/Johanna van Burenlaan.
- De gewijzigde statuten, bestuursreglement, reglement auditcommissie, reglement RvC, reglement remuneratiecommissie en het geactualiseerde Reglement financieel beleid en beheer.
- Het fiscaal statuut inclusief fiscaal jaarplan 2022, de bestuursopdracht 2022, het jaarverslag 2021 en de jaarrekening 2021, het bedrijfsplan 2023 (Jaarplan 2023, financiële begroting 2023, treasuryjaarplan 2023 en de meerjarenraming 2023-2032).
- De aanpassing van de verkoopvijver, de verkoop van verschillende losse kavels, verkoop van percelen grond in Rumerslanden en de verkoop van het complex St. Elisabeth.
- De prestatieafspraken 2022 – 2026 Almelo en het actieprogramma 2022.
- De werving van een toezichthouder met kennis van het sociaal domein.
- De beoogde koers voor de samenwerking met Reggewoon en de beoogde uitwerking ervan.

Ten slotte

De RvC realiseert zich terdege dat 2022 wederom een bijzonder jaar was voor Sint Joseph. Een jaar waarin hard is gewerkt aan de uitvoering van het herstelplan en een belangrijke stap is gezet naar verdere samenwerking. 2022 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 bestuurder, de medewerkers van Sint Joseph en de huurdersvertegenwoordigers hartelijk danken voor de in 2022 getoonde toewijding, flexibiliteit en inzet. Wij zien met veel plezier en in alle vertrouwen het jaar 2023 voor Sint Joseph tegemoet.

J.M.G Waaijer, voorzitter

E.R. Burgerhout

C.T. de Groot

M. Weekhout

Almelo, januari 2023



3. Verslag HuurdersAdviesRaad



Algemeen

De HuurdersAdviesRaad (hierna: HAR) van Sint Joseph bestond per 31 december 2022 uit vier leden. Het jaar 2022 was voor de HAR een turbulent jaar. In dit verslag leest u hier meer over.

Dankzij de aflopende coronamaatregelen kon er weer formeel overleg gevoerd worden met de directeur-bestuurder van Sint Joseph. Deze bijeenkomsten konden fysiek plaatsvinden. Dit gold ook voor de eigen vergaderingen van de HAR. De jaarvergadering vond plaats op 5 april 2022 bij wijkgebouw De Trefhoek. Er waren 37 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, gemeentelijk als landelijk.

De prestatieafspraken tussen de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties zijn in de loop van dit jaar afgerond en door alle partijen ondertekend. Het vertrekpunt was de Woonvisie van de gemeente Almelo op basis waarvan de meerjarige prestatieafspraken zijn opgesteld. Al met al een prima document waarin ook de huurderorganisaties zich goed kunnen vinden. De HAR heeft voldoende mogelijkheden gehad om positief bij te dragen aan het bod. Een document dat recht doet aan de verwachtingen vanuit de volkshuisvestelijke opdracht voor de drie betrokken partijen. Bij de komende voortgangsvergaderingen is de HAR zeker ook aanwezig, met als doel het kritisch volgen van de gemaakte afspraken.

Tijdens de verschillende vergaderingen van de HAR met de directie is de HAR op de hoogte gehouden over de stand van zaken van het herstelplan.

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 maar looninflatie minus 0,5%. De verhuurderheffing wordt vanaf 2023 afgeschaft.

De HAR werkt, samen met een aantal andere partijen, mee aan een onderzoek naar de 'Voorzieningenwijzer'. Ook worden samen met Beter Wonen de mogelijkheden voor het project 'Jong en Oud onder één dak' onderzocht.

Achterban

In het afgelopen jaar hadden de contacten met de achterban, de huurders van Sint Joseph, weer de normale frequentie. De jaarvergadering vond plaats op 5 april 2022 en op 11 november 2022 was er een bijeenkomst met de verschillende Bewonerscommissies. Deze laatste bijeenkomst was georganiseerd op het kantoor van Sint Joseph. Bij de laatstgenoemde gelegenheid werd er een oproep gedaan aan de bewonerscommissies om, waar nodig, vernieuwing dan wel uitbreiding te zoeken. Ook werd een oproep gedaan om mee te denken aan de invulling van de vacatures in de HAR.

In 2022 werd de HAR benaderd door individuele huurders met vragen over diverse onderwerpen. In de meeste gevallen kon de HAR de vragen beantwoorden, dan wel doorverwijzen naar Sint Joseph. In nagenoeg alle gevallen heeft een en ander geleid tot een bevredigende oplossing. Bij Sint Joseph is er momenteel 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 blijkt dat het blad zeer wordt gewaardeerd.



Formele verzoeken bestuurder/RvC

De HAR heeft naast een sparrende rol ook adviesrecht, instemmingsrecht en geeft op verzoek haar zienswijze af. In 2022 zijn de volgende onderwerpen door de bestuurder formeel voorgelegd.

- Huurbeleid 2023-2026 (advies)
- Samenwerking met Reggewoon (advies)
- Prestatieafspraken (instemming)
- Verkoop St. Elisabeth (instemming)
- Huuraanpassing 2022 (advies)
- Vernieuwde ZAV-beleid (advies)
- Algemene huurvoorwaarden (advies)
- Woonwagenbeleid (advies)
- Addendum Sociaal Statuut (instemming)
- Woonvindsysteem (advies)

Samenwerking SHBW

In 2022 was er sprake van een uitstekende samenwerking tussen beide huurdersorganisaties. Ook in de toekomst hopen wij de prettige samenwerking te continueren.

Raad van Commissarissen (RvC)

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

Ten slotte

Het jaar 2022 was een bewogen jaar. In het bijzonder de bestuursmutaties hebben een forse wissel getrokken. Als HAR-leden spreken wij onze dank en waardering uit voor de vertrokken bestuursleden voor hun inzet en betrokkenheid gedurende hun bestuursperiode.

P. Roskam
Voorzitter HAR

Almelo, januari 2023



4. Verslag Ondernemingsraad

Algemeen

De Ondernemingsraad (hierna: OR) van Sint Joseph bestond per 31 december 2022 uit vijf leden.

De OR heeft een zeer gewaardeerde rol binnen Sint Joseph en zet zich in voor de behartiging van de belangen van alle medewerkers, maar ook voor het belang van de organisatie in het algemeen. Langzamerhand keerden we terug naar de 'oude' manier van werken van voor de pandemie. Het terugblikken op het afgelopen jaar en alle ontwikkelingen daarin geven ons ook directe aanknopingspunten voor het komende jaar. Alles overziend kunnen we concluderen dat 2022 een ingewikkeld jaar was maar dat we trots mogen zijn op de organisatie die staat als een huis.

In 2022 hebben we zeven overlegvergaderingen gehad met de directeur-bestuurder. Deze overleggen kenmerken zich nog steeds door dezelfde openheid en transparantie waarmee met ons als OR wordt vergaderd.

Daarnaast hebben we in 2022 ook enkele keren vergaderd met de RvC van Sint Joseph of met een delegatie daarvan. Typerend voor deze overleggen was door de grote mate van belangstelling die de RvC heeft voor de rol van de OR binnen de Sint Joseph organisatie en natuurlijk zijn daarbij ook de nodige onderwerpen ter sprake gekomen.

In 2022 zijn er twee fysieke regionale bijeenkomsten geweest met ondernemingsraden van collega-corporaties (OR-platform). Een van de overleggen vond bij ons op kantoor plaats.

Onderwerpen

Naast adviesaanvragen en instemmingsverzoeken bespreekt de OR ook andere zaken en onderwerpen. Enkele belangrijke onderwerpen waren: flex- /hybridewerken, ontwikkeling van de organisatie, visitatie, soft controls, WSW/herstelplan, samenwerking, begroting, integriteit en prestatieafspraken

De OR heeft in 2022 één adviesaanvraag gehad en acht instemmingsverzoeken. De adviesaanvraag betrof de duurzame samenwerking van Sint Joseph en Reggewoon en de instemmingsverzoeken betroffen de herschreven integriteitscode en de aanvraagformulieren daarvan, het reglement ICT bedrijfsmiddelen, de meldregeling, het privacybeleid, de gegevensverwerking, telefoonverkeer, het cameraprotocol en de jaarlijks terugkerende vaststelling van de verplichte snipperdagen.

Addie Rödel
Voorzitter OR

Almelo, januari 2023



5. Financiën

Strategie

Om onze huurders nu en in de toekomst een betaalbare, kwalitatief goede woning te bieden en om aan onze andere maatschappelijke doelen te voldoen, is het noodzakelijk dat Sint Joseph financieel gezond is en blijft.

De opgave in Almelo is echter groot en de financiële middelen te beperkt. Zo gaan we een flinke bijdrage leveren aan de verduurzamingsopgave en gaan we een bijdrage leveren aan het beperken van de huidige energiearmoede. Dat is niet alleen een wens, maar volgt ook uit de nationale prestatieafspraken en woonvisie.

Voor een groot deel hebben we geen invloed (meer) op de factoren die onze huidige en toekomstige financiële positie bepalen. Wel zorgen wij ervoor dat we continu goed weten hoe we er financieel voor staan. Hierdoor kunnen we beter en sneller bijsturen als dat noodzakelijk is. De afgelopen jaren stonden in het teken van de uitvoering van het herstelplan. De financiële- en vastgoedsturing bij Sint Joseph hadden hierin een prominente plek. Dit hebben we inmiddels goed op de rit. Ondanks de afschaffing van de verhuurderheffing en de uitvoering van het herstelplan, blijven de financiële middelen voor Sint Joseph op (middellange) termijn te beperkt en de risico's te groot voor de opgave. Dat betekent dat we op zoek zijn gegaan en blijven gaan naar de middelen die daarvoor nodig zijn.

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 investeringenstatuut 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 norm 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 2022 en doorkijk komende jaren

Ratio	Eigen normen	Norm WSW/Aw	Jaarrekening 2021	Begroting 2022	Jaarrekening 2022	Bedrijfsplan 2023	Bedrijfsplan 2024	Bedrijfsplan 2025	Bedrijfsplan 2026	Bedrijfsplan 2027	Bedrijfsplan 2028
ICR	minimaal 1,5	minimaal 1,4	1,79	1,50	1,96	2,21	1,71	1,50	1,45	1,62	1,58
<i>Daeb</i>	minimaal 1,5	minimaal 1,4	1,57	1,35	1,72	2,20	1,59	1,39	1,38	1,45	1,45
<i>Niet-daeb</i>	minimaal 1,8	minimaal 1,8	4,50	3,42	4,77	2,45	3,99	4,04	3,30	6,06	5,18
LTV	maximaal 78%	maximaal 85%	63%	71%	58%	63%	68%	73%	73%	74%	77%
<i>Daeb</i>	maximaal 78%	maximaal 85%	67%	76%	62%	67%	74%	79%	80%	81%	83%
<i>Niet-daeb</i>	maximaal 70%	maximaal 75%	35%	34%	31%	28%	26%	24%	23%	22%	23%
Solvabiliteit	minimaal 20%	minimaal 15%	29%	26%	35%	20%	18%	18%	18%	14%	15%
<i>Daeb</i>	minimaal 20%	minimaal 15%	29%	26%	35%	20%	18%	18%	18%	14%	15%
<i>Niet-daeb</i>	minimaal 40%	minimaal 40%	66%	67%	72%	74%	76%	77%	79%	79%	79%
Dekkingsratio **	maximaal 70%	maximaal 70%	56%	62%	37%	38%	40%	42%	41%	41%	42%
Operationele Kasstroom x €1.000	nb	nb	5.406	3.419	6.632	6.931	5.504	4.320	4.052	5.337	5.039
Geplande Investerings en onderhouds-uitgaven	nb	nb	nvt	nvt	nvt	36.616	47.350	41.765	32.000	24.684	35.176
Onderpandsratio *	maximaal 70%	maximaal 70%	61%	68%	39%	41%	43%	45%	44%	45%	45%
* De onderpandsratio van de toekomstige bedrijfsplannen is berekend op basis van rentecurve uit BP 2023 (jaarrekening 2022 op basis van rentecurve per dec 2022)											
** De dekkingsratio van de toekomstige bedrijfsplannen is berekend op basis van rentecurve uit BP 2023 (jaarrekening 2022 op basis van rentecurve per dec 2022)											
De doorkijk naar 2023-2028 betreft het bedrijfsplan 2023 (en verder) geactualiseerd op basis van jaarrekening 2022											

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. Dat is ook 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. De lopende afspraken hierover worden momenteel herzien door het WSW. We verwachten dat de herziende afspraken met het WSW ons voldoende ruimte geven om te komende jaren de goede dingen te kunnen blijven doen. Zekerheid daarover verwachten we in de eerste helft van 2023. Daarnaast blijven we in gesprek met het WSW en de Autoriteit woningcorporaties over onze (financiële) situatie. Ook blijven we actief op zoek naar andere financieringsmogelijkheden, zoals bijdragen van andere corporaties, projectsteun en een mogelijke intensieve samenwerking met een andere corporatie.

Voor de komende jaren lijken de hiervoor genoemde ratio's een redelijk positief beeld te geven van de financiële positie. Het is belangrijk om te realiseren dat dat 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. Bij de bepaling van de beleidswaarde-onderhoudsnorm hebben we de berekeningswijze van de SBR-notitie aangehouden. Dat betekent dat we de onderhoudsnorm bepaald hebben op basis van de onderhoudsuitgaven van de komende vijftien jaar. Deze norm wordt vervolgens 'eeuwigdurend' meegenomen in de berekening van de beleidswaarde. In een situatie waarin ieder jaar ongeveer een gelijk bedrag uitgegeven wordt aan onderhoud, geeft deze een goed beeld. In onze situatie hebben we te maken met een grote onderhoudsopgave in de eerste tien tot vijftien jaar. Daarna zakt deze weer naar 'normaal' niveau. De berekende onderhoudsnorm is dus aan de hoge kant als deze eeuwigdurend wordt



meegenomen in de beleidswaarde. De beleidswaarde lijkt daarom aan de zeer voorzichtige kant. Ook gaat de onderhoudsnorm uit van 100% realisatie van de ingerekende onderhoudsplannen de komende 15 jaar. De laatste jaren zien we dat we echter niet 100% van de plannen realiseren. Dat zou betekenen dat de werkelijke onderhoudsnorm lager zou (kunnen) liggen. Toch rekenen we alle plannen 100% in bij de onderhoudsnorm, omdat deze ingerekend zijn op basis van 'technische'-noodzaak. Verder uitstel is vrijwel niet mogelijk gelet op de inhaalopgave op onderhoud bij Sint Joseph. Plannen die om wat voor reden dan ook niet uitgevoerd kunnen worden, zullen op enig moment alsnog 'ingehaald' moeten worden.

Analyse jaarresultaat DAEB en niet-DAEB

(* 1.000)	Begroting 2022	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021
Huuropbrengsten	35.199	35.253	35.100
Overige opbrengsten	949	703	800
Lasten servicecontracten	-898	-747	-876
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.483	-2.104	-2.487
Lasten onderhoudsactiviteiten	-13.610	-12.036	-12.096
Overige directe operationele lasten	-5.459	-4.537	-5.376
Netto resultaat exploitatie	13.698	16.532	15.065
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed en voorraden	3.261	1.668	-1.242
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.166	21.986	47.495
Netto resultaat overige activiteiten	-	-	364
Overige organisatiekosten	-2.006	-1.974	-1.992
Leefbaarheid	-1.008	-1.059	-730
Saldo financiële baten en lasten	-7.651	-7.746	-7.615
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-1.872	29.407	51.345
Belastingen	-1.338	-1.196	-2.265
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-3.210	28.211	49.080

Zoals in de tabel te zien is, bepaalt de waardeverandering van de vastgoedportefeuille (de waardestijging van het vastgoed) voor het grootste deel het resultaat. Dit is een boekhoudkundig resultaat, waar Sint Joseph vrijwel geen invloed op heeft. Het is geen kasstroom die we kunnen gebruiken. Pas bij verkoop kan Sint Joseph deze waardestijging te gelde maken. 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 resultaat.



Resultaat 2022 ten opzichte van de begroting 2022

Over 2022 is een positief resultaat van € 28,2 miljoen gerealiseerd ten opzichte van een begroot negatief resultaat van € 3,2 miljoen. Het resultaat in 2022 wijkt daarmee € 31,4 miljoen positief af van de begroting. Dit wordt als volgt verklaard:

- De onderhoudslasten zijn € 1,6 miljoen lager dan begroot.
- De waardeveranderingen vastgoedportefeuille is een stuk hoger dan begroot namelijk € 30,2 miljoen. Ook in 2022 waren de vastgoedontwikkelingen nog positief en dat zie je terug in de 'boekhoudkundige' waardestijging van het vastgoed. Daarnaast is hier nu onder andere ook rekening gehouden met de afschaffing van de verhuurdersheffing vanaf 2023, een hogere WOZ-waarde dan opgenomen in de begroting en een (over het algemeen) hogere disconteringsvoet.
- In de begroting 2022 was de verkoop van Sint Elisabeth tegen een hogere opbrengst opgenomen dan in werkelijkheid is gerealiseerd.

In 2022 is een resultaat gerealiseerd van € 28,2 miljoen. In vergelijking tot het gerealiseerd resultaat in 2021 van € 49,1 miljoen is dit een daling van € 20,9 miljoen. Dit wordt met name veroorzaakt door:

- Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed en voorraden valt ten opzichte van 2021 € 2,9 miljoen hoger uit. Dit is o.a. het gevolg van de verkoop van de Gerard Doustraat in 2021.
- De waardeveranderingen vastgoedportefeuille in 2022 valt een stuk lager uit dan in 2021 (€ 25,5 miljoen).

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

Hiervoor is het resultaat van Sint Joseph besproken. Hier is ook aangegeven 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 2022	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021
Ontvangsten	36.168	36.174	35.822
Uitgaven	-32.749	-29.542	-30.416
Operationele kasstroom	3.419	6.632	5.406
MVA ingaande kasstroom (verkopen)	9.262	5.384	9.335
MVA uitgaande kasstroom (investeringen)	-21.894	-14.306	-4.285
FVA ingaande/uitgaande kasstroom	6	-	-
(Des)investeringskasstroom	-12.626	-8.922	5.050
Ingaande financieringen (nieuwe leningen)	10.058	5.000	-13
Uitgaande financieringen (aflossingen)	-816	-810	-10.304
Financieringskasstroom	9.242	4.190	-10.317
Totale mutatie Liquide middelen	35	1.900	139

In 2022 is voor € 0,8 miljoen aan leningen afgelost. Er is één nieuwe lening van € 5 miljoen aangetrokken tegen een rentepercentage van 3,129% met een looptijd van tien jaar. Onze totale leningenportefeuille bedraagt eind 2022 € 201 miljoen (2021: € 197 miljoen) en heeft een gewogen gemiddeld rentepercentage van 3,59% (2021: 3,43%). 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 2022 een positief saldo op haar rekening-courant bij de ING van € 6,2 miljoen en een deposito van € 0,5 miljoen. Sint Joseph heeft geen overtollige liquide middelen belegd in 2022.



Naast de totale leningenportefeuille, hebben we eind 2022 een obligolening (variabele hoofdsomlening) van € 5,0 miljoen ten behoeve van de achtervang verplichting bij het WSW. Hier is eind 2022 nog niks van opgenomen door het WSW.

