

Sint Joseph
daar voel je je thuis



Jaarverslag 2019

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	3
1. Verslag Directie	4
2. Verslag Raad van Commissarissen	7
3. Verslag HuurdersAdviesRaad	13
4. Verslag Ondernemingsraad.....	15
5. Financiën	16
6. Risicobeheersing.....	23
7. Volkshuisvestingsverslag.....	26
7.1 Kwaliteit van onze woningen	26
7.1.1. Portefeuillestrategie en huidige portefeuille	28
7.1.2. Kwaliteit van woningen.....	31
7.1.3. Huren van woningen en overig bezit	35
7.2 Kwaliteit van buurten en wijken.....	41
7.2.1. Wat hebben we gedaan in 2019 en met wie?	42
7.2.2. Overlast en ontruiming.....	42
7.2.3. Bewonerscommissies	43
7.3 Kwaliteit van samenwerken.....	44
7.4 Kwaliteit van dienstverlening	46
7.5 Kwaliteit van onze organisatie.....	48
7.6 Organisatiestructuur	51
8. Jaarrekening.....	52



Voorwoord

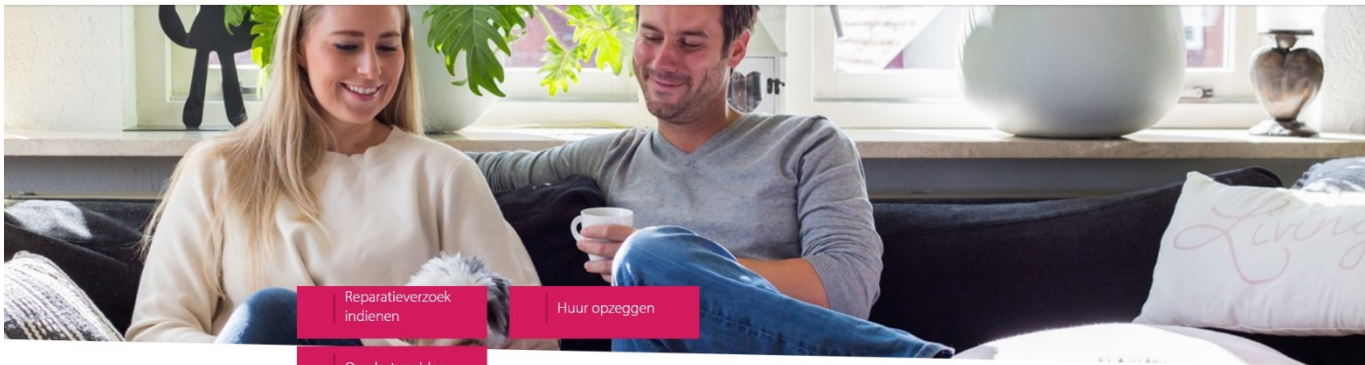
Voor u ligt het jaarverslag 2019 van Woningstichting Sint Joseph Almelo (hierna: Sint Joseph). Wij geven met dit jaarverslag een beschrijving van het door ons gevoerde beleid, de activiteiten en de financiële positie van onze stichting. Wij gebruiken de vijf thema's uit ons ondernemingsplan 2019 - 2022 'Samen voor de stad' als rode draad in ons volkshuisvestingsverslag.

Zoals u in het verslag kunt lezen, heeft Sint Joseph de in 2018 ingezette koers en kwaliteitsslag verder weten neer te zetten in 2019. Er is in 2019 veel aandacht geweest voor de financiële sturing en de vastgoedsturing van de organisatie. Dit heeft geresulteerd in een gedetailleerd herstelplan waardoor Sint Joseph langjarig weer voldoet aan de door het WSW opgelegde continuïteitsratio's (en zo goed als aan de nieuwe discontinuïteitsratio's) en daarnaast op een juiste wijze uitvoering weet te geven aan haar maatschappelijke, financiële- en vastgoeddoelstellingen.

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 is te downloaden op www.stja.nl.

Sint Joseph
daar voel je je thuis

[Ik zoek](#) [Ik huur](#) [Over ons](#) [Mijn Sint Joseph](#)



[Reparatieverzoek indienen](#) [Huur opzeggen](#)
[Overlast melden](#)

Waar kunnen we u mee helpen?





1. Verslag Directie

Het jaar 2019 was een jaar waarin de organisatie volop in beweging en transitie is geweest en er geweldige stappen zijn gezet. Het was ook het jaar waarin de organisatie Sint Joseph haar 100 jarig jubileum heeft gevierd.

Korte terugblik eind 2018

Met trots is eind 2018 het nieuwe ondernemingsplan 2019 - 2022 'Samen voor de stad' vastgesteld en gepresenteerd. Een plan dat samen met huurders, stakeholders en medewerkers tot stand is gekomen. Parallel aan dit proces is ook de portefeuillestrategie 2019 - 2028 gerealiseerd. Een intensief proces dat niet was gelukt zonder de betrokkenheid en inzet van veel medewerkers naast een externe adviseur. Hoewel de realisatie van beide documenten twee mooie successen zijn, was er ook een schaduwzijde.



De noodzakelijke investering in de duurzaamheidsopgave naast een inhaalslag van de technische en functionele kwaliteit van een deel van ons bezit heeft door de daarvoor benodigde financiële middelen een grote impact op de meerjarenbegroting. Mede hierdoor bleek, met de informatie die wij eind 2018 hadden, dat de ICR¹ in 2019 naar verwachting net iets onder de norm van het WSW zou komen te liggen (respectievelijk 1,3 ten opzichte van minimaal 1,4). Daarnaast zouden wij ook een aantal jaren de LTV² overschrijden. Hierover zijn we met zowel het WSW als de Aw in december 2018 en in 2019 in gesprek gegaan. Reden voor het WSW om Sint Joseph over te plaatsen naar Bijzonder Beheer. Het gevolg hiervan was dat Sint Joseph in 2019 een herstelplan moest maken.

Herstelplan

Natuurlijk voelt het dubbel. Enerzijds ben ik trots op de ingezette koers 'Samen voor de stad' met bijpassende portefeuillestrategie. Anderzijds realiseer ik mij dat wij met een beperkte financiële beurs en een flinke opgave op het vlak van vastgoed en leefbaarheid scherp aan de wind moeten zeilen om de gestelde doelen te realiseren. Toch is dit voor mij het enige juiste pad om te bewandelen. Wij hebben een realistische ambitie neergezet waar alle betrokkenen achter staan. Een ambitie waarbij wij niet voorop willen lopen, maar waar wij laten zien dat we een deugdelijke en betrouwbare sociale volkshuisvester zijn. Alles wat wij te veel afwijken van onze ambitie doet afbreuk aan wat werkelijk nodig is. Met de recente verfijning van de portefeuillestrategie en verdere onderzoeken is het gelukt om in het herstelplan verantwoorde keuzes te maken die toch blijven bijdragen aan de gestelde doelen. Komende vanuit een situatie waarin wij de basis niet op orde hadden, kunnen we nu met gepaste trots zeggen dat wij de basis opnieuw hebben neergezet. Daarbij hebben wij de klant centraal gesteld en zijn we niet uit het oog verloren dat wij als woningcorporatie verantwoordelijk zijn en blijven voor het bieden van passende, betaalbare en beschikbare woonruimte voor mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien. Dit doet Sint Joseph al honderd jaar.

De winkel bleef open

Naast het maken van het herstelplan, procesverbeteringen en veel projecten, bleef de reguliere dienstverlening volledig op peil. Dit is bijzonder te noemen aangezien de organisatie in 2019 ook veel personele wisselingen heeft doorgemaakt en er op enkele plekken sprake was van langdurig ziekteverzuim. De medewerkers hebben meer dan hun schouders eronder gezet en met gedrevenheid en passie laten zien dat zij samen gaan voor onze klant, onze partners, onze collega's en onze organisatie. Eind 2019 werd ook bekend hoe het volledig nieuwe MT eruit is komen te zien. Per 1 februari 2020 is het laatste nieuwe MT lid, manager Wonen, gestart en daarmee is het MT in de nieuwe samenstelling compleet.

¹ Zie hoofdstuk 5 voor nadere uitleg ICR

² Zie hoofdstuk 5 voor nadere uitleg LTV



Jubileumjaar

Hoewel het lijkt alsof de organisatie veel intern gericht bezig is geweest, heeft juist het jubileumjaar eraan bijgedragen dat er uitzonderlijk veel en bijzonder contact is geweest met onze huurders. Alle medewerkers hebben de jubileumpresentjes persoonlijk bij de huurder aan huis bezorgd. Door daar een expliciet contactmoment van te maken heeft dit over en weer geleid tot mooie momenten, uitwisseling van ervaringen en kennis.



Uiteraard zijn ook de leden van onze huurdersvereniging HAR, de leden van de bewonerscommissies en de vele vrijwilligers van Sint Joseph in het kader van het jubileumjaar in het zonnetje gezet. Net zoals uit de bijeenkomst met de netwerkpartners is gebleken, zijn de goede en warme contacten met al onze stakeholders van enorm belang en wordt dit gewaardeerd.

Samenwerking

In 2019 is de samenwerking met veel partners verder geïntensiveerd. De samenwerking met collega corporatie Beter Wonen in Almelo is een vanzelfsprekende geworden en verloopt erg natuurlijk en plezierig. De relatie met de HuurdersAdviesRaad (HAR) is een waardevolle relatie. Door de kritische reflectie maar ook constructieve houding zijn er in goed overleg mooie resultaten voor onze huurders geboekt in 2019. Het College van de gemeente Almelo en de ambtenaren van de gemeente denken actief met ons mee om een goede invulling te kunnen geven aan de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgave van de stad Almelo. Gezamenlijk zijn er ook in 2019 prestatieafspraken gemaakt en werken we aan een nieuwe woonvisie. Uiteraard waardeer ik ook de samenwerking met onze partners in het sociaal- en vastgoeddomein en binnen de vereniging WoON. 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.

Mooie projecten

In 2019 heeft onze afdeling Vastgoed niet stil gezeten. Een mooi verduurzamingsproject aan de Vellekatelaan is succesvol afgerond en opgeleverd. De bewoners zijn bijzonder tevreden. Zo ook de bewoners van de wijk Rumerslanden waar al enkele jaren onvrede was over de onderhoudstoestand van de woningen. In 2019 is er succesvol uitvoering gegeven aan een complex onderhoudsproject en daarmee kwam een einde aan een jarenlange historische frustratie van veel bewoners. Ook is er in 2019 fors geïnvesteerd, naast de reguliere planmatige projecten, in een inhaalslag van nieuwe badkamers, keukens en toiletten. Tot slot kijken wij in 2020 uit naar de oplevering van 'een parel' in Almelo. Ik heb het over De Klokkenbelt. In 2019 is hard gewerkt aan een unieke transformatie van dit voormalige bejaardenhuis naar een woon- zorgcentrum voor mensen met een niet aangeboren hersenafwijking en senioren in combinatie met een gezondheidscentrum, waar huisartsen, fysiotherapeuten, apotheek, bloedprikpost en diëtisten te vinden zijn.

Moeilijke besluiten

Zoals ieder jaar zijn er dilemma's en moeilijke besluiten. Eind 2018 was dat het besluit om met de bewoners van St. Elisabeth (23 woningen) in gesprek te gaan over uithuizing. De reden was onvoldoende veiligheid in het geval van brand en andere gebreken aan het pand. Ik vond het een heftig besluit om bewoners die zeer plezierig woonden uit de voor hun veilige omgeving te halen. Zeker gezien de gemiddelde leeftijd (senioren) van de bewoners. Des te meer is het bijzonder dat het in 2019 in goede samenwerking met alle bewoners gelukt is om nagenoeg iedereen naar een nieuwe passende woonruimte verhuizen. Een intensief proces voor zowel de bewoners als voor onze medewerkers. Dit proces hebben wij gezamenlijk geëvalueerd en is als succesvol ervaren. Men zegt weleens "oude bomen moet je niet verplanten". Nou liever niet, maar als het toch moet dan zijn deze mensen het bewijs dat 'oude bomen' flexibel kunnen zijn. Begin 2020 verhuizen de laatste twee bewoners naar een voor hen nieuwe woonruimte. Daarnaast zijn natuurlijk alle ontruimingenvan moeilijke besluiten. Als corporatie is het ontruimen van een woning het laatste wat je doet. We hebben gemerkt dat de sociale problematiek in Almelo nog altijd stevig van aard is. Onze medewerkers hebben zich ook in 2019 (preventief) ingespannen, samen met partners, om ontruimingenvan voorkomen. Helaas hebben wij toch 10 huishoudens moeten ontruimen. Dit blijf ik als bestuurder moeilijke besluiten



vinden vanwege het menselijke, maar ook maatschappelijke effect. Het onderwerp blijft in 2020 onze aandacht hebben.

Financieel resultaat jaarrekening 2019

Het is mooi om te zien dat het financieel resultaat van de jaarrekening 2019 positief is. Dit lijkt in contrast te staan met de situatie Bijzonder Beheer. Grotendeels komt het resultaat door de waardeontwikkeling van ons vastgoed. Het is dus geen contant geld in onze portemonnee. Los daarvan streeft Sint Joseph geen enorme winsten na. 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 2020 liggen er nog veel uitdagingen om met elkaar op te pakken. De verdere uitvoering van het herstelplan is er daar zeker één van. In dit plan ligt de focus op de vastgoedsturing en de financiële sturing. Daarnaast ligt in 2020 de focus op de klant. Dit doen wij onder andere door een klantvisie te ontwikkelen, communicatiemiddelen in te zetten en een klantenpanel te organiseren. Ook blijven we kritisch de maatschappelijke en vastgoedontwikkelingen volgen. Hierover zijn wij voortdurend in gesprek met onze partners en acteren we naar wens, behoefte en noodzaak. We voldoen langjarig aan de financiële continuïteitsratio's en op zeer korte termijn ook aan de (nieuwe) financiële discontinuïteitsratio's. Hierover zijn we steeds in gesprek met het WSW. In hoofdstuk financiën wordt dit verder uiteengezet.

Corona en de gevolgen voor Sint Joseph en haar dienstverlening

Vanaf maart 2020 heeft Nederland en grote delen van de wereld te kampen met de gevolgen van het coronavirus. Tot en met heden kan Sint Joseph haar dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren van betaalbare woningen aan mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien, regulier voortzetten. Ook wij hebben daarvoor maatregelen moeten nemen om de gezondheid voor onze medewerkers en huurders zoveel mogelijk te beschermen. Zo werken we veelal thuis, hebben het kantoor fysiek gesloten en voeren tot in ieder geval eind mei alleen spoed-reparatieverzoeken uit. Voor een groot deel hebben we onze bedrijfsprocessen echter zodanig ingericht dat deze zoveel mogelijk doorgaan en we onze klanten zo goed mogelijk kunnen blijven bedienen. We volgen uiteraard de adviezen van de overheid en RIVM op de voet en treffen inmiddels de nodige voorbereidingen op de fase hierna.

De economische effecten van het coronavirus zullen waarschijnlijk van invloed zijn op de toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie en het betalingsgedrag van onze huurders. Hiernaast zullen de coronavirus-effecten en de verwachte economische recessie mogelijk een (vertragend) effect hebben op toekomstige nieuwbouw-/renovatieprojecten en onderhoudsactiviteiten. De mogelijke financiële gevolgen voor Sint Joseph worden in het hoofdstuk financiën verder uiteengezet. Sint Joseph verwacht de kernactiviteiten de komende periode regulier te kunnen voortzetten, natuurlijk rekening houdende met de maatregelen die noodzakelijk zijn om de verspreiding van het coronavirus (waar mogelijk) te beperken.

Hartelijk dank

Ik sluit af met woorden van dank aan alle partners, de HAR, de RvC en mijn collega's die dagelijks met veel plezier en passie zich inzetten voor onze klant. Het lijkt zo vanzelfsprekend maar het is de wijze waarop eenieder zijn/haar werk doet wat het verschil maakt. Het was mede door de vele veranderingen en de grote hoeveelheid van werkzaamheden lang niet altijd gemakkelijk. Desondanks heb ik vooral enthousiasme en gedrevenheid geproefd en dat maakt mijn werk vele malen plezieriger. Dus dank voor weer een mooi jaar!