Financiële instrumenten (derivaten)

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 2022 laat wederom een stijging zien van de woningprijzen in Almelo. Deels heeft dit te maken met het feit dat het Handboek modelmatig waarden marktwaarde de prijsstijgingen van de afgelopen jaren wat later inrekenen dan de ontwikkelingen in de markt. Het (landelijk) tekort aan woningen speelt een rol bij de huidige hoge verkoopprijzen van woningen.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Twente was de waardering hiermee op basis van de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake "onderzoek naar de ontwikkeling 2021-2022 van de marktwaarde basis" circa 4,8% te laag. In de jaarrekening hebben we de effecten op 2021 en 2022 nader toegelicht onder de Uitgangspunten marktwaarde bij de categorie Woongelegenheden. De totale waarde van de woningportefeuille (DAEB en niet-DAEB) is daardoor met € 30,8 miljoen gegroeid naar een waarde van € 694 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 4,7%.

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 van 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 2022 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 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 en bedraagt circa € 348 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde op de laatste dag van 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

(* 1.000)	Jaarrekening 2022		Jaarrekening 2021	
Marktwaarde verhuurde staat		693.946		663.111
Afslagen:				
- Beschikbaarheid (doorexplotieren)	-90.809		-5.246	
- Betaalbaarheid (huren)	143.141		108.756	
- Kwaliteit (onderhoud) *)	267.549		223.298	
- Beheer (beheerkosten)	28.197		23.518	
		348.078		350.326
Beleidswaarde		345.868		312.785
Eigen vermogen conform jaarrekening		486.677		458.465
Af: verschil marktwaarde en beleidswaarde		348.078		350.326
Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde		138.599		108.139
% eigen vermogen niet/zeer lange termijn realiseerbaar		72%		76%

Dit betekent dat circa 72% 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.

Ad *: Zie daarvoor de toelichting onder de tabel 'Realisatie 2022 en doorkijk komende jaren' in het hoofdstuk Financiën.



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 afdoende 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 dienen 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 jaarlijks op basis van input van de risico-eigenaren geactualiseerd. De belangrijkste operationele en compliance risico's evenals frauderisico's worden geïntegreerd in de procesbeschrijvingen.

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 ondernemingsplan nagestreefde doelstellingen voor wat betreft kwaliteit, maatschappelijke bijdrage en nagestreefde transparantie. Ten aanzien van onze normen en waarden tolereren we 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 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 er op kunnen vertrouwen dat Sint Joseph en haar medewerkers op een betrouwbare, eerlijke en zorgvuldige manier zaken doen. Daarom heeft Sint Joseph een integriteitscode opgesteld. De code is via een training onder de aandacht gebracht en alle aanwezige medewerkers hebben de code symbolisch ondertekend. Het belang van de integriteitscode en de naleving wordt periodiek benadrukt en is onderwerp van gesprek tussen leidinggevende en medewerker. In 2022 zijn voor alle medewerkers dilemmatrainingen georganiseerd. Er zijn een vertrouwenspersoon en meldpunt ingesteld waar medewerkers eventuele misstanden vertrouwelijk kunnen melden. De integriteitscode is beschikbaar via onze website en wordt (daarmee) ook gedeeld met onze externe relaties.

Ondanks alle beheersingsmaatregelen resteert 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 override van controls wordt gesignaleerd.

We zijn van mening dat passende soft controls een grote rol spelen in het voorkomen van fraude. In 2022 was de kracht van de goede soft controls bij Sint Joseph zichtbaar bij een integriteitsschending. Deze schending is opgemerkt door een collega en bespreekbaar gemaakt. De betrokken manager en bestuurder hebben vervolgens passende maatregelen genomen conform de vastgestelde beleidsuitgangspunten. Door soft controls is de integriteitsschending al in een vroeg stadium ontdekt. Overigens zou deze integriteitsschending ook in een later stadium in het proces door hard controls ontdekt worden.

Soft controls



Bij risicomanagement zijn gedrag en cultuur, de zogenaamde 'soft controls', binnen een organisatie van groot belang op 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 is 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. Jaarlijks wordt een update op onderdelen waar veel wijzigingen zijn geweest, met mogelijke gevolgen voor de soft controls, uitgevoerd. Zo heeft er in 2022 een update plaatsgevonden bij de afdeling Wonen. De conclusie van dit onderzoek/update is dat de soft controls bij de afdeling Wonen voldoende tot goed zijn doorontwikkeld.

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 ondernemingsplan rekening gehouden met haar financiële middelen. Sint Joseph is echter van mening dat ze met het ondernemingsplan te weinig kan bijdragen aan de grote volkshuisvestelijke opgave in Almelo. Daarnaast vragen de in 2022 overeengekomen Nationale Prestatie Afspraken een versnelling van de verduurzaming van ons bezit en zijn de huidige marktontwikkelingen erg onzeker. 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 vijf 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. De portefeuillestrategie actualiseren en verfijnen wij jaarlijks op basis van nieuwe inzichten en marktverkenningen.

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 en worden alle keuzes voorbereid door een multidisciplinaire vastgoedsturingscommissie voordat besluitvorming door de bestuurder en/of Raad van Commissarissen 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 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 2022 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 2022 (net als in eerdere jaren) een constructieve en prettige samenwerking met ons. BDO beoordeelt onze interne beheersing als toereikend in haar managementletter 2022.

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 2022 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.

In 2022 hebben we een cyberverzekering afgesloten. Daarnaast hebben we ons netwerk extern laten toetsen door middel van een uitgebreide penetratietest. De (beperkte) verbeterpunten zijn opgepakt.

Politieke risico's

Ook de politiek is een belangrijk risicothema. In 2022 hebben politieke beslissingen 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. We volgen de ontwikkelingen en bepalen zodra nadere concretisering van de maatregelen bekend is, de impact hiervan voor Sint Joseph.

Economische risico's – prijsstijgingen en schaarste

Onze huurders en wij hebben te maken met prijsstijgingen als gevolg van inflatie, gestegen rente en sterk gestegen energieprijzen als gevolg van de energiecrisis. Over 2022 hadden we een stijging van de huurachterstanden verwacht, maar deze is tot nu toe uitgebleven. Op dit moment is niet in te schatten wat de impact in 2023 zal zijn. De stijging van prijzen en schaarste van materialen en capaciteit van (onder)aannemers hebben we als een belangrijk risico geclassificeerd. Deze ontwikkelingen vertalen zich ook in stijging van (onderhouds)kosten voor Sint Joseph en uitvoeringsplanningen. De impact voor de korte en lange termijn is lastig in te schatten. We volgen de ontwikkelingen continu en anticiperen waar mogelijk.



7. Volkshuisvestingsverslag

In het Volkshuisvestingsverslag 2022 zijn de doelstellingen uit het ondernemingsplan 2019 - 2022 per speerpunt weergegeven. Vervolgens zijn deze doelstellingen opgesomd in een tabel. Per doelstelling geven we aan welke activiteiten wij concreet in 2022 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 2022 moesten worden opgestart. In de laatste kolom wordt aangegeven of de actie in 2022 ook daadwerkelijk is opgestart en/of afgerond.

Doelstelling Ondernemingsplan	Actiepunten 2022 uit Bedrijfsplan 2022	Uitgevoerd/gestart in 2022
Onze woningen variëren in grootte, type, uitstraling, locatie, prijs en kwaliteit	In 2020 hebben we onze complexstrategie geactualiseerd en verfijnd in aansluiting op onze portefeuillestrategie. De portefeuillestrategie willen we beter ontsluiten en verrijken met meer data en onderzoek. Voor 2022 willen we SpringCo implementeren en een onderzoek uitvoeren naar de doorstroming van ouderen.	De portefeuillestrategie wordt in de eerste helft van 2023 geactualiseerd op basis van de laatste ontwikkelingen en inzichten, zoals de nationale prestatieafspraken. Het onderzoek naar doorstroming samen met Beter Wonen is in 2022 afgerond. In 2023 krijgt dit een vervolg. De applicatie SpringCo is geïmplementeerd. Met deze applicatie krijgen we vanuit verschillende bronnen nog beter inzicht in ons bezit, wijken en opgave.
Eenduidig onderhoudsbeleid	Om de beheerbaarheid van het onderhoud te verhogen stellen we een onderhoudsbeleid op (gewenst onderhoudsniveau, en hoe te organiseren). Op basis van het onderhoudsbeleid wordt een onderhoudsplan opgesteld.	Het opstellen van het onderhoudsbeleid is gestart. Omdat verduurzaming een forse invloed heeft op dit beleid en de verduurzamingsmogelijkheden voor het bezit van Sint Joseph nog goed ingevuld moet worden, gaan we het onderhoudsbeleid pas afronden na het verduurzamingsbeleid. Dit pakken we in 2023 op. Gezien de onder 'bijzonder beheer' status van Sint Joseph wordt het onderhoudsniveau op dit



		moment verder voor een groot deel bepaald door de financiële mogelijkheden en administratieve verantwoordingswijze (SBR-notitie) van ons onderhoud. Vervanging gebeurt overeenkomstig de cycli gehanteerd in de meerjarenonderhoudsbegroting, inspecties en conditiemetingen.
Duurzaamheidsmaatregelen zodra mogelijk	Slim uitvoeren van duurzaamheid is beheer technisch handiger en goedkoper, maar ook klantvriendelijker. No-regret is daarbij uitgangspunt. In 2023 kijken we hoe we om kunnen en willen gaan met individuele aanvragen voor duurzaamheidsmaatregelen.	Basis duurzaamheid nemen we mee bij iedere renovatie. Daarnaast hebben we beleidsafspraken gemaakt voor individuele aanvragen, zoals dubbel glas. Dit wordt in 2023 uitgerold. Verdere duurzaamheidsmogelijkheden zijn afhankelijk van financiële mogelijkheid.
Minimaal 80% woningvoorraad blijft betaalbaar	Herijking bestaand huurbeleid. Daarbij onderzoek naar de mogelijkheden en wenselijkheid van gedifferentieerde huurverhoging.	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	Vormgeven bewustwording/communicatie bewoners over energieverbruik.	Bewustwording en communicatie over energieverbruik wordt bij ieder renovatieproject meegenomen. Daarnaast wordt in het bewonersblad aandacht geschonken aan energiebesparing en verschillende gemeentelijke regelingen. Eind 2022 is de FIXbrigade geïntroduceerd en van start gegaan. De FIX-brigade Almelo komt bij bewoners thuis en geeft informatie over energiebesparing. Ook kunnen kleine energiebesparende materialen worden aangebracht zoals radiatorfolie, tochtstrips en led-lampen. Voor mensen met een laag inkomen is dat helemaal gratis.

7.1.1. Portefeuillestrategie en huidige portefeuille

Onze huidige portefeuillestrategie is eind 2018 tot stand gekomen. In 2019 bepaalden we de complexstrategieën. Deze complexstrategieën hebben net als voorgaande jaren ook in 2022 geen grote wijzigingen ondergaan. In 2022 is er 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.

In ons ondernemingsplan staat welke koers we varen met onze vastgoedportefeuille. Deze koers is uitgewerkt in onze portefeuillestrategie. De doelstellingen die daarin staan, zijn leidend geweest bij het opstellen van het herstelplan. Daarbij keken we ook naar de voortvarendheid waarin we de doelstellingen financieel kunnen realiseren. De te behalen doelen zijn op basis daarvan destijds aangepast, maar bleven in de lijn van de koers die in het ondernemingsplan staat. Ook het bedrijfsplan 2023 blijft in de lijn van deze doelstellingen. De vergelijking tussen



de verwachte realisatie (bedrijfsplan 2023 prognoses) met de eerdere doelstellingen uit het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie staan in de onderstaande tabel.

Bron	Doelstelling	Verwachte realisatie (prognose) eind 2028
Ondernemingsplan (geactualiseerd bij herstelplan)	250 renovaties voor 2023 (>50k)	✓ (327, vorig jaar 351) (Deels door iets vertraging van Johanna van Burenlaan)
	Geen sloop voor 2023	✓
	30 nieuwbouw voor 2023 (exclusief De Klokkenbelt 2020: 81)	X (0, vorig jaar 0) (De nieuwbouw Rumerslanden is eruit gehaald en locatie wordt verkocht aan een ontwikkelaar.)
Ondernemingsplan & portefeuillestrategie (geactualiseerd bij herstelplan)	2028 totaal 118 woningen BENG	X (10, vorig jaar 58) (Twee locaties worden verkocht in plaats van zelf ontwikkeld en projecten zijn in tijd wat naar achteren geschoven.)
	Schilislatie maakt als duurzaamheidscomponent onderdeel uit van onze grote onderhoudsingrepen en sluit in de tijd hierop aan	✓
Portefeuillestrategie (geactualiseerd bij herstelplan)	In 2028 gemiddeld B	✓ (2024, vorig jaar 2027-2028)
	In 2028 portefeuille circa 4.295 woningen (exclusief 280 intramuraal)	(4.425, vorig jaar 4.381) (beide exclusief 280 intramuraal)
	In 2028 circa 4.020 woningen (exclusief 280 intramuraal) onder de liberalisatiegrens	(4.300, vorig jaar 4.271)
	In 2028 circa 2.570 woningen tussen kwaliteitskortingsgrens en 1e aftoppingsgrens	(2.955, vorig jaar 2.895)
	700 renovaties eind 2028 (> 50K)	✓ (1.614, vorig jaar 1.006) (‘slim’ samenvoegen van geplande onderhoudsactiviteiten)
	150 woningen sloop t/m 2028	X (60, vorig jaar 60) (Naar achteren schuiven projecten)
	118 nieuwbouwwoningen t/m 2028	X (10, vorig jaar 58) (Twee locaties worden verkocht in plaats van zelf ontwikkeld en projecten zijn wat naar achteren geschoven)
	539 woningen verkopen t/m 2028	(414, vorig jaar 459)



Huidige voorraad

Op 31 december 2022 heeft Sint Joseph 4.933 woningen in eigendom. Dat zijn er 24 minder dan een jaar eerder. Deze vermindering komt door de verkoop van woningen aan particulieren. Onderstaande tabel laat dit zien:

Omschrijving	2022 Aantal	2021 Aantal	2020 Aantal	2019 Aantal
Omvang bezit op 1 januari	4.957	5.036	5.161	5.198
Mutaties boekjaar				
Juridische fusie	-	-	-	2
Transformatie	-	13	-78	-
Uit exploitatie	-	-1	-	-
Overheveling naar voorraad te verkopen	-	-	-23	-
Verkoop aan niet-natuurlijke personen	-	-64	-1	-
Verkoop aan particulieren	-24	-27	-23	-39
	-24	-79	-125	-37
Omvang bezit op 31 december	4.933	4.957	5.036	5.161

De activiteiten van Sint Joseph vinden voor het grootste deel plaats in de gemeente Almelo. Daarnaast is er sprake van activiteiten in de gemeente Dinkelland. De verdeling van het bezit over de twee gemeenten ziet er per 31 december 2022 als volgt uit:

Gemeente	2022 Aantal	2021 Aantal	2020 Aantal	2019 Aantal
Almelo	4.895	4.919	4.998	5.123
Dinkelland	38	38	38	38
Totaal	4.933	4.957	5.036	5.161

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

Type woning	2022 Aantal	2022 %	2021 %	2020 %	2019 %
Eengezinswoningen	1.707	35	35	35	34
Etage t/m 4 zonder lift	1.218	25	25	25	25
Etage t/m 4 met lift	1.314	27	27	27	26
Hoogbouw	450	9	9	9	9
Subtotaal	4.689	95	95	96	94
Onzelfstandige woningen	244	5	5	4	6
Totaal woningen	4.933	100	100	100	100
Woonwagen	1	0	0	0	0
Totaal bezit	4.934	100	100	100	100

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

Huurprijsklasse	2022 Aantal	2022 %	2021 %	2020 %	2019 %
Goedkoop (≤ € 424,44)	726	14,7	16,8	16,6	16,8
Betaalbaar (€ 424,44 - ≤ € 651,03)	3.431	69,6	68,9	65,7	64,0
Bereikbaar (€ 651,03 - ≤ € 720,42)	370	7,5	6,0	9,3	9,4
Appartementen (> € 720,42)	162	3,3	3,4	3,7	4,1
Niet zelfstandig	244	4,9	4,9	4,6	5,6
Totaal woningen	4.933	100	100	100	100



Zorgvastgoed

Een 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 veelal 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 2022 circa 9% uit van de totale huurinkomsten. Dit is hetzelfde als vorig jaar (2021: 9%).

In 2022 is na afronding van de renovatiewerkzaamheden de Theresiahof in Bornerbroek feestelijk heropend door Trivium Meulenbelt Zorg (TMZ) in samenwerking met Sint Joseph. TMZ en Sint Joseph kijken goed terug op de verbouwperiode en zijn tevreden met het eindresultaat.

Verder speelde in 2022 rondom de zorgcontracten bij zowel de Greven als Buurstede de vraagstukken ten aanzien van het verlengen van de huurcontracten van de algemene ruimtes. Dit gaat gepaard met de vraag van zorginstellingen om een Volledig Pakket Thuis (VPT) te mogen aanbieden in deze complexen. TMZ werkt momenteel haar visie uit op het bieden van VPT in gebouwen zoals de Greven. Wanneer dit duidelijk is worden ook de gesprekken met Sint Joseph verder opgepakt.

De gesprekken met Carintreggeland/Twinta ten aanzien van Buurstede worden begin 2023 opgestart. Hierbij wordt eerst nader bekeken wat de mogelijke gevolgen van het bieden van VPT zijn voor Buurstede, zowel op het gebied van wonen (toewijzing en verhuur) als vastgoed (bouwkundige aanpassingen).

Net als voorgaande jaren zijn in 2022 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 60 bedrijfsruimten/kantoren en winkels. Hiervan is het grootste gedeelte verhuurd aan zorgorganisaties. In 2022 heeft Sint Joseph de winkel aan de Ootmarsumsestraat 251 verkocht.

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

Het leegstaande, monumentale object St. Elisabeth is via een tender op de vrije markt eind december 2022 verkocht na het doorlopen van alle procedures. De kopende partij gaat het pand renoveren en de appartementen verhuren in de vrije huursector.

Verkoop woningen

In 2022 heeft Sint Joseph 24 woningen verkocht (2021: 91 woningen). Hierbij was de verhouding 21 DAEB woningen en drie niet-DAEB woningen. Alle woningen werden in 2022 verkocht aan particulieren. Hiervan werden er drie verkocht aan zittende huurders.

Leegstand

Op 31 december 2022 stonden 74 woningen leeg (2021: 49). Hiervan waren 43 woningen bestemd voor reguliere verhuur. Het geschoonde leegstandspercentage bedroeg daarmee 0,9% (2021: 0,3%). Dit betreft voornamelijk frictieleegstand, waarbij de 43 woningen gemiddeld 67 dagen leeg stonden per 31-12-2022. De leegstand betreft 40 DAEB en drie niet-DAEB woningen. De overige 31 woningen staan leeg vanwege o.a. de status verkoop (zes



woningen), onderhoud (23 woningen) en bijzondere situatie (twee woningen) waarbij het bijvoorbeeld gaat om ontruimingen, overlijden zonder erven, brandwoning.

De leegstand in bedrijfsruimtes en maatschappelijk onroerend goed is afgenomen ten opzichte van vorig jaar. Aan het eind van het jaar stond één van de 68 ruimtes leeg. Dit komt neer op 1,5% van het aantal bedrijfsruimtes en maatschappelijk onroerend (2021: 2,9%).