Hartelijke groet,

Claudia Beumer
directeur-bestuurder



2. Verslag Raad van Commissarissen

Algemeen

De Raad van Commissarissen (hierna: RvC) heeft samen met de bestuurder en haar organisatie een pittig jaar achter de rug, waarbij evenals in 2018, grote stappen zijn gezet om de corporatie beter en efficiënter te laten functioneren. De belangrijkste stap die het afgelopen jaar is gezet, betreft het herstelplan. Tussen bestuurder en RvC is intensief overleg geweest over de vraag of Sint Joseph het Bijzonder Beheer door het WSW wilde aangaan en wat daarvan de consequenties zouden zijn. Het herstelplan is als één van de consequenties van Bijzonder Beheer met een enorme inzet van alle medewerkers binnen Sint Joseph in slechts enkele maanden tot stand gekomen. Medio augustus heeft de raad hier een volledige vergadering aan gewijd, waarna het plan eind augustus aan het WSW is voorgelegd en inmiddels is goedgekeurd. Met het herstelplan zijn belangrijke bakens voor de komende jaren gezet. De RvC heeft er groot vertrouwen in dat met het herstelplan de plannen van Sint Joseph voor de komende jaren gerealiseerd kunnen worden. De RvC ziet het herstelplan als onderdeel van een breed verbetertraject binnen Sint Joseph. In vervolg op de plannen die in 2018 gereed waren gekomen, zijn in 2019 een nieuw huurbeleid vastgesteld, de complexplannen gereedgekomen, evenals een nieuw investeringsstatuut en zijn de kwartaalrapportages en projectplannen kwalitatief aanzienlijk verbeterd. Daardoor ziet de RvC dat de toetsingskaders steeds helderder en breder zijn worden.

Onze visie op toezicht en toetsing

De RvC heeft in 2016 een toezichtvisie vastgesteld. Daarin wordt het houden van toezicht gezien als een dynamisch proces tussen 'toezien op afstand vanuit betrokkenheid' en 'bovenop de bestuurder zitten', afhankelijk van de situatie en de noodzaak vanuit de continuïteit van de organisatie. In de vergadering van 13 maart 2019 is de toekomstvisie geactualiseerd, mede door de zelfevaluatie.

Samenstelling Raad van Commissarissen

De RvC van Sint Joseph bestaat uit vijf leden, waaronder 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 algemene eisen 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 wordt gelet 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 de vergaderingen of tijdens aparte kennissessies.

Naam	Beroep	Relevante nevenfuncties	Profiel
E.R. Burgerhout, man (1967) <i>Lid</i> <i>Voorzitter Auditcommissie</i>	Interim manager		Financiën
drs. H.W.J. Buijs, vrouw (1954) <i>Voorzitter</i> <i>Lid remuneratiecommissie</i>	Directeur Cultura Consult B.V.	Voorzitter RvC Salland Wonen Lid RvC IJsseldal Wonen Lid RvC Sportbedrijf Deventer NV Voorzitter Toetsingscommissie Beschermdwaardigheid van museum objecten	Bestuurlijk/ juridisch
drs. N.J. Dam, man (1961) <i>Lid</i> <i>Lid auditcommissie</i> <i>Voordracht huurdersorganisatie</i>	Senior adviseur en partner bureau HHM	Lid RvT St. Zorgbelang Overijssel, Lid RvT Christelijke Scholen- gemeenschap Het Noordik	Volkshuisvesting en bijzondere doelgroepen



Naam	Beroep	Relevante nevenfuncties	Profiel
ir. C.T. de Groot, man (1968) <i>Lid</i> <i>Voorzitter remuneratiecommissie</i> <i>Voordracht huurdersorganisatie</i>	Directeur Fore-C Mede-eigenaar Thimo365 bv		Volkshuisvesting en vastgoed
J.M.G. Waaijer MBA, vrouw (1972) <i>Lid</i>	Eigenaar van Zinvol Zijn	Voorzitter Toezichthoudend bestuurder bij Stichting Onderwijscentrum Almelo	Bestuurlijk/ Almelo

(peildatum samenstelling RvC 31/12/2019)

Mutaties

Begin 2019 heeft de heer Kroon besloten de RvC te verlaten om persoonlijke redenen. Bij de werving van een nieuw lid heeft de RvC nadrukkelijk gezocht naar een nieuw lid die directe verbindingen heeft met de stad Almelo. De RvC heeft ervoor gekozen om zich bij de werving en selectie extern te laten begeleiden door een gekwalificeerd bureau. De HuurdersAdviesRaad en de Ondernemingsraad van Sint Joseph zijn gedurende de gehele procedure geïnformeerd over de stappen en de voortgang. Het wervingsprofiel is onder andere onder de aandacht gebracht door gerichte wervingskanalen en actieve inzet van social media. Daarnaast is er een advertentie in de regionale zaterdageditie van dagblad Tubantia geplaatst. Ook is de vacature gepubliceerd op de website van Sint Joseph en van het selectiebureau. Uit een long list met kwalitatief goede kandidaten is een voorselectie gemaakt. Met acht kandidaten is een eerste gesprek gevoerd, met vijf is een tweede gesprek gevoerd. De remuneratiecommissie heeft vervolgens besloten twee kandidaten voor te dragen voor de laatste gespreksronde. Op basis van de evaluatie van deze laatste gespreksronde heeft de RvC unaniem gekozen voor één kandidaat waarmee de RvC de procedure wenste af te ronden. Deze persoon is Jolanda Waaijer. Zij is in de vergadering van 4 september 2019 als lid benoemd. Mevrouw Waaijer heeft van de minister een positieve zienswijze ontvangen.

Commissies

De RvC kent twee commissies, de selectie- en remuneratiecommissie en de auditcommissie. De selectie- en remuneratiecommissie kwam in 2019 viermaal bij elkaar. Met het vertrek van de heer Kroon heeft de heer de Groot hem opgevolgd en bestaat de commissie nu uit de heer de Groot (voorzitter) en mevrouw Buijs. De belangrijkste gespreksonderwerpen waren het werven van een nieuw RvC-lid, functionerings- en beoordelingsgesprek met de bestuurder en een advies omtrent de beloning van de RvC-leden.

De auditcommissie bestaat uit de heer Burgerhout (voorzitter) en de heer Dam. De commissie kwam in 2019 vijf keer bij elkaar. Bij de bijeenkomsten waren naast de auditcommissie ook de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsvoering en de controller aanwezig. Bij één bijeenkomst was ook de accountant aanwezig. Daarnaast werd regelmatig contact met de organisatie onderhouden via telefoon en mail. De belangrijkste gespreksonderwerpen in het afgelopen jaar waren de voorbereiding van de bespreking van de jaarstukken 2018, het herstelplan, de afbouw van de verbindingen, het investeringsstatuut, de evaluatie van het functioneren van de externe accountant en de voorbereiding van de bespreking van het Bedrijfsplan 2020. Daarnaast is de auditcommissie intensief betrokken geweest bij het opstellen van het profiel, de gesprekken en de benoeming van de nieuwe controller.

Rooster van aftreden RvC

Het rooster van aftreden per 31 december 2019

Naam	Benoemd per	Herbenoeming per	Aftredend per	Bijzonderheden
drs. H.W.J. Buijs (v)	01-01-2017	01-01-2021	01-01-2025	Voorzitter & Lid remuneratiecommissie
J.M.G. Waaijer MBA (v)	04-09-2019	04-09-2023	04-09-2027	
ir. C.T. de Groot (m)	01-01-2017	01-01-2021	01-01-2025	Voorzitter remuneratiecommissie
drs. N.J. Dam (m)	01-01-2014	01-01-2018	01-01-2022	Lid auditcommissie
E.R. Burgerhout (m)	01-03-2017	01-03-2021	01-03-2025	Voorzitter auditcommissie



Honorering RvC

De honorering van de RvC is afgeleid van de regeling Wet Normering Topinkomens. De RvC heeft de vergoedingen voor 2019 niet verhoogd. De honorering van een gewoon lid blijft daarmee op € 10.500 per jaar en van de voorzitter op € 15.750 per jaar. Honorering vond plaats conform de indeling in grootteklasse F. De hoogte van de honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van de corporatie. Onkosten van de RvC worden op declaratiebasis vergoed. De leden ontvangen € 0,19 kilometervergoeding. De RvC heeft in 2019 voor in totaal € 1.088,47 (exclusief btw) aan fiscaal onbelaste reiskosten gedeclareerd en vergoed gekregen. Door Sint Joseph zijn geen leningen, voorschotten en garanties verstrekt aan leden van de RvC.

Vergoedingen

Naam	2018 in €	2019 in €
E.R. Burgerhout	10.500	10.500
H.W.J. Buijs, voorzitter	15.750	15.750
N.J. Dam	10.500	10.500
C.T. de Groot	10.500	10.500
R. Kroon*	10.500	875
J.M.G. Waaijer (vanaf 4-9-2019)	n.v.t.	3.413

* Het lidmaatschap van de heer Kroon eindigde per 1 februari 2019

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.