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 237 woningen een label volgens deze nieuwe methodiek, maar is ons bezit nog grotendeels gelabeld overeenkomstig het Nader Voorschrift (zie onderstaande tabel).

Labelletter	EI	Aantal VHE	Labelletter	EP2	Aantal VHE
			A++++	≤ 0,00	0
			A+++	0,01 - 50,00	18
A++	≤ 0,6	11	A++	50,01 - 75,00	4
A+	0,61 – 0,80	57	A+	75,01 - 105,00	12
A	0,81 – 1,20	1.303	A	105,01 - 160,00	67
B	1,21 – 1,40	579	B	160,01 - 190,00	98
C	1,41 – 1,80	1.414	C	190,01 - 250,00	22
D	1,81 – 2,10	532	D	250,01 - 290,00	6
E	2,11 – 2,40	330	E	290,01 - 335,00	7
F	2,41 – 2,70	173	F	335,01 - 380,00	2
G	> 2,70	14	G	> 380,00	1
EPA-W	nog uitvoeren	3			
Intramurale zorgeenheden		280			
Totaal		4.696	Totaal		237

Het bezit van Sint Joseph heeft per 31 december 2022 een gemiddelde energie-index van 1,52 overeenkomstig het Nader Voorschrift (2021: 1,52). Dit is gelijk aan labelletter C. De woningen met een energielabel conform de NTA8800 hebben een gemiddeld EP2 van 163,34, dit staat gelijk aan labelletter B. Inmiddels heeft 43,5% van ons bezit een label B of beter. In 2021 was dit 40%.

7.1.2. Kwaliteit van woningen

De kwaliteit van onze woningen wordt bepaald door zowel de woning zelf (comfort en technische staat) als 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 in 2021 uitgevoerde onderzoeken ten aanzien van brand- en vluchtveiligheid en zijn we gestart met onderzoek naar vocht en schimmel binnen ons bezit. Om de basiskwaliteit van onze bestaande woningen uniform te maken, hanteren wij bij onze reparaties en onderhoudsprojecten de in 2021 vastgestelde beleidslijn 'Basiskwaliteit Bestaande Bouw'.

Impact corona en oorlog

In 2022 zagen we de invloed van corona op de onderhoudsprocessen afnemen. In 2021 moesten we de processen voor mutatie- en dagelijks onderhoud aanpassen naar fysiek contactloze werkwijze en uitsluitend urgente reparaties. In 2022 was dit niet meer nodig en liepen de processen op een normale manier door.

Eind 2021 zagen we al een toenemende druk op de bouwmarkt, levertijden van materialen liepen fors op. Daardoor konden we een deel van het werk met betrekking tot aantal keuken-, toilet- en liftprojecten pas in het begin van 2022 uitvoeren. Naast druk op levertijden zagen we ook de druk op prijzen toenemen, zeker sinds de oorlog in Oekraïne. Het leven wordt duurder, zo ook de bouwmaterialen. We zien ook beperkte beschikbaarheid van



kwalitatief goed personeel. Hetgeen van invloed is op de snelheid waarmee we werkzaamheden kunnen afronden of reparaties kunnen uitvoeren.

Dagelijks (reparatie-)onderhoud

Het dagelijks onderhoud is opgebouwd uit reparatieonderhoud en werkzaamheden die worden uitgevoerd binnen het Abonnement klein onderhoud. Het dagelijkse onderhoud wordt voor ruim 49% (2021: 45%) door onze eigen vakmannen uitgevoerd en het resterende 51% door onze vaste onderaannemers op basis van vaste uurloontarieven. Voor incidenteel omvangrijker werk benaderen wij per opdracht de markt.

Reparatieonderhoud

In 2022 is er voor ruim € 1,1 miljoen (2021: € 1,1 miljoen) aan reparatieonderhoud uitgevoerd. Totaal is er voor 5.888 reparatieverzoeken opdracht gegeven. Hiervan is er door onze eigen dienst 41% zelf uitgevoerd. Van deze zelf uitgevoerde opdrachten vroeg 13% om een vervolgopdracht. Frontoffice maakte ruim 73% van de opdrachten aan. Het reparatieonderhoud in 2022 lag iets boven de prognose uit het bedrijfsplan (€ 982.000).

Abonnement klein onderhoud

Sint Joseph biedt haar huurders een Abonnement klein onderhoud. Hierbij kan de huurder tegen een geringe maandelijkse vergoeding de werkzaamheden die de huurder wettelijk zelf hoort uit te voeren, grotendeels door Sint Joseph laten uitvoeren. In totaal is in 2022 € 226.000 (2021: € 226.000) uitgegeven aan werkzaamheden voor het Abonnement klein onderhoud. De inkomsten in 2022 bedroegen € 268.000 (2021: € 269.000). In totaal werden er 3.938 opdrachten weggezet. Hiervan voerde onze eigen dienst 62% zelf uit. 97% van de opdrachten werd door de huurders zelf aangemaakt of door onze Frontoffice (de resterende 3% maakt de backoffice aan).

Mutatieonderhoud

In 2022 is aan 430 (2021: 453) woningen mutatieonderhoud uitgevoerd naar aanleiding van beëindiging van huurcontracten. De totale kosten voor mutatieonderhoud (inclusief de keuken-, badkamer- en toiletrenovaties) bedroegen € 767.000 (2021: € 857.000). Hiervan is 21,76% verhaald op de huurder. Verder is er € 84.000 besteed aan KBT-renovaties. Het betrof zes keukenvervangingen en vier badkamer/toiletrenovaties.

De gemiddelde mutatiekosten per woning bedroegen circa € 2.187 (dit is inclusief de kosten voor KBT renovaties). Bij 85 woningen lagen de mutatiekosten boven de € 2.500. Dit betrof voornamelijk woningen met lange woonduur, overlijden van huurder of uitvoeren van KBT. Circa 82% van alle opdrachten werden via de mutatietool van Movin' U geautomatiseerd weggezet. De mutatiekosten liggen iets boven de begrote kosten (12%) bedrijfsplan 2022: € 785.000.

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 2022 is voor € 6,6 miljoen aan planmatig onderhoud uitgevoerd (2021: € 6,8 miljoen). Dit ligt onder de begrote kosten in het bedrijfsplan (€ 7,5 miljoen).

Keuken, badkamer en toiletrenovaties

Deelname aan de keukenrenovaties was met 82% dit jaar iets hoger dan vorig jaar (79%). Dit resulteerde in de uitvoering van 269 keukenrenovaties. Hiervan zijn er 262 gerealiseerd en zijn er einde jaar nog zeven niet gereed. Deze zeven keukens zijn er tijdens uitvoering bijgekomen en konden daardoor niet in 2022 afgerond worden.

Verklaring voor de 82% deelname (en geen 100%) bij keukenrenovaties is dat deelname vrijwillig is. Normaliter worden keukenrenovaties gecombineerd met de vernieuwing van badkamer en/of toilet. Badkamer- en/of toiletvernieuwingen zijn verplicht, wat maakt dat een combinatie met keukenrenovaties vaker resulteert in hogere deelnamepercentages voor keukens. Dit jaar waren ze in de meeste projecten niet gecombineerd, combineren is niet altijd mogelijk omdat de vernieuwingscycli onderling afwijken.



Er werden 34 badkamers gerenoveerd (bedrijfsplan: 36; 2021: 40) en 34 toiletten (bedrijfsplan: 36; 2021:40).

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 2022 totaal € 1,3 miljoen besteed. Dat is € 0,4 miljoen minder dan begroot (en iets minder dan vorig jaar (2021: € 1,3 miljoen)).

Aanbestedingen

Schoonmaak: De algemene ruimten in woongebouwen worden schoongemaakt. De schoonmaak is eind 2021 opnieuw door ons aanbesteed. Het nieuwe contract startte per 2022. Wij hebben in de loop van het jaar echter al weer afscheid genomen van het nieuwe schoonmaakbedrijf. De uitvoering door het nieuwe schoonmaakbedrijf verliep niet naar wens. Per november hebben we een andere partij gecontracteerd voor het schoonmaakonderhoud.

Energie: Het driejarige leveringscontract liep eind december 2022 af. De energieprijzen hebben in 2022 een enorme vlucht genomen met een piek in augustus en september. In december is de markt verkend en is er besloten om energie in te kopen voor een periode van één jaar.

Lift- en cv-vervangingen

We moderniseerden in 2022 acht liften en vervingen er vier. Eén van de vier liften is vervangen als gevolg van de verlate levering uit 2021. Alle opgedragen liften zijn in 2022 tijdig opgeleverd.

Er zijn geen cv-ketels in opdracht gegeven in 2022. Wel zijn er in totaal 32 cv-ketels vervangen als gevolg van verlate levering uit de opdracht van 2021.

Overig planmatig onderhoud

Ook in 2022 werden de nodige 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.

De uitvoering van het plaatsen van ruim 5.000 rookmelders (aanbesteed in 2021) is in 2022 verder gegaan. Alle woningen moesten wettelijk voor 1 juli 2022 voorzien zijn van rookmelders. Aan het eind van 2022 waren er slechts drie adressen over waar nog geen rookmelders waren geplaatst. Deze worden in januari 2023 alsnog geplaatst met een gerechtelijk bevel. Komend halfjaar worden, gelijktijdig met de renovatiewerkzaamheden, bij de nog te renoveren appartementen aan de Sluitersveldssingel rookmelders geplaatst.

Projecten (kosten en investeringen)

Ook in 2022 realiseerden we projecten en startten we de voorbereiding van nieuwe projecten op. We hebben in 2022 drie projecten afgerond, selecteerden twee aannemers voor de voorbereiding van twee projecten en ontvingen goedkeuring van de RvC en WSW voor de start van de uitvoering een project komend voorjaar. Voor dit project hebben we in december ook reeds de wettelijk vereiste 70%-instemmingscore van de huurders opgehaald.

Betrokkenheid huurders en collega's bij projecten

Het werken met klankbordgroepen bij de grotere renovatieprojecten is inmiddels een vast gegeven. De mate waarin dit succesvol is, verschilt per project zo blijkt uit de praktijk. We doen ons best om bewoners te enthousiasmeren om deel te nemen en om ze ambassadeurs van de onderhoudsprojecten te maken. Een goed functionerende klankbordgroep is van meerwaarde in de voorbereiding en bij de uitvoering van een project.

Het werken met een Intern Projecten Overleg (IPO) is inmiddels ook gemeengoed. Aan een IPO nemen collega's deel die op een of andere manier bij de voorbereiding en/of de uitkomsten van een project betrokken zijn. Het gaat dan onder meer om de projectleiding, wijkbeheer/maatschappelijk beheer, toezicht, financiën, verhuur en technisch



beheer en loopt hiermee dwars door de organisatie heen. Sommige collega's zijn vaste deelnemers en anderen sluiten op onderdelen aan.

Afgeronde projecten

Theresiahof Bornerbroek, 26 woonzorgwoningen

Na vele onderzoeken en verkenningen van alternatieven is vlak voor de zomervakantie in 2021 een nieuwe huurovereenkomst met Trivium Meulenbelt Zorg (TMZ) met een looptijd van twintig jaar gesloten voor dit woonzorgcomplex met 26 intramurale grondgebonden woningen in Bornerbroek. Het gehele complex is vervolgens in 2021 en 2022 gemoderniseerd en aangepast aan de toekomst. Sint Joseph heeft de woningen van binnen vernieuwd en heeft onderhoud aan de binnen- en buitenzijde uitgevoerd. TMZ heeft de algemene voorzieningenruimte vernieuwd. Samen is gezorgd dat in dit woonzorgcomplex in Bornerbroek de bewoners de komende jaren in hun eigen huis de zorg kunnen ontvangen die nodig is. Als afronding van de werkzaamheden werd door TMZ en Sint Joseph op 12 mei 2022 een feestelijke heropening voor de bewoners van het complex georganiseerd. De zaterdag erna was er nog een open huis voor alle geïnteresseerden. Ook hier was Sint Joseph vertegenwoordigd.

Havezatheflat, 80 seniorenwoningen

Eind september 2021 is de uitvoering van het project gestart. De keukens en badkamers/toiletten zijn compleet gerenoveerd, gevels en dak geïsoleerd en liften gemoderniseerd. Het complex is conform de geldende normen weer brandveilig gemaakt. Op de begane grond is een appartement omgebouwd tot een brandveilige scootmobielstalling. De uitstraling van het complex aan binnen- en buitenzijde is aangepakt. Keimwerk, nieuwe hekwerken en nieuwe uniforme zonwering geven het complex een eigentijdse uitstraling. Dit alles komt de verhuurbaarheid ten goede. De verduurzamingsmaatregelen zoals het (na)isoleren van de gevels en daken leidden met een gemiddelde labelverbetering van twee labels tot een label A/B-complex.

De eerste 39 woningen zijn in 2021 aan de binnenzijde vernieuwd. De rest is in de loop van 2022 vernieuwd en opgeleverd. De meeste huurders zijn ruim tevreden. Resultaat is een mooi woongebouw met tevreden bewoners.

Franciscanessenhof, 34 seniorenwoningen

Het onderhoud- en woningverbeteringsplan voor wooncomplex Franciscanessenhof aan de rand van de binnenstad is gestart in november 2021 en in november 2022 is het project opgeleverd. Het complex heeft een nieuwe uitstraling gekregen, het metselwerk is opgefrist en er zijn nieuwe, grotere balkons geplaatst. Het balkon is voortaan ook rechtstreeks toegankelijk vanuit de woonkamer. Het complex is verduurzaamd en de badkamers zijn vernieuwd. Met onder meer het vervangen van cv-ketels, aanbrengen van CO2-gestuurde mechanische ventilatie, het bijisoleren van de gevels, het vervangen van de beglazing en het plaatsen van zonnepanelen vindt er een energetische verbetering met grotendeels drie labelstappen plaats en kwalificeert dit woongebouw zich tot een label A⁺-complex.

Uit brandveiligheidsoogpunt heeft het atrium weer de rol van verkeersruimte gekregen (toegang en vluchten). Hierop is de inrichting aangepast. Voor het (brand)veilig stallen van scootmobielen is een aparte stallingsruimte aangebouwd. Deze is van buitenaf en vanuit de centrale entree toegankelijk.

Het buitenterrein is aangepast met onderhoudsarme vaste planten uit het Green to Colour concept. Hiermee zijn het woongebouw en de woonomgeving klaar voor jarenlang woonplezier.



Projecten in uitvoering

Sluiterveldssingel/Brandersweg, 160 portieketagewoningen

Het onderhoud en de comfortverbetering van 160 portieketagewoningen aan de Sluiterveldssingel en Brandersweg is eind 2021 gestart. Het project betreft twee complexen (12 en 16), bestaande uit vijf woongebouwen.

De buitenwerkzaamheden voor beide complexen zijn in november 2022 afgerond. De binnen-werkzaamheden van complex 12 zijn ook in 2022 afgerond en de binnen-werkzaamheden van complex 16 ronden we in juli 2023 af. In het begin van het project waren er enkele onvoorziene omstandigheden vanwege de asbestleidingen in de badkamer. De watermeters werden uit de badkamers gehaald en verplaatst naar een algemene berging in het souterrain. Dit creëert extra ruimte, wat prettig is voor de huurders omdat de badkamers geringe afmetingen hebben. De bestaande zonwering van het gebouw aan de Brandersweg wordt vervangen door elektrisch bedienbare screens, omdat deze minder gevoelig zijn voor weersomstandigheden en onderhoud. In de portieken en algemene ruimten van beide complexen worden alle bestaande armaturen vervangen door led-armaturen.

De grootste uitdaging binnen dit project is het in contact komen met bewoners/begeleiders en hun medewerking verkrijgen op de momenten dat er werkzaamheden plaatsvinden in de woning. Dit vergde extra aandacht en inzet van collega's en de aannemer.

Door Farwick Groenspecialisten is een nieuw terreinplan opgesteld en op basis hiervan is opdracht verleend. Het terrein aan de achterzijde krijgt een open karakter met veel sociale cohesie/controlé. In het kader van biodiversiteit is er een bloemenmengsel door het gazon heen toegepast en het concept Green to Colour is toegepast. Dit geeft ook een fraai beeld vanaf de openbare weg. Langs de achtergevel wordt een verharding aangelegd die als maairand dient. De uitvoering van de terrein herinrichting is begonnen in december 2022.

Op 15 mei 2022 heeft een rechtszaak plaatsgevonden die een bewoner heeft aangespannen tegen Sint Joseph over de redelijkheid van het projectvoorstel. De rechter heeft in het vonnis uitgesproken dat het projectvoorstel van Sint Joseph redelijk is en dat de bewoner hieraan volledig moet meewerken. De bewoner heeft zich hierbij niet neergelegd en er dient nog een hoger beroep.

Europaflat, 48 portiekwoningen

Na de keuze om dit woongebouw met negen verdiepingen en drie trappenhuizen door te exploiteren, is een onderhoudsplan uitgewerkt. Het aanbrengen van een gelijkvloerse woningontsluiting (lifttoegang op gelijk niveau als het woningniveau, galerijontsluiting) en het zetten van een forse stap in de verduurzaming, waren hierbij twee van de strategische onderzoeksvragen. Technisch gezien bleken de opgaven goed haalbaar, maar in de bijzonder beheer situatie van Sint Joseph was het financieel niet realiseerbaar. Om toch tot de beste onderhoudskeuzes te komen zijn meerdere (toekomst)scenario's voor de Europaflat uitgewerkt, ook in combinatie met de 119 portieketagewoningen van het naastgelegen wooncomplex van Sint Joseph. Dit heeft geleid tot de keuze voor een no-regret onderhoudsplan. De werkzaamheden zijn in het voorjaar van 2022 gestart en waren nagenoeg gereed rondom de jaarwisseling.

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 gasloos gemaakt door plaatsing van elektrische boilers en de overstap naar elektrisch koken. De beglazing van de woningen is vervangen door zeer isolerend HR++ glas en op de zuidgevel brachten we zonwering aan. Verder zijn er diverse brandveiligheidsmaatregelen getroffen en de vluchtveiligheid is sterk verbeterd door vanaf de balkons nieuwe vluchttrappen te plaatsen.

De Hoge Dam, zes seniorenwoningen

In aansluiting op de werkzaamheden van de 26 woonzorgwoningen Theresiahof te Bornerbroek zijn ook de zes seniorenwoningen aan De Hoge Dam voorzien van groot onderhoud in 2022. De zes grondgebonden woningen liggen aan de rand van Bornerbroek, grenzend aan het woonzorgcomplex Theresiahof. Naast het vernieuwen van de badkamer zijn verschillende werkzaamheden in de woning uitgevoerd. Er zijn diverse buitenkozijnen vernieuwd en de begane grondvloer en gevels zijn voorzien van isolatie. Het dak was reeds in een eerder stadium geïsoleerd. Verder zijn de gevels opnieuw gevoegd en is elke woning voorzien van zes zonnepanelen. In 2023 worden de



werkzaamheden ten aanzien van de bestrating en woonomgeving afgerond. De eerder aanwezige carport wordt vernieuwd en het aantal parkeerplaatsen uitgebreid.

Projecten in voorbereiding

Valeriusstraat, 90 woningen

Dit project wordt na een meervoudig onderhandse aanbesteding in bouwteamverband met de bouwer voorbereid. Na de bouwvak 2022 is de voorbereiding opgestart. Daarbij is ook het interne projectoverleg (IPO) gestart. Bewonerswensen zijn geïnventariseerd met een enquête en er is een klankbordgroep opgericht.