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. Daarnaast is er op verzoek van de RvC een themabijeenkomst over leefbaarheid georganiseerd en is uitleg gegeven over de initiatieven die Sint Joseph neemt om dit onderwerp in de wijken aan te pakken en waar de corporatie in de praktijk tegenaan loopt. Door de bestuurders van Sint Joseph en Beter Wonen is op 24 september een bijeenkomst georganiseerd met het college van B&W van Almelo en de RvC's van beide corporaties. Doel was elkaar nader te leren kennen en om te bespreken wat de gemeenschappelijke doelen zijn van gemeente en corporaties op het gebied van de volkshuisvesting en hoe deze doelen gezamenlijk gerealiseerd kunnen gaan worden. Eveneens is er een gezamenlijke vergadering geweest met de RvC van Beter Wonen op 23 oktober met als doel om de kennismaking verder te verdiepen en gezamenlijke belangen te formuleren. Het streven is zo'n gesprek minimaal eens per jaar te laten plaatsvinden. De RvC was (bijna) voltallig aanwezig bij het 100-jarig jubileum van Sint Joseph. De voorzitter heeft de aanwezigen kort toegesproken en aldaar haar waardering voor de bestuurder en organisatie uitgesproken. De RvC heeft nauw overleg gevoerd met de bestuurder over het functioneren van het managementteam en de invulling van vacatures van MT-leden en de controller. Leden van het managementteam zijn in principe aanwezig bij de overlegvergaderingen met de RvC wanneer er een onderwerp wordt behandeld dat op hun terrein ligt. Relevante zaken uit de RvC worden goed afgestemd met de organisatie via de bestuurssecretaris die tevens secretaris van de RvC is.

Relatie met het bestuur

Sint Joseph kent een eenhoofdig bestuur. Deze functie wordt vervuld door mevrouw Beumer. Zij is in dienst getreden per 1 maart 2018 voor een periode van 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 per mail of WhatsApp over zeer actuele zaken die de RvC aangaan. De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van het bestuur. Op 10 juli 2019 vond een functioneringsgesprek plaats en op 9 december 2019 een beoordelingsgesprek. Beide gesprekken werden gevoerd door de



remuneratiecommissie, de heer C. de Groot en mevrouw H. Buijs. De twee gesprekken stonden grotendeels in het teken van de bestuursopdracht, het herstelplan en de realisatie ervan.

Beloningsbeleid

Het beloningsbeleid voor het bestuur is afgeleid van de Wet Normering Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). De beleidsnotitie omtrent de beloning van een bestuurder van Sint Joseph is op 19 april 2018 door de raad goedgekeurd. 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) 2019 bedraagt € 120.854. Over 2019 heeft zij geen reiskosten gedeclareerd en vergoed gekregen. 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	€ 120.854	€ 0	€ 20.762	-

*) brutoloon inclusief vakantiegeld.

Mevrouw Beumer vervulde in 2019 de volgende relevante nevenfunctie:

- Lid RvC OWM Achterhoek te Aalten

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.

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	
	2018	2019
E.R. Burgerhout	13	31
H.W.J. Buijs	9	7
N.J. Dam	6,5	8
C.T. de Groot	_*	11
J.M.G. Waaijer	n.v.t.	_**

* Cursus verschoven naar 2019 i.v.m. annulering door opleidingsinstituut

** gestart wordt in 2020

Overzicht behaalde PE-punten bestuur

Naam	PE-punten	
	2018	2019
C.M. Beumer	1680 *)	26

*) betreft Master Organisatie, Cultuur en Management aan de Universiteit Utrecht (60 EC x 28)



Het toezicht in 2019

Hieronder volgt een korte toelichting op een aantal thema's dat het afgelopen jaar aan de orde is gekomen. Het bedrijfsplan 2019 - 2022 is geschreven en door de RvC goedgekeurd, evenals het jaarplan 2019 en de financiële doorrekeningen. Ook de portefeuillestrategie en het Ondernemingsplan zijn gereed. Daarmee zijn voor de RvC belangrijke stappen gezet voor de toekomst van Sint Joseph.

Biedingen en prestatieafspraken

De biedingen die Sint Joseph heeft uitgebracht aan de gemeenten in haar werkgebied zijn door de RvC besproken en goedgekeurd. De daaropvolgende prestatieafspraken zijn besproken en goedgekeurd.

Vastgoed en projecten

De transformatie van De Klokkenbelt is diverse malen onderwerp van bespreking geweest. Daarnaast heeft de RvC zich met regelmaat laten informeren over onder andere de Vellekatelaan, St. Elisabeth en Rumerslanden. Er is een risicoanalyse BOG/MOG/ZOG en grondposities bij Sint Joseph gemaakt.

Financiën en bedrijfsvoering

De RvC bespreekt periodiek de bedrijfsrapportages. Deze worden per kwartaal verstrekt. Veel tijd en energie is gaan zitten in het herstelplan (vaststelling september). Daarnaast zijn een nieuw investeringsstatuut en procuratiereglement vastgesteld.

Organisatie

De RvC heeft zich regelmatig laten informeren over de ontwikkeling van de organisatie en de ontwikkeling van het MT. Om meer zicht te krijgen op wat er onder het personeel leeft en hoe zaken in de praktijk worden uitgevoerd, hebben alle RvC-leden een zogenoemde meeloopstage van een halve dag gevolgd. Met medewerkers van diverse afdelingen is meegelopen en hebben de leden een kijkje in de keuken gekregen. Alle leden waren hier erg enthousiast over en willen zo'n stage herhalen in 2020.

Op 3 juli heeft een delegatie van de RvC een gesprek gevoerd met de Ondernemingsraad en de HuurdersAdviesRaad. Belangrijkste onderwerp in de bespreking met de OR was het herstelplan. Deze wordt door de organisatie gedragen, omdat tot een laag niveau in de organisatie om input is gevraagd. Medewerkers zijn tevreden over de ontwikkelingen binnen Sint Joseph en hebben hun vertrouwen in de bestuurder uitgesproken. Met de HAR is gesproken over de communicatie met de RvC, de positie van de HAR en de relatie met de bestuurder. De HAR is goed betrokken en de participatie verloopt goed. Inhoudelijk is gesproken over het huurbeleid en leefbaarheid.

Daarnaast zijn MT-leden aanwezig bij onderwerpen die hen direct aangaan, zodat de RvC zicht heeft op de kwaliteit van het MT.

Governance-inspectie Aw

Deze heeft in 2019 niet plaats gevonden.

Zelfevaluatie

De RvC heeft 9 december 2019 haar jaarlijkse zelfevaluatie uitgevoerd. Eens per twee jaar doet de RvC dat onder onafhankelijke, externe begeleiding. De RvC heeft in 2018 gekozen voor een externe begeleiding. In 2019 is de zelfevaluatie gehouden zonder externe begeleiding. Geconstateerd is dat de (werk)afspraken die zijn gemaakt met betrekking tot het functioneren van de RvC tijdens de evaluatie in 2018 voor het overgrote deel zijn nagekomen. De relatie tussen bestuurder en RvC is uitvoerig besproken. Alle aanwezigen constateerden dat de verhoudingen goed zijn, dat de bestuurder de ruimte krijgt die zij nodig heeft om te kunnen sturen en dat de RvC zich steeds meer op hoofdlijnen heeft kunnen begeven, ook waar het financiële onderwerpen betreft.



Bijeenkomsten

In 2019 vonden acht reguliere overlegvergaderingen plaats tussen de RvC en het bestuur. Hierbij zijn de heren Dam en Burgerhout zeven vergaderingen (88%) aanwezig geweest. De overige commissarissen waren alle vergaderingen (100%) aanwezig. Daarnaast waren er diverse andere bijeenkomsten, zoals een gezamenlijke bespreking met de Raad van Commissarissen van Beter Wonen over beider bedrijfsplannen, het jaarlijks gesprek met de Ondernemingsraad, met de HuurdersAdviesRaad, met het College van de gemeente Almelo en gesprekken met externe belanghouders.

De RvC had, in aanwezigheid van de bestuurder, een overleg met de externe accountant over diens bevindingen bij de controle van de jaarstukken 2018. Om de stad en het bezit van Sint Joseph beter te leren kennen, heeft de RvC, vergezeld door enkele enthousiaste medewerkers, in juli een rondgang gemaakt langs het bezit.

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 2019 zijn:

- De goedkeuring van het bod en prestatieafspraken met de gemeenten Dinkelland en Almelo;
- De goedkeuring van het Investeringsstatuut, 27 augustus 2019;
- Het Procuratiereglement, 27 augustus 2019;
- Het Bedrijfsplan 2020;
- Het Huurbeleid 2019-2023 en het Verkoopbeleid 2019-2023;
- De benoeming van mevrouw Waaijer als lid van de RvC van Sint Joseph;
- De vaststelling van het Herstelplan 2019 (CONCEPT 27 augustus 2019), Aanvulling herstelplan 2019 (op CONCEPT 15 augustus 2019), het treasuryjaarplan en de Risicoanalyse BOG/MOG/ZOG en grondposities bij Sint Joseph.