In grote lijnen zullen we het complex gaan verduurzamen, een badkamer/toilet renovatie uitvoeren, de brandveiligheid verbeteren, gietijzeren riolering vervangen, uitstraling van de entrees verbeteren en de woonomgeving aanpakken.

Aalderinkshoek is sinds maart 2022 een van de 66 landelijke proeftuinen in het kader van het Programma Aardgasvrije Wijken. Elke proeftuin krijgt een bijdrage van de Rijksoverheid met als doel om de transitie naar aardgasvrij te versnellen, en daarvan te leren. Samen met de gemeente Almelo en andere belanghebbende organisaties zijn de uitgangspunten voor de aardgasvrije wijk opgesteld.

Bij de verduurzaming geldt als uitgangspunt dat het complex na de werkzaamheden bouwkundig geschikt is om aan te sluiten op het toekomstige bronnet. Het is de planning dat de wijk voor 2030 gasloos is.

De verwachte start van de uitvoering van het project staat gepland voor het derde kwartaal 2023 en zal doorlopen naar 2024. In 2024 zal ook de woonomgeving worden aangepakt. Deze zal zoveel mogelijk op een klimaatadaptieve wijze worden ingericht.

Schelfhorst – Burcht en omgeving, 133 woningen

Het project Burcht en omgeving. Bestaat uit twee complexen met 37 en 96 grondgebondenwoningen, gebouwd in 1971. Hiervoor is de strategie door exploiteren met renovatie bepaald en staat als mogelijk investeringsproject gepland voor uitvoering in 2024 en 2025. Het daadwerkelijke uitvoeringsplan is momenteel in onderzoek.

Bewoners zijn geïnformeerd over dat het onderhoud mogelijk start in 2024 en tevens zijn wensen opgehaald. Wanneer we verder zijn met de voorbereidingen, proberen we een klankbordgroep op te richten.

Drakensteyn, 186 woningen

Dit project wordt na een meervoudig onderhandse aanbesteding in bouwteamverband met de bouwer voorbereid. We zitten in de onderzoeksfase om te beoordelen welke werkzaamheden uitgevoerd moeten worden. Inmiddels heeft een eerste overleg met de klankbordgroep plaatsgevonden. We hopen dat deze bewoners weer een mooie rol als ambassadeurs gaan vervullen. Ook intern zijn de direct en indirect betrokken collega's via het Intern Projecten Overleg (IPO) meegenomen in de plannen.

In grote lijnen zullen we het complex gaan verduurzamen naar minimaal label A. Daarnaast zullen we de badkamer, keuken en toiletrenovatie uitvoeren, de brandveiligheid verbeteren en proberen enkele esthetische verbeteringen door te voeren. Op dit moment worden de verschillende werkzaamheden onderzocht en gekeken wat er binnen het budget mogelijk is. Verwachte start van de uitvoering is begin 2024.

Meulenbeldlaan, 119 woningen

Het project Meulenbeldlaan betreft de verbetering van 119 portiekwoningen, zonder lift, in zes blokken van vier bouwlagen. Doel van het project is 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 start in het voorjaar van 2023 met de werkzaamheden en hoopt voor de winter 2023-2024 nagenoeg gereed te zijn. Onzekere factor de tijdige beschikbaarheid van materialen en mensen. Nadat in november 2022 goedkeuring is gekregen voor het project van de RvC en WSW, hebben we in december de wettelijk vereiste 70%-instemmingscore van de huurders opgehaald.



Andere projecten

Henri Dunant, 17 woningen

Deze zeventien jongerenappartementen worden voorzien van een nieuw keuken, badkamer en toilet. Er worden brandveiligheidsmaatregelen uitgevoerd. De woningen worden compleet voorzien van HR++ glas, nieuwe voordeuren en de kozijnen, ramen en deuren worden geschilderd. De dakbedekking van de bergingen is vervangen en de problemen met de riolering worden opgelost met een nieuwe standleiding. Een deel van de werkzaamheden wordt nog uitgevoerd in januari/ februari 2023.

Onderzoeken

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

Brandveiligheidsonderzoek

In 2022 hebben we het beleid zoals vastgesteld in 2021 uitgewerkt en vormgegeven. De vastgoedprojecten (zowel planmatig als investeringsprojecten) zijn volgens het beleid uitgewerkt. Zo hebben we de maatregelen volgens de opgestelde rapportage meegenomen in de projecten en het planmatig onderhoud en realiseerden we twee scootmobielbergingen in de projecten Havezathe en Franciscanessenhof.

Ook besteedden we aandacht aan de voorlichting van bewoners. In samenwerking met de brandweer hebben we bijeenkomsten georganiseerd waarbij de brandweer een voorlichting heeft gegeven.

Inspectie gevels Celebesstraat

Een incident met een (deels naar beneden gevallen) achtergevel aan de Celebesstraat was voor ons aanleiding om de gevels van alle woningen in deze buurt te inspecteren. Dit besteedden we uit aan een deskundige partner (constructeur). De onderzoeken zijn eind 2022 gestart. In het eerste kwartaal van 2023 hebben we de resultaten ontvangen. Gelukkig geen acute problemen, maar wel zaken die we in 2023 gaan oplossen.

Vochtonderzoek

Het is algemeen bekend dat oude(re), nog weinig geïsoleerde woningen gevoelig zijn 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 moeten vaker bewoners adviseren 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. Dit deden we, omdat de inzichten in de loop der tijd mogelijk gewijzigd zijn, de technische mogelijkheden uitgebreider zijn en we ook voor ons oudere bezit de juiste keuzes willen 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 volgt in 2023 aanvullend onderzoek bij het betreffende project. We beogen tot een onderzoeksaanpak te komen voor onze overige projecten.

7.1.3. Huren van woningen en overig bezit

Huurbeleid

Met ons huurbeleid 2019-2023 sturen we op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen in Almelo. Wij zorgen dat huurders betaalbaar kunnen wonen en woningzoekenden een betaalbare woning kunnen vinden door de



huurprijzen van onze woningen af te stemmen op de inkomens van de diverse doelgroepen. Huurinkomsten zijn wel onze belangrijkste inkomensbron. Om te blijven investeren in de kwaliteit van onze woningen streven we naar een optimalisatie van huurinkomsten door de huurtoeslaggrenzen op te zoeken. Dat zorgt voor structureel hogere huurinkomsten, die we weer investeren in de kwaliteit van onze woningen.

In de tweede helft van 2022 is het vigerende huurbeleid geactualiseerd. Het nieuwe huurbeleid kent vrijwel dezelfde uitgangspunten en wordt in 2023 van kracht. Hier is ook rekening gehouden met de afspraken uit de Nationale prestatieafspraken.

Huurverhoging

In 2022 heeft de Rijksoverheid de huursomstijging vastgesteld op maximaal inflatie (2,3%). De uitgangspunten voor de huuraanpassing 2022 waren als volgt:

- 2,3% huurverhoging voor DAEB woningen
- 2,3% huurverhoging voor niet-DAEB woningen
- 0,0% huurverhoging voor woningen met een F- en G-label
- 2,3% huurverhoging voor één woonwagen en negen standplaatsen
- 0,0% huurverhoging voor parkeerplaatsen.

Huursomstijging

De huursomstijging 2022 is het totaal van de reguliere inflatievolgende huurverhogingen in juli 2022. De wettelijk toegestane huursomstijging in 2022 is 2,3%. Ditzelfde percentage heeft Sint Joseph gehanteerd als huurverhoging voor individuele woningen. Doordat wij verhogingen echter aftoppen op streefhuur, kunnen bij individuele huurders lagere huurverhogingspercentages ontstaan. De huursomstijging in 2022 kwam uit op 2,0%.

Verhuren van woningen en overig bezit

Verhuurmutatiecijfer in 2022

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

Nieuwe verhuringen

Het aantal nieuwe verhuringen is afgenomen ten opzichte van een jaar eerder. In 2022 zijn 338 huurcontracten voor woningen afgesloten. Het aandeel eenpersoonshuishoudens voert net als in voorgaande jaren de boventoon. Desondanks is het aantal verhuringen aan eenpersoonshuishoudens ten opzichte van 2021 afgenomen. In onderstaande tabel zijn de nieuwe verhuringen in 2022 onderverdeeld naar huishoudsamenstelling. In de tabellen daaronder staat de verdeling van verhuurde objecten weergegeven en het soort verhuringen.

Samenstelling huishouden	2022	2022	2021	2021	2020	2020
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Eenpersoonshuishouden	184	56	213	57	205	59
Tweepersoonshuishouden	98	30	109	29	87	25
Drie- of meerpersoonshuishouden	46	14	53	14	55	16
Totaal	328	100	375	100	347	100



Verhuurd object	2022 Aantal	2021 Aantal	2020 Aantal
Woning	328	375	347
Kamers	0	13	66
Woonwagen	0	0	0
Parkeerplaats	80	129	61
Garage	9	15	4
BOG	4	4	8

Soort verhuringen	2022 Aantal	2021 Aantal	2020 Aantal
Aantal verhuringen totaal	338*	379*	347
Aantal verhuringen > liberalisatiegrens	-13	-21	-11
Intermediaire verhuur (intramuraal)	-2	-10	-1
Overige uitgesloten contractvormen (bruikleen)	-10	-4	0
Aantal afgesloten contracten < liberalisatiegrens	313	344	335
Intermediaire verhuur (mutatie)	2	10	1
Aantal verhuringen < liberalisatiegrens	315	354	336

* Inclusief tien (2021: 4) wisselwoningen in verband met logeerwoning projecten.

Woningzoekenden: inschrijvingen en inschrijfduur

Eind 2022 telde Woonburo Almelo 8.814 unieke inschrijvingen. Dit waren er in 2021: 8.004 en in 2020 nog 7.001. Het aantal inschrijvingen neemt jaarlijks fors toe. In onderstaande tabel een overzicht:

Inschrijvingen Woonburo	2022 Aantal	2021 Aantal	2020 Aantal
Alleen woning	6.395	5.881	5.222
Alleen overige objecten	450	468	441
Woning en overige objecten	1.969	1.655	1.338
	8.814	8.004	7.001

Het toenemende aantal woningzoekenden leidde tot een daling van de slaagkansen in 2022. De gemiddelde inschrijfduur voor woningzoekenden die in 2022 een woning huurden via Beter Wonen of Sint Joseph, bedroeg 38,0 maanden (in 2021 en 2020 respectievelijk 37,0 en 31,1). In 2022 vond 26% van de woningzoekenden binnen een jaar een woning. Dit was in 2021 nog 41% en in 2020 34%. In onderstaande tabel een overzicht:

Inschrijfduur verhuringen Sint Joseph	2022 Aantal	2021 %	2020 %
< 1 jaar	38	41	34
1 – 2 jaar	22	26	31
> 2 jaar	40	33	35
Totaal	100	100	100



Inkomenstoets en passendheid

Bij woningtoewijzingen houden wij ons aan de inkomenstoets (Europadossier). Dit houdt in dat woningen met een huur tot en met € 763,47 (prijsspeil 2022) moeten worden toegewezen aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot maximaal € 40.765 of meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 45.014 per jaar (prijsspeil 2022). Vanaf 1 januari 2022 moeten wij minimaal 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Dit percentage van 7,5% vrije toewijzing is echter verhoogd naar maximaal 15%. Afspraken hierover zijn gemaakt met de gemeente en huurdersorganisaties en dit is vastgelegd in de prestatieafspraken. In 2022 werd 96,8% toegewezen aan huishoudens met bovengenoemd inkomen. In 2021 was dit nog 91,3% en in 2020 96,7%.

Daarnaast moeten wij in minimaal 95% van de gevallen passend toewijzen. In 2022 werd in 98,2% (2021 97,4%; 2020 97,1) passend toegewezen.

Intermediaire verhuur

Van intermediaire verhuur is sprake 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 2022 zijn twee nieuwe woningen verhuurd aan derden (2021: 10):

Naam instelling	Aantal woningen
JP van den Bent	1
Gemeente Almelo	1
Totaal	2

Huisvesting kwetsbare groepen

Wij zien het huisvesten van kwetsbare groepen als onderdeel van onze kerntaak. De groep die als kwetsbaar wordt beschouwd is zeer divers, omdat factoren die kwetsbaarheid veroorzaken ook divers zijn. Bijvoorbeeld situaties waarbij de woningzoekende te maken heeft met lichamelijke beperkingen, psychische problemen, huiselijk geweld, verslavingen of een combinatie van factoren. Daarnaast rekenen we statushouders 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 de tabel hieronder staan de afwijkende toewijzingen over 2022.



Afwijkende toewijzingen	Directe bemiddeling	Aanbod	Totaal
CIMOT (uitstroom beschermd wonen)	2		2
Herstructurering		3	3
Leefbaarheid	2		2
Financieel			0
Uitstroom Maatschappelijke opvang	3		3
Statushouders	21		21
Technische reden	1		1
Naam overschrijving	2		2
Intermediaire verhuring	2		2
Nieuwe kans		1	1
Omklapwoning	4		4
Procesmanagement/Multidisciplinair overleg			0
Publieke waarden/ Multiproblem gezin	1		1
Woningruil	1		1
Overige			0
Medisch urgenten		2	2
Sociaal urgent		3	3
Totaal 2022	39	9	48

Urgentie

Aanvragen voor sociale urgentie worden via het Woonburo Almelo afgehandeld, onder verantwoordelijkheid van de Almelse corporaties Beter Wonen en Sint Joseph. Aanvragen voor medische urgentie gaan via de gemeente. In 2022 zijn er 56 aanvragen voor sociale urgentie binnengekomen (2021: 63). Een groot deel bleek niet volledig of niet ontvankelijk. Men voldoet vaak niet aan de standaard voorwaarden zoals vermeld op de website van Woonburo Almelo. In totaal zijn er drie sociale urgenties verstrekt en 53 afgewezen. Daarnaast zijn er dertien medische urgenties verstrekt.

Woningaanpassingen

Jaarlijks verzorgen wij aanpassingen in woningen om door middel van technische voorzieningen het zelfstandig wonen zo goed mogelijk te faciliteren. In 2022 hebben wij 36 aanvragen gehad en in dat jaar pasten wij uiteindelijk 31 woningen aan (2021: 33). Het ging hierbij voornamelijk om het aanpassen van sanitair en het aanbrengen of herstellen van deurautomaten en trapliften.

Uitzettingen

In 2022 vonden vanwege overlast en/of financiële problematiek veertien ontruiming plaats. In twee gevallen was er sprake van ernstige overlast, in vier gevallen vond ontruiming plaats op financiële gronden en in acht gevallen was er sprake van zowel financieel als overlast. Het aantal ontruiming in 2022 is ten opzichte van voorgaande jaren gestegen (2021: 7 woningen). Naast de ontruiming zijn er negen gedwongen opzeggingen in verband met onderhuur/hennep/overlast/prostitutie.

Bewonersbestand

Het woningbestand van Sint Joseph wordt voor 92% (2021: 90,5%) 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 2022 is ten opzichte van 2021 niet gewijzigd.



Omschrijving	2022	2021	2020	2019	2018
	%	%	%	%	%
≤ 25 jaar	5	5	5	5	6
26 – 49 jaar	30	30	31	31	31
50 – 64 jaar	25	25	25	24	24
65 – 74 jaar	17	17	17	17	17
75 – 84 jaar	16	16	15	16	16
≥ 85 jaar	7	7	7	7	6
Totaal	100	100	100	100	100

Huurbetaling

De huurachterstand huidige huurders laten een licht dalende trend zien. Op 31 december 2022 waren de achterstanden bij de woningen iets afgenomen naar 0,51% van de jaarlijkse prolongatie (2021: 0,54%). 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 om ervoor te zorgen 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 2022 aan hebben gedaan.

Doelstelling Ondernemingsplan	Wat deden wij in 2022?
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 draagt onder meer zorg voor de uitbesteding van 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 rondom onderhoud, duurzaamheid en renovatie van complexen met het oog op schoon, heel en veilig en leefbaarheid.  Een bijzonderheid in 2022 betreft de nieuwe aanbesteding van de schoonmaak en glasbewassing van 66 complexen (gestapelde bouw). Het contract op basis van beeldkwaliteit gesloten in 2021 kon niet naar wens nageleefd worden en veel bewoners hebben hun ontevredenheid geuit over de kwaliteit van schoonmaken. Sint Joseph heeft een nieuwe partner aangesteld: AK Schoonmaak. Per 1 november 2022 hebben ze de schoonmaak overgenomen op basis van afspraak (niet op basis van beeldkwaliteit). De



	huurders hebben als tegemoetkoming driemaal de maandelijkse kosten voor schoonmaak terug ontvangen. In 2022 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 wijken Ossenkoppelerhoek, De Riet, Binnenstad, Rumerslanden en 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.  Bron: GreentoColour®
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 team Maatschappelijk Beheer. Dit team neemt onder meer de complexere overlastmeldingen in behandeling, ze leggen huisbezoeken af, voeren waar nodig intakegesprekken met aspirant huurders en beide teams hebben samen 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 als 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 Havezatheflat en de Europaflat. 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.

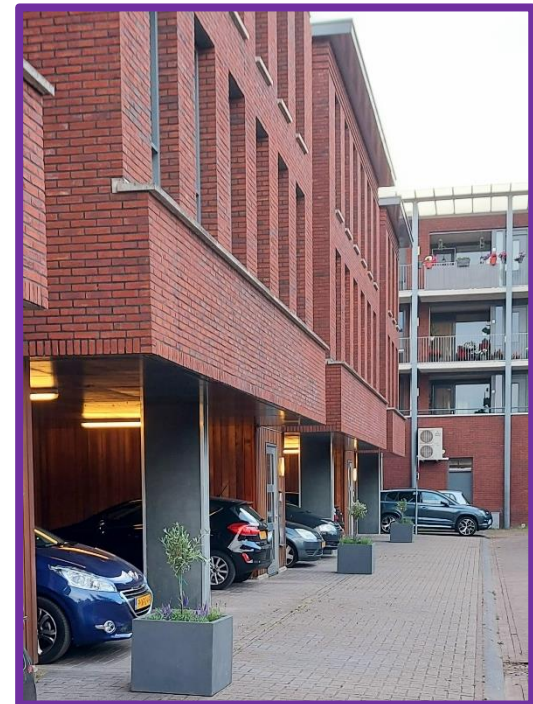


*Klankbordgroep
Valeriusstraat*

7.2.1. Wat hebben we gedaan in 2022 en met wie?

Sint Joseph heeft zich op verschillende manieren ingezet voor de kwaliteit van buurten en wijken. Kansen en perspectieven bieden voor bewoners en de zorg voor de woonomgeving staan hierbij centraal. Nieuwe samenwerkingsverbanden/initiatieven uit 2022 zijn:

- Bloemen: Bij het complex de Bissing en de Bartelshoek zijn samen met bewoners plantenbakken geplaatst. Er staan nu mooie, kleurrijke bloemen. Dat bewoners samen het initiatief namen en het hele complex erbij betrokken draagt bij aan de onderlinge betrokkenheid.
- Betere Buurt Fonds: In 2022 is het Betere Buurt Fonds van start gegaan. Dit is een fonds om de ideeën van huurders voor een betere buurt te bekostigen en te faciliteren. Er zijn drie aanvragen geweest en twee zijn er goedgekeurd. Een was voor bloembakken om de omgeving op te fleuren en een was voor een tent voor een jaarlijkse barbecue voor alle bewoners van het complex. De andere aanvraag viel buiten onze rol, is doorverwezen naar de gemeente.
- Gezamenlijke wijkanalyse: In 2021 is er een bijzondere samenwerking tot stand gekomen: met Beter Wonen en de gemeente Almelo zijn we gestart met de ontwikkeling van gezamenlijke wijkanalyses. Allereerst is een cijfermatige analyse gemaakt van alle wijken in Almelo. De resultaten hebben we in het voorjaar van 2022 aangevuld met de input van buurtbewoners en wijkprofessionals (zoals wijkagenten, wijkondersteuners en wijkbeheerders van corporaties). De wijkanalyses zijn in het voorjaar van 2022 vastgesteld en per wijk ligt er nu een gedragen beeld. Vervolgens is met elkaar onderzocht hoe we een gezamenlijke integrale aanpak kunnen ontwikkelen, waarmee we de analyses kunnen vertalen naar wijkuitvoeringagenda's. Hiervoor is ook de samenwerking gezocht met Platform31. In 2023 vindt gezamenlijk de verdere uitvoering plaats.
- Leefbaarheidsbeleid: "Bij Sint Joseph voel je je thuis" is onze visie op leefbaarheid. Binnen de kaders van de wet investeert Sint Joseph zo optimaal mogelijk in woningen, in huurders en in buurt en gemeenschap om zo het thuisgevoel van huurders te versterken (volgens onderstaand model):





Een voorbeeld is dat we afgelopen jaar de focus hebben gelegd op de portieken en het groen. Bij meerdere complexen zijn deurmaten vervangen, in enkele complexen zijn de entrees opnieuw geschilderd en samen met planmatig onderhoud is bij enkele complexen de verlichting vervangen in led verlichting. Dit draagt bij aan het thuisgevoel van huurders: meer leefbaarheid en veiligheid in de gestapelde bouw.

- Doorstroming maatschappelijk opvang: In november 2021 is gestart met een experiment van WoON Twente (waaronder Sint Joseph), de veertien Twentse gemeenten, opvangorganisaties en zorginstellingen in en rond Twente. Het experiment is begin 2022 verlengd tot juli 2023.

De samenwerking heeft als doel te 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 met hierin afspraken en voorwaarden van alle betrokken partijen en evaluaties gedurende het (nazorg)traject. Inmiddels zijn de eerste doorstromingen een feit. Uit de eerste cijfers blijkt ook dat er nu sprake is van een betere regionale spreiding uit de opvang.

Langer lopende samenwerkingsverbanden/initiatieven:

- Beste Buur Bokaal: In september is de Beste Buur Bokaal uitgereikt aan mevrouw Corrie de Groot. Ze was door haar buurvrouw genomineerd. In de nominatie stond dat Corrie altijd voor haar burens én anderen klaarstaat, in goede en minder goede tijden. De Beste Buur Bokaal is een samenwerking van Beter Wonen en Sint Joseph, beide huurdersorganisaties, gemeente Almelo en Avedan. De bokaal wordt sinds 2018 uitgereikt in Almelo.
- 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: onze huurders kunnen gebruik maken van deze voorliggende voorziening wanneer zij ruzie of onenigheid hebben met burens en er zelf niet uitkomen. Sint Joseph heeft ook in 2022 huurders doorverwezen, maar wel minder dan andere jaren. Dat komt doordat er steeds vaker zware problematiek speelt, die niet geschikt is voor Buurtbemiddeling. Ook was er bij Buurtbemiddeling met name rond de zomer sprake van een lange wachttijd, dit is door het aantrekken van nieuwe vrijwilligers opgelost.
- We participeerden ook in 2022 aan de Doorbraak Methode (gestart in 2019): een initiatief van de gemeente Almelo waar vastgelopen casuïstiek (gezinnen met 'multiproblematiek') wordt besproken en effectief op wordt ingesprongen. Hierbij werken we samen met 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 aangaan 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.

- Sinds 2020 zijn er door de gemeente Wijk functionarissen overleggen (WFO's) geïnitieerd. Een overlegstructuur waarin informatie met partners werkzaam in de betreffende wijk wordt gedeeld. Ook toekomstvisies voor de wijk en trends en ontwikkelingen die gezien worden, bespreekt de groep. Mede door corona kwamen deze overleggen niet goed van de grond. In een aantal wijken hebben de WFO's een doorstart gemaakt in 2022. Daarnaast is gestart met wijknetwerkoverleggen. Deze hebben een soortgelijk doel: samen actief aan de wijk werken en 'kennen en gekend worden' ter bevordering van samenwerking en preventiever werken.
- Jaarlijkse vrijwilligersmiddag: in juni kon er eindelijk na twee jaar corona weer een vrijwilligersmiddag georganiseerd worden. Met deze middag bedanken we onze vrijwilligers voor hun inzet en betrokkenheid. Er waren 52 vrijwilligers aanwezig. De vrijwilligers en de betrokken medewerkers hebben een mooie middag gehad bij Café Liedenbaum in Bornerbroek. Er is een bingo georganiseerd met prijzen, waarna er aansluitend genoten is van een buffet. Het was fijn om alle vrijwilligers weer 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 2022 zijn 273 overlastmeldingen geregistreerd. Dit is weer een toename ten opzichte van het jaar ervoor (2021: 250 meldingen, 2020: 211 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 2022 de aandacht vragen. Daarnaast ervaren wij weinig verdraagzaamheid onder de bewoners naar elkaar toe en is de eigen verantwoordelijkheid laag. Men probeert niet de situatie eerst zelf op te lossen en legt meteen het probleem bij Sint Joseph neer.

Er is veel zorg omtrent het stijgende 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. In 2022 zijn er diverse overleggen geweest met instanties om de samenwerking te verbeteren en ook beter te weten wie wanneer aan tafel moet zitten.

Daarnaast was er in 2022 sprake van een voor ons nieuwe vorm van problematiek. Er zijn vaker situaties waarbij er binnen een complex 'kampen' ontstaan over bijvoorbeeld gebruik van gemeenschappelijke ruimten. Hierbij speelt vaak een verschil van opvatting tussen nieuwe huurders en bewoners die er al langer zitten een rol. Dit heeft er zelfs toe geleid dat een ontmoetingsruimte in een complex door ons is gesloten. Bemiddelingsgesprekken, ook in samenwerking met politie, hadden niet het gewenste resultaat en heeft geleid tot deze trieste oplossing. Het is ontzettend jammer dat door het gedrag van anderen, een aantal bewoners hierdoor benadeeld worden.

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 bemiddelt ons team Maatschappelijk Beheer bij burencollicten. 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, bijvoorbeeld (vermoeden van) vervuiling of dreigende huisuitzetting, dan betreft Sint Joseph haar partners, zoals sociale wijkteams, wijkcoaches of Bemoeizorg en wordt er doorverwezen.

In 2022 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. Het aantal aanmeldingen voor een MDO of IO bij Bemoeizorg en de gemeente is toegenomen. Mede hierdoor en vanwege andere criteria om een casus op te pakken, zijn de wachtlijsten in 2022 nog langer geworden.

7.2.3. Bewonerscommissies en vrijwilligers

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 drie bewonerscommissies opgeheven in 2022. De voornaamste redenen zijn het niet kunnen vinden van opvolgers, er is weinig animo voor. Er is één nieuwe bewonerscommissie opgericht. Met de HAR is gesproken over deze terugloop en afgesproken is om huurders beter te gaan informeren over wat de rol van een bewonerscommissie is, om zo meer mensen enthousiast te maken. In aanvulling hierop wordt de folder voor bewonerscommissies opgefrist en is er gestart met herverkiezingen.

In 2022 heeft met iedere bewonerscommissie één formeel overleg plaatsgevonden. De meest voorkomende gespreksonderwerpen waren ook dit jaar servicekosten, onderhoud aan de woningen, schoonmaak, tuinonderhoud en veiligheid. Overigens is er naast dit formele overleg, 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 2022 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 2022 concreet aan de slag gegaan met:

Doelstelling Ondernemingsplan	Wat hebben we in 2022 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 gezamenlijk te zoeken naar een oplossing voor de betalingsachterstand. In 2022 zijn we tachtig keer bij iemand aan de deur geweest (in 2021 vijftien keer (in verhouding weinig vanwege corona)).
WoningHuren.nl	In 2022 is verder gewerkt aan het WoonVindsysteem. Dit initiatief is in 2021 gestart samen met de corporaties uit WoON Twente. Het woningaanbod van de dertien deelnemende woningcorporaties komt samen in één online omgeving onder de naam WoningHuren.nl.



Samenwerking met gemeente Almelo	Ook in 2022 zijn intensieve contacten onderhouden met de gemeente Almelo. Zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau. Hierbij valt naast alle contacten in het kader van de prestatieafspraken ook te denken aan thema's zoals de wijkanalyses.
Samenwerking met Beter Wonen	Met Beter Wonen is frequent overlegd. Periodiek was er bestuurlijk overleg over het Woonburo Almelo en er vonden diverse andere overleggen plaats.
Intensiveren samenwerkingen	Er is in Twente 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 & 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. Clënten van de JP van den Bent stichting hebben prachtige houten huisjes voor ons gemaakt die onze medewerkers hebben 'gepimpt'. Voor de vijfde keer werd de Beste Buur Bokaal in Almelo uitgereikt. De Bokaal is bedoeld om aandacht te vragen voor stille krachten in buurten en wijken, die altijd voor anderen klaarstaan. Het initiatief is van Sint Joseph samen met Beter Wonen en de gemeente Almelo. Initiatief "De Energiebron": een nieuw Klimaat- en Energiehuis. Dit is een plek om te zien, horen en ervaren wat iedereen in en om het huis zelf kan doen om energie te besparen en bij te dragen aan een duurzamer en meer comfortabel leven. Sint Joseph zet zich samen met de gemeente Almelo, Beter Wonen, Cogas/Coteq en waterschap Vechtstromen in om bewoners te helpen bij het verduurzamen van hun woning. Sint Joseph is een samenwerking aangegaan met drie vastgoedpartners om samen vorm en uitvoering aan het onderhoud van ruim vierduizend woningen te geven. Het gaat hierbij in basis om het glas- en schilderwerk.

Overzicht stakeholders en de frequentie/wijze overleg

Wie	Wat	Met wie	wanneer	Waarom
HAR	Bestuurlijk overleg, Algemene Leden-vergadering en bewonerscommissies	Directeur-bestuurder en manager Wonen	Ongeveer vijf keer per jaar, Een keer per jaar	Beleid en algemene zaken
Bewonerscommissies	Complex-aangelegenheden	Manager Wonen en consultants maatschappelijk- en wijkbeheer	Een 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
Gemeente Dinkelland	Bestuurlijk overleg	Directeur -bestuurder	Een keer per jaar	Strategisch overleg onder andere voor prestatieafspraken
Maatschappelijke zorg en welzijnsorganisaties (Avedan)	Lokaal netwerk, Maatschappelijke opvang, Betalingsachterstanden	Maatschappelijk- en wijkbeheer en manager Wonen	Ongeveer een keer per maand per thema	Strategisch overleg, betalingsproblematiek



	Casuïstiektafel, buurtbemiddeling en diverse werkgroepen		en naar behoefte	
Zorgorganisaties	Bestuurlijk overleg	Directeur-bestuurder, vastgoedstrateeg	Een 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	Woonburo, bestuurlijk overleg, preventie sociale problematiek, woonruimteverdeling	Directeur- bestuurder, manager Wonen en medewerker Verhuur	Per kwartaal en naar behoefte	Beleidsoverleg en algemene zaken, afstemming en samenwerking
Vrijwilligers	Vrijwilligersdag	Directeur-bestuurder, Manager Wonen, managementsecretaresse Wonen, Maatschappelijk- en Wijkbeheer	Een keer per jaar	Samenwerking
Wijkplatforms	Wijkaangelegenheden	Wijkbeheerders	Naar behoefte	Afstemming en samenwerking
Bouwpartners	(markt-) kennisdeling	Manager en/of coördinator Vastgoed	Een tot twee keer per jaar	Signaleren (markt)ontwikkelingen. Knelpuntsignaleringen samenwerking. Innovaties.
Complexbewoners renovaties	Klankbordgroep(en)	Maatschappelijk beheerder, projectleider	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

Prestatieafspraken gemeenten

In april zijn de prestatieafspraken getekend door de gemeente, de HAR, SHBW, Beter Wonen en Sint Joseph. De prestatieafspraken bestaan uit een gezamenlijke langetermijnstrategie tot en met 2026 en een Actieprogramma voor 2022. Een belangrijk doel in de prestatieafspraken is het vergroten van de veerkracht in wijken.

Flexibele woningvoorraad		
Opgaven	Prestaties	Realisatie
Sturen op vernieuwing van de sociale huurvoorraad	- Sint Joseph zet in 2022 in op verkoop van de locaties Rumerslanden en Kriekenstraat/Hagenpark e.o.. - Sint Joseph is niet voornemens om woningen of grond aan te kopen in 2022.	- Verkoop Rumerslanden is afgerond. Voor locatie K/H vindt nog verkenning voor ontwikkeling plaats. - Er zijn geen woningen en grondposities aangekocht



	- Sint Joseph is voornemens om 35 woningen te verkopen in de gemeente Almelo in 2022.	- Er zijn 47 woningen verkocht en overgedragen (incl. verkoop 23 appartementen St. Elisabeth).
Focus op betaalbaar wonen	- Woningcorporaties zien het toevoegen van nieuwbouw in het middensegment in beginsel als de verantwoordelijkheid van marktpartijen. Uitrui van grondposities met marktpartijen wordt wél verkend als optie binnen de integrale ontwikkeling van wijken.	- Er heeft geen uitruil van grondposities plaatsgevonden. Er hebben zich geen kansen voorgedaan.

Evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad		
Opgaven	Prestaties	Realisatie
Samenwerken aan veerkrachtige wijken	- Partijen vormen de 'Kerngroep Wijkontwikkeling' met een duidelijke projectopdracht. In 2022 werkt de Kerngroep aan het opstellen van wijkanalyses en het opstellen van uitvoerings-agenda's op basis van een gezamenlijke integrale aanpak.	- Er zijn wijkanalyses gemaakt en de stuurgroep/kerngroep en werkgroep zijn gevormd en operationeel. Voor de wijk Ossenkoppelerhoek hebben we gezamenlijk deelgenomen 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	- Corporaties en gemeente maken duidelijke afspraken met zorgpartijen over woonoplossingen voor tienermoeders en 18 tot 23-jarigen die onder de Jeugdzorg vallen. - Corporaties en gemeente onderzoeken in de Werkgroep Wonen en Zorg de mogelijkheden tot realisatie van een geclusterde woonvorm waar 24-uurs psycho-geriatrische zorg beschikbaar is. - Partijen onderzoeken in Q2 en Q3 de mogelijkheid om huisvesting voor kwetsbare doelgroepen bijvoorbeeld vanuit de doorbraakmethode op een andere manier te organiseren	- Er zijn nog geen aanvullende afspraken over de doelgroep tienermoeders gemaakt. - 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. - Ten aanzien van de doorbraakmethode hebben gesprekken met de gemeente plaatsgevonden. We verlagen het aantal directe bemiddelingen met behulp van doorstroomwoningen.



Inzet op aanpak en preventie van betalingsproblemen	- Continueren eigen en gezamenlijke inzet - Verbeteren vroegsignalering (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).	- We hebben de inzet gecontinueerd. - De aanpak vroegsignalering loopt en is op onderdelen verbeterd. - Voor wat betreft de voorzieningenwijzer zijn er vooralsnog geen nieuwe ontwikkelingen bekend.
---	--	---

Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad		
Opgaven	Prestaties	Realisatie
Warmtetransitie	- De gemeente start uitvoeringsplannen voor de warmtetransitie in delen van de Aalderinkshoek en het Windmolenbroek. Corporaties zijn hierbij betrokken. - Corporaties concretiseren in 2022 hun verduurzamingsplannen per wijk. Corporaties en gemeente werken aan gezamenlijk inzicht en zetten maximaal in op het pakken van koppelkansen.	- We zijn actief betrokken bij de wijkuitvoeringsplannen Aalderinkshoek - We werken aan het concretiseren van de verduurzamingsplannen per wijk/complex voor de komende jaren. Dit is voor een deel gedaan en dat geeft inzicht.
Verduurzaming woonlastenneutraal	- Corporaties voeren duurzaamheidsprojecten conform meerjarenbegroting uit.	- Projecten zijn conform planning uitgevoerd
Stimuleren van nieuwe woonvormen	- Partijen starten een gezamenlijke verkenning over de behoefte en mogelijkheden van nieuwe woonvormen.	- 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 1 dak.

Samenwerking		
Opgaven	Prestaties	
Verbinding door Kerngroep Wijkontwikkeling	- Samenwerking op basis van bestuurlijke draagkracht en voldoende ambtelijke capaciteit.	- Samenwerking loopt
Bestuurlijk overleg prestatieafspraken	- Ten minste tweemaal 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.	- Is gebeurd, het actieprogramma 2023
Monitoren prestatieafspraken	- Realisatie monitoren en bespreken	- Heeft plaatsgevonden als onderdeel van de jaarcyclus.
Lokale & regionale samenwerkingsafspraken	- Partijen blijven uitvoering geven aan afspraken en convenanten.	- Loopt.



WoON Twente

WoON Twente is een kennisplatform en netwerk en behartigt de belangen op het brede gebied van wonen. Ze zijn nu zestien jaar actief. Er is samenwerking met maatschappelijke partners, kennisinstellingen, Aedes, de provincie en andere overheden. WoON Twente pakt samen thema's op die er toe 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.

Een project waar dertien leden van WoON aan deelnemen is het Gezamenlijke Woonvindsysteem (WoningHuren.nl). WoningHuren.nl is eind maart naar alle tevredenheid live gegaan.

Daarnaast is er in 2022 gezamenlijk woningmarktonderzoek gestart en is er veel samenwerking met provincie, overheden rondom de regionale woondeal (ondersteuningsverklaring) en de uitwerking hiervan. Ook noemenswaardig is het proces Doorstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang waar WoON zich voor inzet samen met maatschappelijke partners.

Er is binnen WoON ook aandacht voor de (toekomstige) medewerkers vanuit het thema Organisatieontwikkeling. Corpofit richt zich op duurzame inzetbaarheid van alle corporatiemedewerkers. Arbeidsmarktcommunicatie richt zich op het vinden en verbinden van talent aan de corporaties. Tot slot is de bestuurlijke leergang Reflectief & Verbindend Leiderschap van Comenius (voor leden WoON) gecontinueerd in 2022 en krijgt een afronding in het voorjaar van 2023.

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/tijdsiger 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 2021 aan hebben gedaan.