Tenslotte

De RvC realiseert zich terdege dat 2019 een bijzonder jaar was voor Sint Joseph. Een jaar waarin Sint Joseph onder Bijzonder Beheer is gekomen en een herstelplan is opgesteld. Maar ook een jaar waarin de positieve transitie van de organisatie, die in 2018 is ingezet, verder is doorgezet. De RvC wil dan ook de bestuurder, de medewerkers van Sint Joseph en de huurdersvertegenwoordigers hartelijk danken voor de in 2019 getoonde toewijding en inzet. Wij zien met veel plezier en in alle vertrouwen het jaar 2020 voor Sint Joseph tegemoet.

Almelo, april 2020

H.W.J. Buijs, voorzitter
E.R. Burgerhout
N.J. Dam
C.T. de Groot
J.M.G Waaijer



3. Verslag HuurdersAdviesRaad

Algemeen

De HuurdersAdviesRaad (hierna: HAR) van Sint Joseph bestond per 31 december 2019 uit zeven leden. Het jaar 2019 was voor de HAR weer een zeer druk jaar. Meerdere keren is er formeel overleg gevoerd met de directeur-bestuurder van Sint Joseph. Tussendoor werd er overleg gepleegd over een aantal actuele zaken. Op meerdere overlegvergaderingen tussen partijen, gemeentelijk, regionaal en landelijk waren vertegenwoordigers van de HAR aanwezig.

**HUURDERS
ADVIES
RAAD**



De prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werden in een speciaal belegde bijeenkomst door partijen getekend en zijn bedoeld als de prestatieafspraken voor het jaar 2020, met een doorkijk naar 2023. Deze prestatieafspraken zijn dit jaar opgesteld, conform de prestatieafspraken van het vorige jaar. Hiertoe werd besloten nadat was vastgesteld dat de Woonvisie van de gemeente Almelo dringend aan revisie toe was. Met medewerking van de werkgroep Prestatieafspraken, waaronder de vertegenwoordigers van de HAR is in 2019 een begin gemaakt met deze revisie, die moet leiden tot een actuele Woonvisie voor de komende jaren. Op basis van de Woonvisie kunnen de prestatieafspraken worden gemaakt. Ook het komende jaar moeten deze overlegvergaderingen weer bezocht worden, met als belangrijke opdracht het volgen van de gemaakte afspraken en het, daar waar nodig, aanpassen van deze afspraken.

Ten gevolge van het ingezette beleid van Sint Joseph om te komen tot een herstelplan met alle daaraan verbonden consequenties, heeft hierover meerdere keren overleg plaatsgevonden met de bestuurder van Sint Joseph. De HAR is regelmatig uitvoerig en helder geïnformeerd en geraadpleegd.

De HAR stelt met tevredenheid vast dat, ondanks de extra inspanningsverplichtingen waaraan Sint Joseph zich heeft verbonden, de huren het afgelopen jaar zijn verhoogd op basis van het gesloten Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond. Directie van Sint Joseph en de HAR delen de grote zorg over het niet opheffen van de verhuurderheffing, die een zeer zware wissel trekt op de zeer gewenste en noodzakelijke renovatie en onderhoudsplannen.

Thema's

De belangrijkste thema's in 2019 waren:

Biedingen en Prestatieafspraken

Door Sint Joseph is de HAR in het jaar 2019 weer nadrukkelijk betrokken bij het meewerken aan de opzet van de bieding aan de gemeenten door de corporatie, ter voorbereiding van de prestatieafspraken en het tekenen van de prestatieafspraken tijdens de presentatie. Door de HAR is positief geadviseerd over de bieding.

Samenwerking SHBW

In 2019 is de intensivering van de samenwerking tussen de beide huurdersbelangenorganisaties nog verder uitgewerkt en gerealiseerd. De vorig jaar vermelde secretariële ondersteuning ten behoeve van de prestatieafspraken is komen te vervallen, in verband met het vertrek van de betrokken medewerker. Beide huurderbelangenorganisaties ervaren de samenwerking als zeer vruchtbaar, waarbij ook het gezamenlijk overleg met beide directeur-bestuurders wordt gewaardeerd.

Achterban

In het afgelopen jaar is het aantal contacten met de achterban, de huurders van Sint-Joseph, wederom toegenomen. Dit jaar werden de jaarvergadering in april en de bijeenkomst met de bewoners- en wijkcommissies in oktober, goed bezocht. In 2019 benaderden steeds meer individuele huurders alsook vertegenwoordigers van bewonerscommissies de HAR voor adviezen over verschillende onderwerpen.

In alle gevallen konden wij deze vragen en verzoeken doorsturen naar de verantwoordelijke functionarissen van Sint Joseph, wat in de meeste gevallen heeft geleid tot bevredigende oplossingen.



Uit het huurdersonderzoek, afgenomen onder alle huurders van Sint Joseph, bleek dat er onvoldoende sprake is van goed contact met de achterban. Slechts een kleine groep huurders blijkt op de hoogte te zijn van het bestaan en de werkzaamheden van de HAR. Dit leidt tot nog meer aandacht voor de communicatie naar de achterban. Een aantal huurders heeft aangegeven wel geïnteresseerd te zijn in het vervullen van een rol in de Huurdersorganisatie. Deze huurders zijn uitgenodigd voor een bijeenkomst. In 2020 vinden er een aantal, op basis van de statuten, mutaties plaats binnen de HAR.

Raad van Commissarissen (RvC)

In het afgelopen jaar is er enkele keren vergaderd met de RvC van Sint Joseph, waarbij ervaringen en bevindingen zijn uitgewisseld en gesproken is over heden en toekomst.

Almelo, januari 2020

H.H. Nieboer
voorzitter HAR



4. Verslag Ondernemingsraad

Algemeen

De Ondernemingsraad (hierna: OR) van Sint Joseph bestond per 31 december 2019 uit vijf leden. Het jaar 2019 was voor de OR een jaar met veel maatschappelijke ontwikkelingen die ook zorgden voor de nodige veranderingen binnen Sint Joseph. Als OR proberen we bij te dragen aan een juiste balans tussen enerzijds het belang van de organisatie in het algemeen en anderzijds de belangen van de medewerkers.

In 2019 zijn er negen overlegvergaderingen geweest met de directeur-bestuurder. Deze overlegvergaderingen kenmerkten zich door het open en transparante karakter en de bereidheid om naar de OR te luisteren. Daarnaast is er in 2019 ook enkele keren vergaderd met de RvC van Sint Joseph of met een delegatie daarvan waarbij de nodige onderwerpen en bevindingen zijn uitgewisseld en besproken. Ook deze overleggen kenmerkten zich door de goede verstandhouding en manier waarop de RvC met de OR communiceert.

In 2019 heeft de OR van Sint Joseph deelgenomen aan een aantal regionale bijeenkomsten met ondernemingsraden van collega-corporaties. Dit OR-platform is in 2019 drie keer bijeengekomen.

Onderwerpen

Naast adviesaanvragen en instemmingsverzoeken bespreekt de OR ook andere zaken en onderwerpen. Enkele belangrijke onderwerpen waren:

- Reparatie van de reorganisatie
- Ontwikkeling van de organisatie
- Evaluatie PE-puntentelling
- Brief WSW/herstelplan
- Begroting
- Integriteit
- Prestatieafspraken

De OR heeft in 2019 geen adviesaanvragen gehad, wel vier instemmingsverzoeken. Er is een verzoek geweest voor wijziging van onze arbodienstverlener. Daarnaast is er het jaarlijkse terugkomende verzoek om met een aantal verplichte snipperdagen in te stemmen. Ook was er instemming van de OR nodig voor de oprichting van een bereikbaarheidsdienst en de ontmanteling en beëindiging van de verbindingenstructuur.

Januari 2020

A.A.G. Rödel
voorzitter OR



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. Ons financiële beleid is daar ondersteunend aan. Met dit doel voor ogen hebben we in 2019 een herstelplan opgesteld. Met het herstelplan hebben we een goede basis gelegd om ook in de toekomst onze maatschappelijke taken te blijven uitvoeren. Daarnaast hebben we mooie stappen gezet in de (financiële) sturing, waardoor we beter en sneller in staat zijn om bij te sturen indien noodzakelijk. Financieel beleid omvat daarmee:

- 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. 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 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 maar vooral ook niet-beïnvloedbare factoren blootgesteld. We passen daarom tijdig de meerjarenbegroting aan op basis van nieuwe inzichten en gewijzigde omstandigheden. Afhankelijk van de impact nemen we passende maatregelen.