Doelstelling Ondernemingsplan	Wat hebben we in 2022 gedaan?
Scoren ruim voldoende op dienstverlening volgens KWH (onder andere bereikbaarheid)	In 2022 zijn er door het KWH een aantal zaken gewijzigd ten aanzien van de onderdelen die door hen gemeten worden. Vanaf 2022 wordt het onderdeel Algemene dienstverlening niet meer maandelijks uitgevraagd, maar 2x per jaar, in het tweede en vierde kwartaal. De onderdelen Woning zoeken en Nieuwe woning zijn samengevoegd tot het onderdeel Nieuwe huurders. Het onderdeel Huur opzeggen is gewijzigd in Vertrokken huurders. Alleen 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 wordt gemiddeld lager gewaardeerd. De resultaten worden met hen besproken en afspraken gemaakt over mogelijkheden tot verbetering. 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 beïnvloed het gemiddelde cijfer sterk. Daarentegen zijn huurders erg tevreden over het tekenen van het huurcontract in de woning. Bij de vertrokken huurders is een belangrijk aandachtspunt hoe de woning moet



	worden achtergelaten bij vertrek en de eindafrekening. In 2023 gaan we samen met KWH het mutatieproces nader analyseren en indien nodig aanpassen.																				
	<table><thead><tr><th></th><th>scores over 2022</th><th>score over 2021</th><th>norm</th></tr></thead><tbody><tr><td>Algemene dienstverlening</td><td>7,2</td><td>7,6</td><td>8,0</td></tr><tr><td>Nieuwe huurders</td><td>7,7</td><td>8,0*</td><td>8,0</td></tr><tr><td>Vertrokken huurders</td><td>7,6</td><td>8,0</td><td>8,0</td></tr><tr><td>Reparaties</td><td>8,1</td><td>8,0</td><td>7,8</td></tr></tbody></table>		scores over 2022	score over 2021	norm	Algemene dienstverlening	7,2	7,6	8,0	Nieuwe huurders	7,7	8,0*	8,0	Vertrokken huurders	7,6	8,0	8,0	Reparaties	8,1	8,0	7,8
	scores over 2022	score over 2021	norm																		
Algemene dienstverlening	7,2	7,6	8,0																		
Nieuwe huurders	7,7	8,0*	8,0																		
Vertrokken huurders	7,6	8,0	8,0																		
Reparaties	8,1	8,0	7,8																		
	*gemiddelde onderdelen woning zoeken en nieuwe woning																				
Digitale mogelijkheden voor de klant verbeteren	In 2022 is er een aantal zogenaamde self service formulieren toegevoegd op de website. De klant kan dan op een gerichte manier bijvoorbeeld een klacht of vraag indienen. Het was onze bedoeling om samen met een klantenpanel van huurders aan de slag te gaan om onze website goed tegen het licht te houden. Helaas was er niet voldoende animo onder de huurders om hier aan deel te nemen. Er is een aantal mogelijkheden onderzocht om met name op het gebied van huurincasso WhatsApp in te zetten als communicatiemiddel. Het gebruik van WhatsApp vraagt wat rondom registratie en AVG. Naar aanleiding hiervan is gekozen om niet zelf het wiel uit te vinden, maar aan te sluiten bij mogelijkheden die partijen bieden waarmee we al samenwerken. In 2023 willen we WhatsApp introduceren.																				

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 2022 werkten we samen met het KWH om hiermee onze dienstverlening te blijven monitoren en verbeteren. In 2022 is er een intern verbeterteam opgericht die ondersteunt door het KWH de resultaten van de onderzoeken beter gaat benutten om onze processen en dienstverlening te verbeteren om zo de klanttevredenheid een positieve impuls te geven. In het verbeterteam zijn medewerkers uit diverse teams vertegenwoordigd. Zij hebben samen een plan van aanpak opgesteld en dit wordt vanaf begin 2023 uitgerold.

Klachten dienstverlening

In 2022 zijn 19 klachten binnengekomen over de dienstverlening door Sint Joseph (2021: 19). De aard van de klachten liep sterk uiteen. Zie de tabel hieronder.

Aard van de klacht	2022 Aantal	2021 Aantal
Technische problemen/onderhoudsstaat	9	8
Schoonmaak, glasbewassing en woonomgeving	0	0
Woningoplevering, woningtoewijzing, huurprijs en servicekosten	3	5
Communicatie	5	4
Uitspraak urgentiecommissie (afwijzing urgentieaanvraag Woonburo Almelo)	2	2
Totaal	19	19

De meeste klachten dienstverlening betroffen de staat van onderhoud. Met name vocht en schimmel is een vaker voorkomend probleem. Dit heeft er toe geleid dat er in een aantal complexen nader onderzoek is of wordt gedaan naar deze problematiek. In 2023 ontvangen we de resultaten van dit onderzoek. De bewoners zijn hiervan op de hoogte en worden ook betrokken bij de wijze waarop de terugkoppeling plaatsvindt.

De klachten over communicatie hadden soms betrekking op de wijze van communicatie van een medewerker. Dit wordt altijd met de medewerker besproken en gekeken wat er indien nodig beter of anders kan. Daarnaast kan communicatie ook gaan over bewoners die verrast worden door bijvoorbeeld werkzaamheden of juist werkzaamheden die vertraging hebben.



Klachten over schoonmaak

In 2022 zijn er via deze diverse kanalen klachten binnengekomen over de kwaliteit van schoonmaak in onze appartementsgebouwen. Veel telefoontjes naar de medewerkers van de frontoffice, meldingen bij de wijkbeheerders en via het contactformulier op de website. Op een aantal momenten zijn deze klachten besproken met het schoonmaakbedrijf, met als doel om de kwaliteit te verbeteren. Dit is helaas niet gelukt en heeft uiteindelijk geresulteerd in het gezamenlijke besluit om de overeenkomst te beëindigen. Per 1 november heeft AK Schoonmaak de werkzaamheden overgenomen. De huurders hebben als tegemoetkoming drie maal het maandbedrag voor schoonmaak terug ontvangen. Een aantal huurders heeft hier positief richting Sint Joseph op gereageerd.

Regionale klachtencommissie

In 2022 zijn vier 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 klachten zijn alsnog door Sint Joseph naar tevredenheid van de huurder afgehandeld. Dit is ook bij de huurders gecontroleerd door de klachtencommissie.

Eén klacht is door de klachtencommissie behandeld en Sint Joseph heeft het advies opgevolgd. Deze klacht had betrekking op de wijze waarop een overlastmelding over geluidsoverlast is opgepakt.

De Klachtencommissie heeft in haar advies aangegeven dat Sint Joseph de melding beter had moeten onderzoeken. Dit is door ons erkent en excuses zijn gemaakt richting de indiener van de klacht.

Huurcommissie

In 2022 is er één bezwaar ingediend bij de Huurcommissie. Deze is onontvankelijk verklaard/ingetrokken. De klacht was ingediend door de cliënt van de zorgpartij die de woning huurt. Het verzoek is ingetrokken door zorgpartij. De klacht is alsnog door ons opgepakt en afgehandeld.

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)*

Coronamaatregelen hebben in 2022 vrijwel geen effect gehad op onze dienstverlening. In de loop van het jaar zijn we voor een groot deel weer op kantoor gaan werken. Dat betekende ook dat we elkaar weer veel meer op kantoor zagen en dat we na twee jaar weer teamuitjes konden organiseren. Dat voelde weer als vanouds, maar ook als 'eindelijk'. Dit werd toch echt gemist na twee jaar veelvuldig thuiswerken en digitaal vergaderen.

Het jaar 2022 stond voor een deel in het teken van een mogelijke verdergaande samenwerking met een andere corporatie. Dit betekende ook dat we op een aantal vlakken een bewuste pas op de plaats hebben gedaan. Dat gold bijvoorbeeld op het personele vlak, zoals het bewust tijdelijk invullen van de HRM-functie en de manager Vastgoed-functie, maar ook op het IT-vlak, waar ontwikkelingen even on hold gezet waren. Nu de totstandkoming van de beoogde samenwerking langer gaat duren, is natuurlijk verder gewerkt aan de kwaliteit van onze eigen organisatie en zijn een aantal zaken weer opgepakt en structureel ingevuld.

Zo hebben we wijkgericht werken verder uitgerold. Vaste teams die wijken, buurten, straten en de bewoners kennen. Weten wat er leeft en speelt en de partners (politie, welzijn) kennen. Dit is waardevol voor onze (toekomstige) bewoners en voor ons als organisatie. Wonen is immers meer dan een stapel stenen met een dak erboven.

Bovenstaande doelstellingen zijn in onderstaande tabel vertaald naar concrete actiepunten en wat we daar concreet in 2022 aan hebben gedaan.



Doelstelling Ondernemingsplan	Actiepunten voor 2022
Kwaliteit van onze organisatie versterken	1. PMO en vitaliteitsbeleid 2. Opstelling en uitvoering geven aan strategische personeelsplanning 3. Leiderschapsontwikkeling MT 4. Actualiseren en toetsing RI&E 5. Samen continu leren in relatie tot KWH en de klantvisie, datakwaliteit en inkoopbeleid

1. PMO

In 2022 hebben we een uitgebreid PMO-onderzoek (periodiek medisch onderzoek) uitgevoerd. De deelname was vrijblijvend. Heel mooi om te zien dat het overgrote deel van onze collega's heeft meegedaan. Iedereen heeft op basis van zijn of haar uitkomsten een persoonlijke terugkoppeling/advies gekregen. In 2023 willen we kijken wat we als werkgever verder kunnen betekenen en dit uitwerken in een vitaliteitsbeleid. Uiteindelijk is immers iedereen gebaat bij gezond zijn en blijven.

2. Strategische personeelsplanning

Het opstellen van een strategische personeelsplanning hadden we even geparkeerd gelet op de mogelijke samenwerking. Hier gaan we in 2023 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) en hebben we 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. Ook organisatiebreed hebben we, als vervolg op 2021, een herhalingstraining georganiseerd voor Insights en eigenaarschap.

3. Leiderschapsontwikkeling MT

Tijdens heidagen hebben we als MT gereflecteerd op ons eigen functioneren en ons eigen leiderschap. Ook heeft het bureau VRIS voor het MT een sessie gehouden over coachende vaardigheden voor leidinggevend en heeft het MT deelgenomen aan de herhalingstraining Insights en eigenaarschap.

4. Actualiseren en toetsing RI&E

In 2022 hebben een RI&E laten opstellen en ook ons bedrijfsnoodplan geactualiseerd. Tegelijkertijd hebben we Bedrijfshulpverlening (BHV) en de rol van de preventiemedewerker beter geborgd in de organisatie. Dit krijgt in 2023 een vervolg.

5. Samen continu leren en verbeteren datakwaliteit

In 2021 zijn we gestart met Lean en het beschrijven en verbeteren van processen. Hier hebben we in 2022 een vervolg aan gegeven. Een groot deel van onze (primaire) processen zijn beschreven en verbeterd in samenspraak met alle betrokkenen. Onderdeel daarvan zijn ook het opstellen van rapportages, risicoanalyse, dashboards en het borgen van datakwaliteit in het proces. Daarnaast zijn we gestart met een kwaliteitsteam, die mede op basis van KWH uitkomsten gaat kijken naar mogelijke verbeterpunten en deze ook implementeert.

In de tweede helft van 2022 hebben we een uitgebreide IT-securitytest (pentest) laten uitvoeren. Deze test had een brede scope: kwaadwillende van buiten, kwaadwillende van binnen, wifi en laptops. We zijn zeer tevreden over de goede resultaten. De (beperkte) verbeterpunten zijn opgepakt. Naast de technische kant van security, is ook de 'menselijke' kant belangrijk. Daarom organiseren we periodiek bewustwordingstrainingen. In het vierde kwartaal hebben we IT/Informatiebeveiliging-sessies gehad met het MT en tijdens de personeelsbijeenkomst.

In het vierde kwartaal zijn de technische voorbereidingen getroffen voor de migratie naar Office365 en heeft iedereen een training gehad. De eerste fase is inmiddels gerealiseerd en iedereen werkt nu met Office365. De tweede fase betreft de uitrol van Sharepoint-Teams. Dit krijgt in 2023 verder zijn beslag.

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.



	2022	2021
Aantal medewerkers	64	64
Aantal Fte ultimo boekjaar	56,5	56,6
Ziekteverzuimpercentage-% exclusief zwangerschapsverlof	2,96%	1,89%

Het aantal fte is overigens inclusief vier vakmannen (2021: 4).

Het bestuur van Sint Joseph

Sint Joseph heeft één directeur-bestuurder, mevrouw C.M. Beumer. De 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 bestuurder wordt benoemd door en legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen (RvC). De RvC houdt toezicht op het beleid en de uitvoering van het bestuur en de activiteiten van de organisatie en toetst of door het vastgestelde beleid van het bestuur de genoemde doelen en resultaten bereikt worden, 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 (* op onze website te vinden):

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

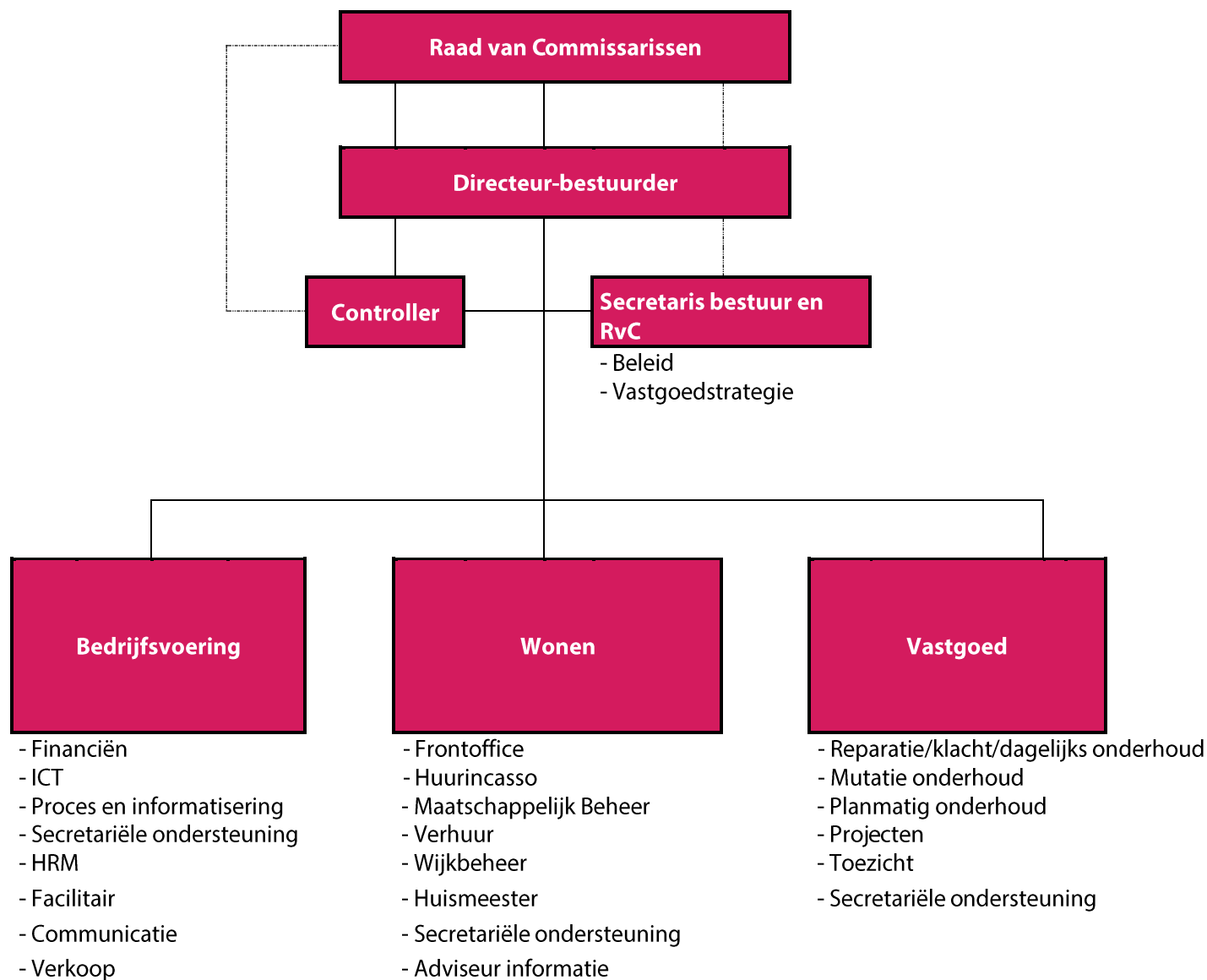
De samenleving merkt en ziet veel van wat wij doen. Altijd is sprake van een intensieve wisselwerking met de omgeving. Anderen moeten daarom vertrouwen in ons kunnen hebben. Maximale transparantie is een belangrijke voorwaarde. Voor een aantal belangrijke zaken hebben we daarom omgangregels vastgelegd.

Zo kennen we een integriteitscode (*), een meldregeling klokkenluiders (*) en er is een integriteitspersoon (vertrouwenspersoon) ingesteld. Eind 2021 is de integriteitscode in een modern jasje gestoken. Begin 2022 is deze definitief gemaakt en geïmplementeerd in de organisatie. Het hebben van een integriteitscode is één, maar het goed doorleven met elkaar is nog belangrijker. Daarvoor hebben we begin 2022 voor alle medewerkers een dilemma spel georganiseerd. In 2022 zijn geen meldingen binnengekomen bij of een beroep gedaan op de integriteitspersoon.



7.6 Organisatiestructuur

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



8. Jaarrekening



INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2022	64
2	Winst-en-verliesrekening over 2022	66
3	Kasstroomoverzicht 2022	67
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	69
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	72
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	83
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	87
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	87
9	Toelichting op de balans per 31 december 2022	88
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022	110
11	Toelichting op het kasstroomoverzicht 2022	116
12	Overige informatie	117
13	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	118

OVERIGE GEGEVENS

1	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	129
2	Statutaire regeling winstbestemming	139

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2022

(voor resultaatbestemming)

		31 december 2022	31 december 2021
		x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		643.772	610.649
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		50.174	52.462
		<u>693.946</u>	<u>663.111</u>
Materiële vaste activa	(2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		746	953
Financiële vaste activa	(3)		
Amortisatie afkoop swaps		17.892	18.463
Amortisatie afkoopwaarde marktwaarde leningen o/g		11.940	13.190
Latente belastingvordering(en)		11.396	12.658
Overige vorderingen		16	23
		<u>41.244</u>	<u>44.334</u>
Vlottende activa			
Voorraden	(4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop		3.377	5.026
Overige voorraden		67	67
		<u>3.444</u>	<u>5.093</u>
Vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		101	99
Overige vorderingen		2.127	15
Overlopende activa		90	349
		<u>2.318</u>	<u>463</u>
Liquide middelen	(6)	6.677	4.777
		<u>748.375</u>	<u>718.731</u>

	31 december 2022	31 december 2021
	x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA		
Eigen vermogen (7)		
Herwaarderingsreserve	355.003	334.095
Overige reserves	103.463	75.290
Resultaat na belastingen van het boekjaar	28.211	49.080
	<u>486.677</u>	<u>458.465</u>
Voorzieningen (8)		
Onrendabele investeringen en herstructurerings	12.700	14.836
Latente belastingverplichtingen	5.192	5.515
	<u>17.892</u>	<u>20.351</u>
Langlopende schulden (9)		
Schulden aan banken	199.937	195.766
Agio leningen o/g	37.577	38.652
Overige schulden	47	46
	<u>237.561</u>	<u>234.464</u>
Kortlopende schulden (10)		
Schulden aan banken	829	816
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	559	389
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.681	1.400
Overige schulden	272	13
Overlopende passiva	2.904	2.833
	<u>6.245</u>	<u>5.451</u>
	<u>748.375</u>	<u>718.731</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

		2022	2021
		x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	(11)	35.253	35.100
Opbrengsten servicecontracten	(12)	703	800
Lasten servicecontracten	(13)	-747	-876
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-2.104	-2.487
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-12.036	-12.096
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-4.537	-5.376
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		16.532	15.065
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		7.629	8.646
Toegerekende organisatiekosten		-377	-252
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-5.584	-9.636
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.668	-1.242
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17)	-9.026	-18.790
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		31.012	66.285
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		21.986	47.495
Opbrengsten overige activiteiten	(18)	1	372
Kosten overige activiteiten	(19)	-1	-8
Nettoresultaat overige activiteiten		-	364
Overige organisatiekosten	(20)	-1.974	-1.992
Leefbaarheid	(21)	-1.059	-730
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	(22)	1	1
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(23)	1	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	(24)	-7.748	-7.617
Financiële baten en lasten		-7.746	-7.615
Resultaat voor belastingen		29.407	51.345
Belastingen	(25)	-1.196	-2.265
Resultaat na belastingen		28.211	49.080

3 KASSTROOMOVERZICHT 2022

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2022		2021	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	34.957		34.735	
Vergoedingen	1.170		1.059	
Overige bedrijfsontvangsten	47		26	
Ontvangen interest	-		2	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		36.174		35.822
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-4.474		-4.431	
Onderhoudsuitgaven	-10.396		-10.658	
Overige bedrijfsuitgaven	-5.066		-5.083	
Betaalde interest	-6.919		-6.878	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-117		-138	
Verhuurdersheffing	-2.155		-3.088	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-200		-140	
Vennootschapsbelasting	-215		-	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-29.542		-30.416
Kasstroom uit operationele activiteiten		6.632		5.406
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.384		8.507	
(Des)Investeringsontvangsten overig	-		828	
<i>MVA Ingaande Kasstroom</i>		5.384		9.335
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-106		-605	
Verbeteruitgaven	-14.050		-3.071	
Investerings overig	-150		-609	
<i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>		-14.306		-4.285
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-8.922		5.050
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-8.922		5.050
transporteren		-2.290		10.456

Woningstichting Sint Joseph Almelo te Almelo

	2022		2021	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport		-2.290		10.456
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	5.000		-	
Nieuwe ongeborgde leningen	-		-13	
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		5.000		-13
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen	-816		-10.304	
Aflossing ongeborgde leningen	6		-	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		-810		-10.304
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		4.190		-10.317
Mutatie liquide middelen		1.900		139
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	4.777		4.638	
Liquide middelen per 31 december	6.677		4.777	
		1.900		139

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 2022, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2022.