Naast de meerjarenbegroting stellen we een begroting/bedrijfsplan 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 helder over de voortgang van het bedrijfsplan wordt gerapporteerd en waarin een doorkijk voor het hele jaar wordt gemaakt. Ook de genomen en te nemen acties geven we daarin weer. De managementrapportage wordt in het managementteam, de auditcommissie en de RvC besproken. In 2019 zijn we gestart met het verbeteren van de (dagelijkse) operationele rapportages voor de managers en medewerkers.

Kaders

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

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



Financiële kaders:

Het voldoen aan de financiële kaders is noodzakelijk om de (financiële) continuïteit voor de toekomst te kunnen waarborgen. Tegelijkertijd hebben we een maatschappelijke opgave die veel geld kost. Dat moet gefinancierd worden. Het (minimaal) voldoen aan de 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).

We hanteren daarom onderstaande normen:

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

We hebben de eigen norm voor de ICR en de LTV iets scherper gezet dan de normen van het WSW. Bij de LTV hebben we een ruimte van 5% gehouden (nu is dat 15% geworden omdat de norm van 75% naar 85% is verhoogd), omdat deze ook beïnvloed wordt door marktontwikkelingen die niet door ons te beïnvloeden zijn. In 2021 willen we voldoen aan onze eigen ICR norm van minimaal 1,5. De reden om wat ruimte te houden ten opzichte van de WSW normen is om bij mogelijke tegenslagen volledig in eigen regie te blijven om bij te sturen.

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 die je als corporatie hebt. 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.

Discontinuiteitsratio's:

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

De onderpandsratio. In hoofdlijnen komt het erop neer dat hier de vergelijking wordt gemaakt 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 2019 en doorkijk komende jaren

Ratio	Eigen normen	Norm WSW/Aw	Jaarrekening 2018	Begroting 2019	Jaarrekening 2019	Bedrijfsplan 2020	Bedrijfsplan 2021	Bedrijfsplan 2022	Bedrijfsplan 2023	Bedrijfsplan 2024	Bedrijfsplan 2025
ICR	minimaal 1,5	minimaal 1,4	1,61	1,28	1,66	1,44	1,64	1,59	1,68	1,56	1,71
<i>Daeb</i>	minimaal 1,5	minimaal 1,4			1,56	1,27	1,43	1,41	1,47	1,39	1,52
<i>Niet-daeb</i>	minimaal 1,8	minimaal 1,8			2,41	3,84	5,83	7,99	25,04	nd	nd
LTV **	maximaal 70%	maximaal 85%	72%	79%	72%	68%	67%	67%	66%	67%	66%
<i>Daeb</i>	maximaal 70%	maximaal 85%			77%	74%	74%	75%	75%	75%	74%
<i>Niet-daeb</i>	maximaal 70%	maximaal 75%			41%	30%	20%	11%	0%	0%	0%
Solvabiliteit **	minimaal 20%	minimaal 15%	28%	20%	27%	27%	28%	27%	29%	28%	29%
<i>Daeb</i>	minimaal 20%	minimaal 15%			27%	27%	28%	27%	29%	28%	29%
<i>Niet-daeb</i>	minimaal 40%	minimaal 40%			62%	72%	81%	90%	100%	100%	100%
Dekkingsratio ***	maximaal 70%	maximaal 70%	41%	44%	67%	68%	67%	65%	63%	61%	59%
<i>Daeb</i>	maximaal 70%	maximaal 70%			70%	73%	73%	70%	69%	66%	64%
<i>Niet-daeb</i>	maximaal 70%	maximaal 70%			30%	22%	15%	8%	0%	0%	0%
Oper. Kasstroom x 1.000	nb	nb	4.506	1.979	4.735	3.191	4.535	4.226	4.908	4.080	5.196
Geplande Investerings en onderhouds-uitgaven	nb	nb	13.139		21.323	17.171	21.380	24.450	22.924	23.288	18.401
Onderpandsratio (concept) *	ntb	maximaal 70%	nb	nb	73%	74%	73%	70%	68%	65%	63%
* scenario: op basis van huidige beelden berekeningswijze (inclusief obligolening), en langjarig blijvende lage rente idem rentecurve 31-12-2019											
** de normen LTV en Solvabiliteit zijn door het WSW aangepast van respectievelijk 75% en 20%											
** de normen Dekkingsratio wordt vanaf jaarrekening 2019 berekend op basis van de marktwaarde van de leningen (eerder nominale waarde leningen)											

Langjarig voldoen we geconsolideerd aan de eigen normen en gestelde continuïteitsnormen van het WSW. We voldoen nog niet volledig aan de discontinuïteitsnormen van het WSW, maar ook hier gaan we binnen afzienbare tijd weer aan voldoen. Hierover zijn we in gesprek met het WSW. Omdat de financiële sturing is verbeterd sturen we de komende jaren op ratio's die weliswaar dichterbij de normratio's liggen, maar houden we op totaalniveau nog steeds een beperkte buffer voor potentiële tegenvallers. Daarnaast zijn we geen langjarige (investerings)verplichtingen aangegaan, wat ons de flexibiliteit geeft om bij te sturen indien noodzakelijk.

Gevolgen Corona

De coronacrisis en de verwachte recessie zullen gevolgen hebben voor de financiële positie van Sint Joseph. Om een eerste beeld te krijgen van de mogelijke gevolgen, is een eerste financiële impactscan gemaakt van deze gevolgen. Daarin gaan we uit van: een inflatie die in 2020 en 2021 op 0% blijft; verkopen die drastisch lager zullen uitvallen; de leegwaardstijging van woningen in 2020 stilvalt en in 2021 zelfs met 7% daalt.

Ook in dit scenario blijven we voldoen aan de continuïteitsratio's van het WSW en houden we voldoende ruimte voor tegenvallers, zonder dat we verdere maatregelen (zoals het schuiven van projecten en onderhoud) hoeven door te voeren. Het blijft echter slechts een eerste impactscan op basis van de huidige beelden. Bij het opstellen van de begroting 2021 zal er meer bekend zijn over de mogelijke gevolgen en de impact daarvoor voor (de financiële positie van) Sint Joseph.



Analyse jaarresultaat DAEB en niet-DAEB

(* 1.000)	Begroting 2019	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018
Huuropbrengsten	33.938	33.396	33.440
Overige opbrengsten	620	755	619
Lasten servicecontracten	-600	-732	-654
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.000	-2.576	-3.468
Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.664	-10.694	-11.105
Overige directe operationele lasten	-5.284	-5.159	-5.359
Netto resultaat exploitatie	10.010	14.990	13.473
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-160	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed en voorraden	2.530	1.281	-308
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.162	41.348	60.998
Netto resultaat overige activiteiten	-355	-27	52
Overige organisatiekosten	-896	-1.979	-1.293
Leefbaarheid	-779	-619	-619
Saldo financiële baten en lasten	-7.840	-7.893	-8.459
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	11.672	47.101	63.844
Belastingen	-1.481	-2.353	-100
RESULTAAT NA BELASTINGEN	10.191	44.748	63.744

Zoals hierboven te zien is bepaalt de waardeverandering van de vastgoedportefeuille (de waardeinstijging 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 geld/kasstroom die we kunnen gebruiken. Pas bij verkoop kan Sint Joseph deze waardeinstijging ten 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 2019 ten opzichte van de begroting 2019

Over 2019 is een resultaat van € 45 miljoen gerealiseerd ten opzichte van € 10 miljoen begroot. Het resultaat in 2019 wijkt daarmee € 35 miljoen positief af van de begroting. Dit wordt als volgt verklaard:

- De huuropbrengsten zijn wat lager uitgevallen dan begroot, omdat we hebben aangesloten bij het sociaal huurakkoord en inflatievolgend de huren hebben geïndexeerd. In de begroting van 2019 gingen we nog uit van een aanvullende verhoging van 1%. Daarnaast is er meer derving geweest als gevolg van onderhoud/renovatie en strategische leegstand.



- De lasten verhuur en beheeractiviteiten lijken een stuk lager dan de begroting, echter komt dit vooral door een verschuiving van kosten (als gevolg van andere toerekening van kosten) naar met name de overige organisatiekosten.
- De lasten onderhoudsactiviteiten zijn voor een groot deel volgens begroting uitgevoerd en dat is gezien alle onzekerheden waar je in de uitvoering van onderhoud mee te maken hebt heel goed te noemen. In de vergelijking lijkt echter dat het onderhoud een stuk lager is dan begroot. Dit komt omdat een deel, ongeveer € 2 miljoen anders is verantwoord (als investering geboekt als gevolg van de SBR-notitie).
- Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed en voorraden valt wat lager uit. Dit is met name het gevolg van de overloop van een aantal bedrijfsonroerend goed verkoop naar 2020 en later.
- De waardeveranderingen vastgoedportefeuille is een stuk hoger dan begroot. De vastgoedmarkt is in 2019 verder aangetrokken en dat zie je dus terug in de 'boekhoudkundige' waardestijging van het vastgoed. In de begroting wordt een stijging slechts voorzichtig meegerekend.
- Overige organisatiekosten, zie toelichting hiervoor bij de lasten verhuur en beheeractiviteiten.
- De stijging van de belastingen zijn wat hoger dan begroot. Dit is met name het gevolg van het effect van de vpb-tariefsaanpassing op de latentie en natuurlijk als gevolg van het werkelijke resultaat over 2019.

Resultaat 2019 ten opzichte van de jaarrekening 2018

In 2019 is een resultaat gerealiseerd van € 45 miljoen in vergelijking tot een gerealiseerd resultaat in 2018 van € 64 miljoen, een verslechtering van € 19 miljoen. Dit wordt met name veroorzaakt door:

- De waardeverandering vastgoedportefeuille in 2019 valt wat lager uit dan in 2018 (€ 19,7 miljoen slechter).
- De belastingen vallen in 2019 hoger uit dan in 2018 (€ 2,2 miljoen slechter).
- Zijn er meer woningen verkocht dan in 2018 (€ 1,6 miljoen beter). De verkoop leidt natuurlijk wel tot een lagere huurinkomsten.
- Vallen de financiële lasten lager uit (€ 0,6 miljoen beter).

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

Hierboven 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), ben je in staat om aan je betalingsverplichtingen te voldoen.

(* 1.000)	Begroting 2019	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018
Ontvangsten	34.849	34.403	33.727
Uitgaven	-33.238	-29.668	-29.221
Operationele kasstroom	1.611	4.735	4.506
MVA ingaande kasstroom (verkoop)	9.087	8.276	6.195
MVA uitgaande kasstroom (investeringen)	-13.639	-13.048	-4.258
FVA ingaande/uitgaande kasstroom	4	4	2
(Des)investeringskasstroom	-4.548	-4.768	1.939
Ingaande financieringen (nieuwe leningen)	9.000	9.517	51
Uitgaande financieringen (aflossingen)	-13.811	-13.811	-4.309
Financieringskasstroom	-4.811	-4.294	-4.258
Totale mutatie Liquide middelen	-7.748	-4.327	2.187



In 2019 is voor € 13,8 aan leningen afgelost en is een nieuwe lening van € 9,5 miljoen aangetrokken met een rentepercentage van - 0,25%. Daarnaast is voor één lening een nieuwe renteafspraak gemaakt. Onze totale leningenportefeuille bedraagt eind 2019 € 211 miljoen (2018: € 215 miljoen) en heeft een gemiddeld rentepercentage van 2,86% (2018: 3,04%). 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 2019 een positief saldo op haar rekening-courant bij de ING van € 1,4 miljoen en een deposito van € 0,5 miljoen. Sint Joseph heeft geen overtollige liquide middelen belegd in 2019.

Financiële instrumenten (derivaten)

Sint Joseph heeft geen derivatenpositie.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De marktwaarde wordt bij Sint Joseph bepaald op basis van het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde. Het bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorgvastgoed waarderen we full. Het jaar 2019 laat wederom een sterke stijging zien van de woningprijzen in Almelo. Mede door de lage rentestand stijgt de verkoopprijs van de woningen in Nederland en in Almelo. Door de lage rentestand, zijn ook beleggers sneller tevreden met een lager rendement, wat ook een verhogend effect heeft op de prijs die zij willen betalen voor vastgoed. Ook zien we dat de berekeningswijze van de marktwaarde verder verscherpt is. Voor de vastgoedportefeuille van Sint Joseph heeft dit tot een stijging van de marktwaarde geleid.

De totale waarde van de woningportefeuille (DAEB en niet-DAEB) is daardoor met € 42 miljoen gegroeid naar een waarde van € 571 miljoen (inclusief voorraad verkoop). Dit betreft een waardegroei van 7,9%.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke 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 en tevens betreft 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 beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven 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 waardebegrip nog steeds in ontwikkeling is. Op basis van ervaringen uit 2018 en 2019 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 waardebegrip '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 vanwege 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 2019 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019 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 € 280 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

(* 1.000)	Jaarrekening 2019		Jaarrekening 2018	
Marktwaarde verhuurde staat		571.559		529.412
Afslagen:				
- Beschikbaarheid (doorexploteren)	59.203		68.351	
- Betaalbaarheid (huren)	94.637		48.736	
- Kwaliteit (onderhoud) *)	107.991		70.797	
- Beheer (beheerkosten)	17.974		40.633	
		279.805		228.517
Beleidswaarde		291.754		300.895
Eigen vermogen conform jaarrekening		376.375		331.627
Af: verschil marktwaarde en beleidswaarde		279.805		228.517
Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde		96.570		103.110
% eigen vermogen niet/zeer lange termijn realiseerbaar		74%		69%

Dit betekent dat circa 74% 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.

Afslagen 2019 ten opzichte van de 2018

De afslag betaalbaarheid is ten opzicht van 2018 flink gestegen door de stijging van de marktwaarde, terwijl de streefhuren wat zijn gedaald en in tegenstelling tot 2018 gekozen is voor inflatievolgend huurbeleid. De afslag kwaliteit is flink gestegen door de wijziging van de onderhoudskosten in de marktwaardering in 2019. De afslag van beheer is gedaald door een scherpere bepaling, en dus daling, van de beheernorm volgens de aangepaste notitie van het SBR.



6. Risicobeheersing

Algemeen

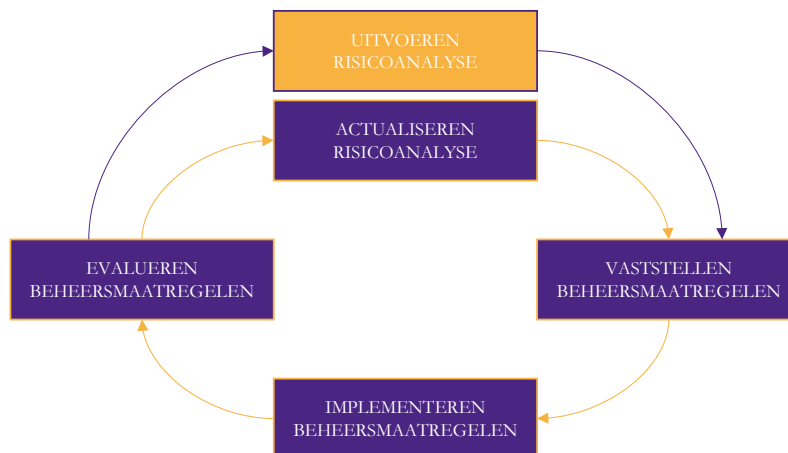
De maatschappij verwacht meer en meer dat (bestuurders van) organisaties tijdig inspelen op economische en maatschappelijke ontwikkelingen en dat de daarmee gepaard gaande risico's afdoende worden beheerd. Sint Joseph heeft maatregelen genomen om die risico's te beheersen. Onder risico verstaat Sint Joseph het volgende:

“Het effect van onzekere gebeurtenissen op het behalen van de doelstellingen.”

Met behulp van (geïntegreerd) risicomanagement verwacht Sint Joseph de risico's te kunnen beheersen die het behalen van haar (strategische) doelstellingen bedreigen. Sint Joseph heeft ervoor gekozen om bij de inrichting van haar risicomanagement aan te sluiten bij de vier strategieën zoals COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) deze onderscheidt, namelijk:

- Risico's vermijden of voorkomen door bepaalde activiteiten niet te ondernemen;
- Risico's reduceren door het nemen van beheersmaatregelen;
- Risico's overdragen;
- Risico's accepteren.