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 opgemaakt op 7 juni 2023.

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 marktwaarde overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 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 marktwaarde 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 marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

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

- woongelegenheden;
- 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 waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post "Overige waardeveranderingen 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 herstructureringskosten.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2022 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 wooneenheden) 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.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw), zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post "Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, 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. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en het vormen van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post "Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

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.

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.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

Voorraden 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 pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Woningstichting Sint Joseph Almelo is ondergebracht bij een bedrijfstakpensioenfonds. De hieruit voortvloeiende pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de "verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering". In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als de stichting beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de stichting leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Behalve de betaling van premies heeft de stichting geen verdere verplichtingen uit hoofde van genoemde pensioenregeling. De stichting heeft in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

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 vervolgwaardering 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 vervolgwaardering 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 GESCEIDEN 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 2022

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari	312.777	309.911	37.304	41.154
Herwaardering	297.872	244.575	15.158	7.888
Effecten stelselwijziging	-	29	-	-
Stand per 1 januari	610.649	554.515	52.462	49.042
<i>Mutaties</i>				
Investerings in sociaal vastgoed in exploitatie (nieuwbouw)	44	2.716	-	-
Investerings in vastgoed in exploitatie (verbeteringen)	14.437	3.767	2	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-2.273	-8.187	-823	-1.535
Waardeverandering verantwoord in winst- en verliesrekening	31.964	61.822	-952	4.463
Onrendabele top investeringen	-10.723	-3.678	-2	-
Terugname onrendabele top investeringen	-	105	-	-
Overboeking van DAEB naar niet-DAEB	-	-149	-	149
Overboeking van niet-DAEB naar DAEB	174	289	-174	-289
Mutatie van/naar voorraden	-500	-551	-339	631
Totaal mutaties 2022	33.123	56.134	-2.288	3.419
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	326.461	312.777	36.194	37.304
Herwaarderingen	317.311	297.872	13.980	15.158
	643.772	610.649	50.174	52.462

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 2021. Nadat de sfeerovergang administratief is verwerkt, worden ook de kosten en opbrengsten onder de nieuwe classificatie verantwoord.

In de buitengebruikstellingen en afstotingen in 2021 is onder andere de verkoop van het complex Gerard Doustraat opgenomen.

In de investeringen in vastgoed in exploitatie (verbeteringen) 2022 is € 315.000 in mindering gebracht uit hoofde van de vermindering op de verhuurderheffing.

Uitgangspunten marktwaarde

De actuele waarde van het DAEB vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). 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 marktwaarde is opgenomen dat de basisversie de mogelijkheid biedt om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

De actuele waarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). 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 marktwaarde 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 marktwaarde te komen.

	2022	2021	Waarderings-variant
	x € 1.000	x € 1.000	
Woningen	599.353	570.000	basis
Parkeerplaatsen	5.630	5.840	basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	12.499	12.554	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	34.802	34.681	full
Zorgvastgoed (extramuraal)	41.662	40.036	full
Totaal	693.946	663.111	

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 2022 heeft een volledige taxatie plaatsgevonden.

Het gehanteerde rekenmodel betreft WALST-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:

	2022	2021
	%	%
Woongelegenheden	5,86	6,52
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	9,55	6,99
Parkeergelegenheden	7,09	6,63
Intramuraal zorgvastgoed	7,06	6,96

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 2022. De mutatiegraad is bepaald op basis van het aantal beëindigde contracten in de periode 2018-2022.

De oppervlakten van de woningen zijn gebaseerd op de metingen conform NEN2580. De WOZ-waarden zijn ontleend aan de beschikkingen met peildatum 1 januari 2021. De marktwaarde ultimo 2022 is gebaseerd op het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde van 2022.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Twente was de waardering hiermee op basis van de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake "onderzoek naar de ontwikkeling 2021-2022 van de marktwaarde basis" circa 4,8% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 27,7 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast.

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

Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed is in 2022 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 2022 is bepaald op basis van de taxatierapporten 2022 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. 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
Markthuurl	Normhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties	€ 30 - € 160 per m²	€ 118 - € 219 per m²	€ 85 - € 174 per m²
Huurinkomsten	Aangeleverd door Sint Joseph	Genoemde data zijn overgenomen	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Huurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Exploitatiekosten	Normbedrag per type vastgoed	Conform Vastgoed Taxatiew ijer	€ 9 - € 31 per m²	€ 18 - € 29 per m²	€ 22 - € 58 per m²
Erfpacht	Aangeleverd door Sint Joseph	Genoemde correctie meegenomen, geen nader onderzoek gedaan naar erfpachtvoorw aarden	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Leegstand	Aangeleverd door Sint Joseph	Genoemde correctie meegenomen	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Leegw aarde	Op basis van WOZ-w aarde	Op basis van marktreferenties	€ 1 - € 709.303 per vhe	€ 71.062 - € 215.283 per vhe	€ 160.000 - € 260.225 per vhe
Leegw aardestijging	Conform handboek	Conform basisvariant	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoeten getoetst en daar w aar nodig in evenw icht gebracht met de bij behorende kasstroom.	4,44% - 12,25%	6,57% - 8,00%	5,00% - 7,00%
Exit Yield*	Automatische berekening	Exit Yield is getoetst en daar w aar nodig in geval van een w oning-complex aangepast op basis van de verhou-ding tussen de leeg-w aarde ratio op t=0 en t=15, de huur-leegw aardeverhouding op t=0 en t=15 rekening houdende met de onder-houdsuitgaven geduren-de de beschouw ings-periode in combinatie met het bouw jaar en de beschouw ingsperiode. Bij een BOG complex is gekeken naar de resterende looptijd van het huurcontract aan het eind van de beschou-w ingsperiode rekening houdende met de onderhoudsuitgaven gedurende de beschou-w ingsperiode in combi-natie met het bouw jaar en de beschouw ings-periode.	5,14% - 14,15%	5,50% - 7,50%	3,75% - 7,25%
Overdrachtskosten	Standaard percentages	Conform basisvariant	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen van het vastgoed worden veroorzaakt door verkoop van bezit, stijging overdrachtskosten, aanpassing mutatiegraad, stijging leegwaarde, disconteringsvoet, afschaffing verhuurderheffing en instandhoudings- en mutatieonderhoud. Er hebben zich in 2022 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

Sensitiviteitsanalyse

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

	2022	2021
Uitgangspunt voor		
Disconteringsvoet	5,65%	5,89%
Streefhuur per maand (per woning)	€ 639	€ 633
Lasten onderhoud en beheer per jaar (per woning)	€ 4.333	€ 4.010

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	- € 24,7 mln.
Streefhuur per maand (per woning)*	€ 25 hoger	+ € 24,5 mln.
Lasten onderhoud en beheer per jaar (per woning)	€ 100 hoger	- € 16,9 mln.

*) Door aftopping blijft een verhoging van de streefhuur met € 25 beperkt tot effectief € 21.

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 2022 € 345,9 miljoen.

De opbouw van de beleidswaarde van Woningstichting Sint Joseph Almelo per 31 december 2022 laat zich als volgt presenteren:

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaaarde per 31 december	693.946	663.111
-/- afslag beschikbaarheid stap 1	90.809	5.246
-/- afslag betaalbaarheid stap 2	-143.141	-108.756
-/- afslag kwaliteit stap 3	-267.549	-223.298
-/- afslag beheer stap 4	-28.197	-23.518
Beleidswaarde per 31 december	345.868	312.785

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	173	134	2.101	2.407
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-25	-24	-1.407	-1.454
Stand per 1 januari	148	110	694	953
<i>Mutaties</i>				
Investeringsen	8	10	143	161
Afschrijvingen	-26	-23	-318	-368
Totaal mutaties 2022	-18	-13	-176	-207
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	181	144	2.244	2.568
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-51	-47	-1.725	-1.822
	130	97	519	746

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn ultimo 2022 voor ruim € 0,9 miljoen (2021: € 0,9 miljoen) verzekerd. Jaarlijks vindt een indexatie van de verzekerde waarde plaats.

3. Financiële vaste activa

Amortisatie afkoop swaps

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	18.463	19.035
Amortisatie t.g.v. het resultaat	-571	-572
Stand per 31 december	17.892	18.463

Dit betreffen de afkoopsommen van de in de jaren 2014 en 2015 afgekochte swaps. Het restant van de afkoopsommen wordt in circa 31 jaar ten laste van het resultaat gebracht.
De amortisatie van 2023 bedraagt € 572.000.

Amortisatie afkoopwaarde marktwaarde leningen o/g

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	13.190	14.439
Amortisatie lopend jaar	-1.250	-1.249
Stand per 31 december	11.940	13.190

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 33 jaar ten laste van het resultaat gebracht.

De amortisatie voor het jaar 2023 bedraagt € 1.250.000.

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 2021 en is derhalve van toepassing op het jaar 2022.

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 in 2023 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:

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Latente belastingvorderingen</i>		
Stand per 1 januari	12.658	15.118
Voorwaartse verliescompensatie	-836	-1.176
Vrijval via resultaat	-657	-2.045
Oprenting	231	384
Tariefaanpassing	-	377
Stand per 31 december	11.396	12.658

Woningstichting Sint Joseph Almelo heeft de latente belastingvordering ultimo 2022 (nominaal groot € 16,0 miljoen) gewaardeerd tegen contante waarde (toegepast disconteringspercentage 2,86). Van deze vorderingen is een bedrag ad € 0,9 miljoen (2021: € 0,9 miljoen) naar verwachting verrekenbaar binnen één jaar. De tot waardering gebrachte fiscaal compensabele verliezen bedragen ultimo 2022 € 19,0 miljoen (2021 € 21,1 miljoen) en hebben een resterende looptijd van gemiddeld 4 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 € 169,9 miljoen (2021: € 139,8 miljoen). De reden hiervoor is dat dit vastgoed fiscaal niet wordt afgewikkeld. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 524,1 miljoen (2021: € 523,3 miljoen).

De marktwaarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 693,9 miljoen (2021: € 663,1 miljoen). De niet-verwerkte latente belastingvordering (Woningstichting Sint Joseph Almelo blijft uitgaan van doorexplotatie van het vastgoed in exploitatie) bedraagt € 43,8 miljoen (2021: € 36,1 miljoen), zijnde 25,8% (2021: 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 (2021: € 1,9 miljoen). De fiscale waarde van dit vastgoed is hoger dan de marktwaarde. De te waarden latente belastingvordering bedraagt nominaal € 0,5 miljoen (2021: € 0,5 miljoen), zijnde 25,8% (2021: 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 € 1,2 miljoen (2021: € 1,4 miljoen) en is gebaseerd op de berekeningssystematiek van de openingsbalans per 1 januari 2008. De gemiddelde gewogen looptijd van dit tijdelijke verschil bedraagt 6,2 jaar.

Voor het aanwezige afschrijvingspotentieel ad € 2,1 miljoen (2021: € 4,8 miljoen) is een latente belastingvordering opgenomen van € 0,3 miljoen (2021: € 0,8 miljoen). Dit betreft het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de WOZ-waarde op peildatum 1 januari 2021. De resterende gemiddelde looptijd bedraagt 19 jaar.

Voor het tijdelijke verschil als gevolg van agio op de leningen o/g (in verband met de doorzaktransactie in 2017 van de derivaten) is een latentie opgenomen van € 6,0 miljoen (2021: € 6,2 miljoen). De resterende gemiddelde looptijd bedraagt 15 jaar.

Het onbeperkt in de toekomst niet aftrekbare rentedeel volgens de ATAD-regeling bedraagt per 31 december 2022 € 17,5 miljoen (2021: € 11,6 miljoen). Dit is niet tot waardering gebracht aangezien de stichting nog geen verrekeningsmogelijkheden ziet.

Overige vorderingen

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Overige vorderingen</i>		
Stand per 1 januari	23	29
Aflossingen	-6	-6
Stand per 31 december	17	23

De post overige vorderingen ultimo 2022 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 (2021: € 6.000).

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Vastgoed bestemd voor verkoop	839	2.488
Grond- en ontwikkelposities bestemd voor verkoop	2.538	2.538
	3.377	5.026

Het vastgoed bestemd voor verkoop heeft betrekking op 5 woningen die per 31 december 2022 leeg stonden en in 2023 zijn verkocht. 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 (2021: 10).

Overige voorraden

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

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	177	190
Voorziening wegens oninbaarheid	-76	-91
	101	99

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.

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
Overige vorderingen		
Afrekening getransporteerde aktes 2022	2.057	-
Vooruitbetaalde kosten toekomstige projecten	34	-
Debiteuren inzake verrichte werkzaamheden/vertrokken bewoners	481	438
Af: Voorziening debiteuren wegens oninbaarheid	-445	-423
	<u>2.127</u>	<u>15</u>

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

Overlopende activa

Te ontvangen creditfacturen	45	150
Overig	3	116
Te verrekenen servicekosten	42	83
	<u>90</u>	<u>349</u>

6. Liquide middelen

Rekening-courant banken	6.190	2.771
Deposito banken	483	1.991
Kas	4	14
	<u>6.677</u>	<u>4.776</u>

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De per 31 december 2022 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 2022 is in totaal € 355 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2021: € 334 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 € 348 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

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	334.095	283.091
Realisatie uit hoofde van verkoop	-2.151	-5.201
Realisatie uit hoofde van uit exploitatie genomen	-	15
Mutatie herwaardering	23.059	56.190
Stand per 31 december	355.003	334.095

Overige reserves

Stand per 1 januari	75.290	93.284
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	49.080	33.011
Realisatie uit hoofde van uit exploitatie genomen	-	-15
Mutatie herwaardering	-23.059	-56.190
Realisatie uit hoofde van verkoop	2.152	5.200
Stand per 31 december	103.463	75.290

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Resultaat na belastingen van het boekjaar		
Stand per 1 januari	49.080	33.011
Onverdeeld resultaat boekjaar	28.211	49.080
Resultaatbestemming voorgaand jaar	-49.080	-33.011
Stand per 31 december	28.211	49.080

Het resultaat over het jaar 2022 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	14.836	-
Dotatie	12.700	18.506
Onttrekking	-11.115	-3.670
Vrijval ten gunste van het resultaat	-3.721	-
Stand per 31 december	12.700	14.836

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.

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
Latente belastingverplichtingen		
Latente belastingverplichtingen	5.192	5.515

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 € 7,7 miljoen) is opgenomen tegen contante waarde (toegepast disconteringspercentage 2,86). De gemiddelde looptijd van de verplichting bedraagt 18,9 jaar (2021: 19,2 jaar).

De latenties met een resterende looptijd van 1 jaar en korter bedragen € 0,5 miljoen (2021: € 0,5 miljoen).

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Latente belastingverplichtingen</i>		
Stand per 1 januari	5.515	5.710
Tariefaanpassing	-	134
Oprenting	153	136
Vrijval via resultaat	-476	-465
Stand per 31 december	5.192	5.515

9. Langlopende schulden

	31-12-2022	Aflossings- verplichting 2023	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	200.766	829	16.445	183.492
Agio leningen o/g	37.577	-	-	-
Overige schulden	47	-	-	47
	238.390	829	16.445	183.539

Het deel < 1 jaar met betrekking tot Agio leningen o/g bedraagt € 1.075, het deel > 5 jaar bedraagt € 32.200.

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 26,3 jaar (2021: 27,7 jaar).

Schulden aan banken

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Schulden aan banken</i>		
Stand per 1 januari	196.582	206.886
Opgenomen gelden	5.000	-
Aflossing	-816	-10.304
Stand per 31 december	200.766	196.582
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-829	-816
Langlopend deel per 31 december	199.937	195.766

Het gemiddelde rentepercentage op de leningenportefeuille bedraagt 2,96% (2021: 2,61%).

Het rekenkundig gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bedraagt 3,59%.

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 € 201 miljoen (2021: € 197 miljoen) is aan het WSW een positieve en negatieve hypotheekverklaring afgegeven op het onroerend goed met een balanswaarde van € 694 miljoen (2021: € 663 miljoen).

Agio leningen o/g

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	38.652	39.727
Amortisatie t.g.v. het resultaat	-1.075	-1.075
Stand per 31 december	37.577	38.652

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 40 jaar. De jaarlijkse amortisatie bedraagt circa € 1 miljoen.

Overige schulden

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. In de uitbetaalde waarborgsommen 2022 zit ook een deel van waarborgsommen die verrekend zijn met de huurachterstand.

Stand per 1 januari	46	64
Uitbetaalde waarborgsommen	-2	-27
Ontvangen waarborgsommen	3	9
Stand per 31 december	47	46

10. Kortlopende schulden

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
Schulden aan banken		
Schulden aan banken	829	816

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar Langlopende schulden.

De kredietfaciliteit in rekening-courant bij de ING Bank N.V. bedraagt per 31 december 2022 € 2,5 miljoen (2021: € 2,5 miljoen).

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

Vennootschapsbelasting lopend jaar	41	-
Omzetbelasting	1.500	1.299
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	140	101
	1.681	1.400

Overige schulden

Nog te betalen kosten opgeleverde complexen	272	13
---	-----	----

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

Overlopende passiva

Niet vervallen rente op leningen	2.282	2.218
Vooruitontvangen huur	313	296
Overige	310	318
	2.905	2.832

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 € 9,0 miljoen bestaande uit huurdebiteuren ad € 0,1 miljoen, overige vorderingen ad € 2,1 miljoen, overlopende activa ad € 0,1 miljoen en liquide middelen ad € 6,7 miljoen.

Kredietmitigerende aspecten

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 177.000 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

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Overzicht instellingen afgesloten leningen		
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	69.388	64.888
De Nederlandse Waterschapsbank N.V.	131.378	131.694
Totaal	200.766	196.582

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 (2021: € 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 marktwaarde. 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 14,6 (2021: 15,1).

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:

	<u>2022</u>	Renterisico afgedekt	<u>2021</u>	Renterisico afgedekt
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
< 6 maanden	505	-	501	-
6 - 12 maanden	324	-	316	-
1-3 jaar	1.696	-	1.670	-
3-5 jaar	14.749	-	1.722	-
> 5 jaar	183.492	-	192.373	-
	<u>200.766</u>	-	<u>196.582</u>	-

Renteafspraken

Ultimo 2022 had Woningstichting Sint Joseph Almelo voor € 15 miljoen (ultimo 2021: € 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 2022 € 239,1 miljoen (2021: € 364,9 miljoen) en is gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille gebruikmakend van de risicovrije rentecurve vermeerderd met een opslag. De boekwaarde bedraagt ultimo 2022 € 200,8 miljoen (2021: € 196,6 miljoen).

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

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing bedraagt een percentage van de WOZ-waarde. In de marktwaarde ultimo 2021 is de heffing voor alle exploitatiejaren ingerekend. Met ingang van 1 januari 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft en maakt derhalve geen onderdeel meer uit van de marktwaarde ultimo 2022.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

De obligolening is een nieuw 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 € 5,0 miljoen. Dit is in 2022 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 2022:

- 2023: € 335.000;
- 2024: € 353.000;
- 2025: € 389.000;
- 2026: € 416.000;
- 2027: € 412.000.

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 2022 zijn evenals ultimo 2021 geen bankgaranties verstrekt.

VPB bezwaarschrift

In het jaar 2022 zijn onze ingediende bezwaarschriften tegen de door de Belastingdienst ingenomen standpunten inzake de verwerking van de afkoopsommen van derivaten gehonoreerd. Dit houdt in dat voor de jaren 2014 en 2015 een hogere verliesverrekening van toepassing is.

Naar aanleiding van het vorenstaande hebben wij bezwaar gemaakt tegen de opgelegde aanslag 2017. Wij zien gelijkenissen tussen de doorzaktransactie in 2017 en de afkoopsommen. Het in te nemen standpunt door de Belastingdienst is nog niet bekend. Vooralsnog hebben wij de opgelegde aanslag gevolgd.

Vereniging van eigenaren

Woningstichting Sint Joseph Almelo neemt ultimo 2022 met 21 woningen (2021: 23 woningen) deel in 13 verenigingen van eigenaren (inclusief ten behoeve van parkeergelegenheden). In totaal draagt Woningstichting Sint Joseph Almelo hiervoor jaarlijks circa € 125.000 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 2022 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	€ 84.000
1-5 jaar	€ 158.000
> 5 jaar	€ 0

ICT verplichtingen

Met onze ERP leverancier zijn we een langdurige licentieovereenkomst aangegaan. De verplichtingen bedragen voor 2023 € 266.000. Daarnaast hebben we nog andere ICT verplichtingen (licenties, hosting en service en multifunctionals) voor een totaal bedrag van € 87.000 voor 2023.

< 1 jaar	€ 353.000
1-5 jaar	€ 45.000
> 5 jaar	€ 0

Huurverplichtingen

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen inzake onroerend goed (kantoorpand en magazijn annex werkplaats) bedraagt in totaal € 315.000. De toekomstige minimale huurbetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

< 1 jaar	€ 315.000
1-5 jaar	€ 1.209.000
> 5 jaar	€ 0

Investeringsverplichtingen

Er zijn ultimo 2022 nog investeringsverplichtingen voor de lopende projecten aangegaan tot een bedrag van circa € 4,0 miljoen.

Onderhoudsverplichtingen

Woningstichting Sint Joseph Almelo is in 2022 voor een bedrag van € 0,3 miljoen onderhoudsverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2023 zullen worden uitgevoerd.

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
11. Huuropbrengsten		
Nettohuur	35.583	35.402
Netto opbrengst overige vergoedingen	280	277
	35.863	35.679
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-610	-579
	35.253	35.100

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur is per 1 juli 2022 verhoogd met gemiddeld 2,0% (2021: 0,0%). De gemiddelde huurprijs als percentage van de maximaal redelijke huur bedraagt per 31 december 2022: 70,2% (2021: 70,4%).

12. Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten	703	800
-------------------------------	-----	-----

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

13. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	747	876
--------------------------	-----	-----

De lasten servicecontracten hebben betrekking op de kosten van het huurdersonderhoud.

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende overige bedrijfslasten	845	836
Overige bedrijfsopbrengsten	-92	-50
Toegerekende personeelskosten	1.249	1.319
Afschrijvingen m.v.a. t.d.v. exploitatie	102	382
	2.104	2.487

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.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	3.515	3.495
Sociale lasten	527	515
Pensioenlasten	460	447
	4.502	4.457

Personeelsleden

Gedurende het boekjaar 2022 had de stichting 56 werknemers in dienst (2021: 59). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

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

	2022	2021
	fte	fte
Wonen	8,3	9,8
Vastgoed	18,6	20,6
Verkoop	1,0	0,8
Projectontwikkeling	3,0	3,0
Bedrijfsvoering, directeur / staf	17,8	19,5
Leefbaarheid	7,6	4,9
Gemiddeld aantal	56,3	58,6

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 2022 bedroeg de geschatte beleidsdekkingsgraad van SPW 133,7% (2021: 118,8%). 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 2021 op 126,8%. Het fonds had toen dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is, wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen.

Het fonds kan uit een reservetekort komen als de beleidsdekkingsgraad aan het einde van een kalenderkwartaal op of boven de vereiste beleidsdekkingsgraad ligt. Eind september 2022 is SPW formeel uit herstel.

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig / Contracten-onderhoud	7.933	8.089
Mutatie onderhoud	767	857
Reparatie-/ Klachtenonderhoud	1.094	1.079
Overig onderhoud	49	-76
Toegerekende personeelslasten	1.342	1.402
Toegerekende overige bedrijfslasten	741	740
Toegerekende afschrijvingen m.v.a. tdv exploitatie	110	5
	<u>12.036</u>	<u>12.096</u>
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Onroerende zaakbelasting, waterschapslasten en rioolrechten	2.052	1.985
Assurantiën	249	239
Contributie landelijke federatie	43	41
Toegerekende organisatiekosten	27	24
Verhuurderheffing	2.155	3.076
Heffing huurcommissie	11	11
	<u>4.537</u>	<u>5.376</u>
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa		
Bedrijfsgebouwen en terreinen	26	25
Vervoersmiddelen	23	21
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>319</u>	<u>342</u>
	<u>368</u>	<u>388</u>
17. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen (woningverbetering)	-12.700	-18.408
Terugname van eerder verantwoorde waardeverminderingen (woningverbetering)	4.111	-
Toegerekende organisatiekosten	<u>-437</u>	<u>-382</u>
	<u>-9.026</u>	<u>-18.790</u>
18. Opbrengsten overige activiteiten		
Opbrengst desinvesteringen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	<u>1</u>	<u>372</u>
19. Kosten overige activiteiten		
Toegerekende organisatiekosten	<u>1</u>	<u>8</u>

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
20. Overige organisatiekosten		
Toegerekende personeelskosten	986	1.087
Huisvestingskosten	108	133
Inleenpersoneel	15	31
Overige personeelskosten	69	62
Kosten raad van commissarissen	80	96
Algemene kosten	599	445
Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	23	11
Obligohoeffing	94	127
	<u>1.974</u>	<u>1.992</u>
21. Leefbaarheid		
Out of pocket kosten	261	196
Toegerekende personeelskosten	543	317
Toegerekende huisvestingskosten	59	39
Toegerekende overige personeelskosten	52	116
Toegerekende algemene kosten	144	62
	<u>1.059</u>	<u>730</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		
Overige rente	<u>1</u>	<u>1</u>
24. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente leningen kredietinstellingen	-6.905	-6.750
Amortisatie afkoop derivaten	-572	-572
Amortisatie agio/afkoopwaarde marktwaarde leningen o/g	-175	-175
Rente kredietinstellingen	-	-56
Kosten borging WSW	-48	-49
Overige rentelasten	-48	-15
	<u>-7.748</u>	<u>-7.617</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/-bete over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Vennootschapsbelasting lopend jaar	-256	-
Mutatie als gevolg van tariefwijziging	-	242
Mutatie tijdelijke verschillen belastinglatenties	-181	-1.579
Mutatie belastinglatentie compensabele verliezen	-836	-1.176
Mutatie oprenting belastinglatenties	77	248
	<u>-1.196</u>	<u>-2.265</u>

De fiscale verliezen worden tot waardering gebracht. Ultimo 2022 resteert € 19,0 miljoen (2021: € 21,1 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:

	2022		2021	
	<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		29.408		51.345
Afschrijvingen	-821		-1.081	
Waardeveranderingen vaste activa	-22.443		-47.896	
Boekverlies/-winst verkochte woningen, etc.	12		-1.210	
Agio/disagio leningen	-170		-170	
Amortisatie afkoopsom renteswap	572		572	
Amortisatie agio/afkoopwaarde leningen o/g	175		175	
Dotatie/vrijval herinvesteringsreserve	-2.427		-2.272	
Niet aftrekbare kosten saneringsheffing	-		-13	
Toerekening aan onderhoud uit projectinvesteringen	-7.174		-	
Toerekening algemene kosten (AK)	323		375	
Dotatie voorziening onderhoud	p.m.		p.m.	
Rente-aftrekbeperking (ATAD1)	5.851		4.412	
Beperkt aftrekbare kosten	13		13	
Totaal		-26.089		-47.095
Belastbaar bedrag		3.319		4.250
Af: verrekening met verliezen voorgaande jaren		-2.159		-4.250
Te verrekenen met toekomstige belastbare winsten		-		-
Belastbaar bedrag ter bepaling van vennootschapsbelasting boekjaar		1.160		-
Acute belastingen boekjaar		256		-

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% (2021: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -4,07% (2021: -4,41%).

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 2022 zijn geen goederen en diensten van verbonden partijen gekocht noch zijn goederen en diensten aan verbonden partijen verkocht. Per 31 december 2022 bedroegen de vorderingen op verbonden partijen € 0 (per 31 december 2021: € 0). Er waren ultimo 2022 evenals ultimo 2021 geen schulden aan verbonden partijen. De bezoldiging van de bestuurders en commissarissen is opgenomen onder de WNT-verantwoording.

11 TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT 2022

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

Eénmalige huurverlaging voor huurders met een laag inkomen

De Eerste Kamer heeft op 21 februari 2023 ingestemd met het wetsvoorstel om de huur te verlagen tot € 575,03 per maand ten aanzien van huurders die maximaal 120% van het sociaal minimum verdienen. Deze verlaging leidt bij Woningstichting Sint Joseph Almelo tot een huurverlaging van circa € 800.000 op jaarbasis.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Accountantshonoraria		
Controle van de jaarrekening 2022	114	-
Andere controlewerkzaamheden 2022	11	-
Controle van de jaarrekening 2021	-	103
Andere controlewerkzaamheden 2021	-	10
	<u>125</u>	<u>113</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)

	2022		2021	
	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	643.772	-	610.649	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	50.174	-	52.462
	643.772	50.174	610.649	52.462
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	684	63	881	72
Financiële vaste activa				
Amortisatie afkoop swaps	17.892	-	18.463	-
Amortisatie afkoopwaarde marktwaarde leningen o/g	11.940	-	13.190	-
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	40.971	-	40.824	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	11.982	-	13.400	-
Latente belastingvordering(en)	11.140	255	12.383	275
Overige vorderingen	16	-	23	-
	93.941	255	98.283	275
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.755	622	4.743	283
Overige voorraden	67	-	67	-
	2.822	622	4.810	283
Vorderingen				
Huurdebiteuren	91	9	88	10
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	1.386	-	689
Overige vorderingen	2.128	1	12	3
Overlopende activa	90	-	350	-1
	2.309	1.396	450	701
Liquide middelen				
	6.165	510	4.277	501
	749.693	53.020	719.350	54.294

PASSIVA**Eigen vermogen**

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Herwaarderingsreserve	355.003	12.128	334.095	13.028
Overige reserves	103.463	28.697	75.290	22.019
Resultaat na belastingen van het boekjaar	28.210	145	49.080	5.777
	486.676	40.970	458.465	40.824

Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructurerings	12.700	-	14.836	-
Latente belastingverplichtingen	5.180	13	5.497	19
	17.880	13	20.333	19

Langlopende schulden

Schulden aan banken	199.937	-	195.766	-
Agio leningen o/g	37.577	-	38.652	-
Overige schulden	13	33	13	33
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	11.982	-	13.400
	237.527	12.015	234.430	13.433

Kortlopende schulden

Schulden aan banken	829	-	816	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	559	-	389	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.386	-	689	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.681	-	1.400	-
Overige schulden	272	-	13	-
Overlopende passiva	2.883	22	2.814	18
	7.610	22	6.121	18

749.693	53.020	719.350	54.294
---------	--------	---------	--------

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	32.384	2.869	32.230	2.870
Opbrengsten servicecontracten	659	44	756	43
Lasten servicecontracten	-709	-39	-827	-49
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.925	-179	-2.299	-189
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.344	-692	-11.543	-553
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.343	-194	-5.160	-215
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	14.722	1.809	13.157	1.907
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.482	1.320	6.848	2.276
Toegerekende organisatiekosten	-346	-28	-212	-40
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.761	-997	-8.251	-1.865
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.375	295	-1.615	371
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.999	-27	-18.767	-22
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	31.964	-952	61.822	4.463
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.965	-979	43.055	4.441
Opbrengsten overige activiteiten	1	-	372	-
Kosten overige activiteiten	-1	-	-7	-
Nettoresultaat overige activiteiten	-	-	365	-
Overige organisatiekosten	-1.863	-112	-1.880	-112
Leefbaarheid	-1.041	-18	-712	-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

445	-	497	-
-----	---	-----	---

Rentelasten en soortgelijke kosten

-7.745	-447	-7.614	-498
--------	------	--------	------

Financiële baten en lasten

-7.299	-447	-7.116	-498
--------	------	--------	------

Resultaat voor belastingen

28.859	548	45.254	6.091
--------	-----	--------	-------

Belastingen

-794	-402	-1.952	-313
------	------	--------	------

Resultaat deelnemingen

146	-	5.778	-
-----	---	-------	---

Resultaat na belastingen

28.211	146	49.080	5.778
--------	-----	--------	-------

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2022		2021	
	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	32.178	2.779	31.929	2.805
Vergoedingen	1.059	111	941	118
Overige bedrijfsontvangsten	44	3	25	2
Ontvangen interest	440	-	496	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	33.721	2.893	33.391	2.925
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-4.474	-2	-4.432	1
Onderhoudsuitgaven	-10.017	-379	-10.383	-276
Overige bedrijfsuitgaven	-4.764	-299	-4.713	-368
Betaalde interest	-6.913	-446	-6.875	-497
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-116	-1	-137	-1
Verhuurdersheffing	-2.080	-75	-3.051	-37
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-189	-11	-133	-6
Vennootschapsbelasting	-215	-	-	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-28.768	-1.213	-29.724	-1.184
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.953	1.680	3.667	1.741
transporteren	4.953	1.680	3.667	1.741

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	4.953	1.680	3.667	1.741
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.248	1.310	7.023	1.963
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-	828	-
<i>MVA Ingaande Kasstroom</i>	4.248	1.310	7.851	1.963
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-106	-	-605	-
Verbeteruitgaven	-14.048	-	-3.071	-
Verbeteringen niet te borgen	-	-2	-	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-174	-	-330	-149
Investeringen overig	-150	-	-609	-
<i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>	-14.478	-2	-4.615	-149
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-10.230	1.308	3.236	1.814
Ontvangsten verbindingen	-	1.700	-	6.098
Ontvangsten overig	4.678	-	9.638	-
Uitgaven verbindingen	-1.700	-3.260	-6.098	-
Uitgaven overig	-	-	-	-8.200
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	2.978	-1.560	3.540	-2.102
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-7.252	-252	6.776	-288

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	5.000	-	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	-19
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	5.000	-	-	-19
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen	-816	-	-10.304	-
Aflossing ongeborgde leningen	5	-1.418	-	-1.433
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-811	-1.418	-10.304	-1.433
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.189	-1.418	-10.304	-1.452
Mutatie liquide middelen	1.890	10	139	1
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	4.276	501	4.137	500
Liquide middelen per 31 december	6.166	511	4.276	501
	1.890	10	139	1

WNT-VERANTWOORDING 2022 WONINGSTICHTING SINT JOSEPH ALMELO

De WNT is van toepassing op Woningstichting Sint Joseph Almelo. Het voor Woningstichting Sint Joseph Almelo toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 181.000 (klasse F).

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2022

Bedragen x € 1

C.M. Beumer

Functiegegevens

Directeur-
bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2022

1/1 - 31/12

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

139.233

Beloningen betaalbaar op termijn

18.796

Subtotaal

158.029

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

181.000

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

-

Bezoldiging

158.029

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 2021

Functiegegevens

Directeur-
bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2021

1/1 - 31/12

Omvang dienstverband 2021 (in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

134.693

Beloningen betaalbaar op termijn

18.207

Subtotaal

152.900

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

175.000

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

-

Bezoldiging

152.900

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022

Bedragen x € 1	J.M.G. Waaier	C.T. de Groot	E.R. Burgerhout	M. Weekhout
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2022	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
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	<u>18.960</u>	<u>12.640</u>	<u>12.640</u>	<u>12.640</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 2021

Bedragen x € 1	J.M.G. Waaier	C.T. de Groot	E.R. Burgerhout	M. Weekhout
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	24/2 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	17.650	11.800	11.800	10.030
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.250	17.500	17.500	14.911

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Ondertekening van de jaarrekening

Almelo, 7 juni 2023

**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 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Woningstichting Sint Joseph Almelo te Almelo gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2022; 2. de winst-en-verliesrekening over 2022; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Sint Joseph Almelo op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT)

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van 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 € 13.000.000. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 750.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2022.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 650.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 37.500 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 beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2022 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in hoofdstuk 5 van het bestuursverslag) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van Woningstichting Sint Joseph Almelo is gewaarborgd.

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

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.

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

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

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

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Woningstichting Sint Joseph Almelo die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Woningstichting Sint Joseph Almelo 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 de gedragscode, klokkenluidersregeling en incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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

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

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

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

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

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

uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

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

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De kernpunten van onze controle

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

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

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT GEBASEERD OP DE BASISVERSIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 693.946.000 wat neerkomt op 93% 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 voornamelijk de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' toe als toegelicht op pagina 72 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico	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 2022. 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 middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de

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.	‘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 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 92 en 93 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	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;

voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.	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 Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.
---	---

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ Bestuursverslag;
- ▶ 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 op 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 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor 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, 8 juni 2023

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.