Bij risicomanagement is de cultuur (basis voor de soft controls) binnen een organisatie van grote invloed op de effectiviteit van de beheersmaatregelen. De organisatiecultuur is het fundament van alle andere elementen van interne beheersing door het aanreiken van discipline en structuur. Om die reden staan de medewerkers van Sint Joseph centraal in het risicomanagement binnen Sint Joseph. Risicomanagement is (en blijft) uiteindelijk mensenwerk. Om risicomanagement verder vorm te geven, onderscheidt Sint Joseph een aantal stappen. In onderstaande figuur zijn deze stappen schematisch weergegeven:



In 2019 heeft Sint Joseph verder ingezet op de in eerdere jaren bepaalde strategische risico's. De belangrijkste risico's betreffen het vastgoed, de financiering, de organisatie en de politiek. Met name voor de eerste drie onderdelen kan Sint Joseph zelf beheersmaatregelen treffen. In 2020 voeren we weer een integrale risico-inventarisatie uit.

Vastgoedrisico's

Het belangrijkste bezit van Sint Joseph is de vastgoedvoorraad en met name (sociale) huurwoningen. Om deze goed te managen en om ervoor te zorgen dat Sint Joseph een woningvoorraad heeft die in omvang en kwaliteit is afgestemd op de woningmarkt, is eind 2018 de portefeuillestrategie vastgesteld. In de portefeuillestrategie beschrijven wij de omvang en samenstelling van onze huidige en toekomstige portefeuille.

Op hoofdlijnen beschrijven wij hoe wij de beoogde portefeuille gaan bereiken; het geeft kaders voor onze



(des-)investerings en beheeractiviteiten. De portefeuillestrategie actualiseren en verfijnen wij jaarlijks op basis van nieuwe inzichten en marktverkenningen. Dit deden wij ook in 2019. De portefeuillestrategie is vervolgens medio 2019 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 koers en kader voor belangrijke uitvoerende processen en geven essentiële input voor de meerjarenraming. Door deze cyclische werkwijze hebben we de risico's en opgave van onze huurvoorraad in beeld en sturen wij tijdig bij indien nodig om daarmee een geschikte en kwalitatief goede woningvoorraad te hebben voor nu en in de toekomst. In 2020 gaan we aanvullende onderzoeken uitvoeren om een nog scherper beeld te krijgen van de huidige woningvoorraad en de maatregelen die nodig zijn.

Naast (sociale) huurwoningen heeft Sint Joseph een grote portefeuille bedrijfs-, zorg-, en maatschappelijk onroerend goed. Het voorjaar 2019 is gebruikt om deze portefeuille goed in beeld te brengen en na te gaan op welke punten wij risico's lopen. De uitkomst is dat voor deze portefeuille de risico's relatief beperkt zijn. De monitoring van deze posities en risico's is inmiddels 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 in 2019 volledig hernieuwd. 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.

Financieringsrisico's

Sint Joseph kent een treasurystatuut waarin is aangegeven hoe wij met financiering en met beleggingen omgaan. Het treasurystatuut is actueel en wordt voor zover noodzakelijk aangepast aan de gewijzigde wet- en regelgeving. In het treasurystatuut worden verschillende financieringsrisico's benoemd met bijbehorende beheersmaatregelen. Voor Sint Joseph is in ieder geval belangrijk om aan te geven dat wij geen derivaten meer hebben. Het grootste risico voor Sint Joseph is het 'beschikbaarheidsrisico', de mogelijkheid om nieuwe leningen aan te trekken. Alleen hiermee kan Sint Joseph haar opgave uitvoeren. Dat betekent wel dat Sint Joseph een langjarige gezonde financiële positie moet hebben en moet voldoen aan de normen van het WSW. Door de doorgevoerde (beheers)maatregelen in het herstelplan voldoet Sint Joseph langjarig weer aan de normen op basis van de inzichten die er nu zijn. Het goed volgen van de financiële positie blijft echter cruciaal. De toekomst is immers weerbarstig en we hebben niet overall invloed op (zoals wijzigingen van normen en berekeningswijzen), maar wij kunnen wel tijdig signaleren en bijsturen. Bij het herstelplan zijn de belangrijkste risico's in kaart gebracht inclusief beheersmaatregelen. Zo maken we gebruik van actuele meerjarenbegrotingen, liquiditeitsprognoses en bedrijfsrapportages. Door tijdig te signaleren en rapporteren kan er op tijd bijgestuurd worden. Deze maatregelen zijn in 2019 geborgd in de organisatie.

Organisatie- en risicorisico's

Binnen de organisatie vormt risicomanagement een belangrijk onderdeel van het dagelijks werk op de afdelingen. Dit is gerealiseerd doordat de PDCA-cyclus hierin is opgenomen. Belangrijk daarbij zijn de periodieke overlegmomenten tussen managers en medewerkers. 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 in drie 'lines of defense' of verdedigingslijnen. Kern hiervan is dat er verschillende elkaar versterkende beheersingsfuncties aanwezig zijn die onafhankelijk van elkaar functioneren. Het doel hiervan is ervoor te zorgen dat risico's zo vroeg mogelijk worden gesignaleerd zodat adequate beheersmaatregelen kunnen worden getroffen. Periodiek komen deze terug in de kwartaalrapportages.

Naast alle harde maatregelen en controles zijn de soft-controls belangrijk bij het signaleren van potentiële risico's. Een open cultuur, waarin risico's of fouten met elkaar gedeeld worden om daarvan te leren, is daarvoor cruciaal. De nieuwe directeur-bestuurder heeft sinds haar komst hard gewerkt om een open en transparante omgeving te creëren waarin het voorbeeldgedrag van het management een belangrijke rol heeft gespeeld. Daarbij hebben we een integriteitscode en een klokkenluidersregeling. In 2019 zijn er geen meldingen van integriteitskwetsies geweest.



Belangrijke graadmeter voor de kwaliteit van onze interne beheersing is de beoordeling van de accountant. Het afgelopen jaar zijn veel stappen gezet om de interne controle verder te verstevigen. Ook zijn de aandachtspunten van de accountant uit 2018 voor een groot deel opgepakt en is de beoordeling door de accountant eind 2019 goed verlopen. Voor 2020 gaan we een paar stappen verder door onder andere controles zichtbaarder vast te leggen en structureler uit te voeren. Onder andere gaan we heldere afspraken maken met onze IT-leveranciers over de beveiliging van onze gegevens in de cloud en gaan we strakker toezien op de naleving daarvan.

Om onze processen (verhuur, onderhoud, nieuwbouw, etc.) goed te beheersen hebben wij deze vastgelegd in procesbeschrijvingen. De processen worden jaarlijks intern en extern getoetst. In 2019 zijn wij gestart met het actualiseren van de procesbeschrijvingen en gaan daar in 2020 mee verder. Dat geldt ook voor de IT-beheersing. In 2019 hebben we een externe onze cloud-systemen laten controleren en zijn we gestart met het beschrijven en verbeteren van onze IT-beveiliging/organisatie.

Politieke risico's

Naast de reeds vermelde risico's is het grootste risico (en onzekerheid) de politiek. De afgelopen jaren hebben corporaties vanuit het rijk maatregelen en heffingen opgelegd gekregen met een flinke impact op met name de kasstromen bij corporaties. Denk hierbij aan de invoering van de vennootschapsbelastingplicht en de verhuurderheffing. De verhuurderheffing kost Sint Joseph jaarlijks enkele miljoenen (in 2019 € 3,0 miljoen oplopend tot € 3,4 miljoen in 2025). Geld dat niet meer aan onderhoud, renovatie en/of nieuwbouw kan worden besteed. Verder is het werkveld van corporaties ingeperkt. Dit houdt in dat Sint Joseph bijvoorbeeld minder mogelijkheden heeft om de leefbaarheid in wijken en buurten te vergroten. Daarnaast gelden er strikte regels bij de toewijzing van woningen. Dergelijke regelgeving legt ook een druk op de mogelijkheden voor corporaties om in de nabije toekomst te investeren. Op al deze politieke risico's heeft Sint Joseph slechts zeer beperkt invloed. Toch probeert Sint Joseph daar waar mogelijk beheersmaatregelen te nemen.

Risico's als gevolg van Corona

In de Corona-paragraaf in het verslag directie en bij de gebeurtenissen na balansdatum wordt ingegaan op de gevolgen van de Coronacrisis en de verwachte recessie voor Sint Joseph. In hoofdstuk financiën wordt ingegaan op de mogelijke financiële gevolgen.



7. Volkshuisvestingsverslag

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

Doelstelling Ondernemingsplan	Actiepunten 2019 uit Bedrijfsplan 2019	Uitgevoerd/gestart in 2019
Onze woningen variëren in grootte, type, uitstraling, locatie, prijs en kwaliteit	Eind 2018 is de portefeuillestrategie vastgesteld. Hierin staat aangegeven wat onze wensportefeuille is per type, grootte, huurprijs, energielabel, enzovoorts.	- <i>Afgerond:</i> vertaling van de portefeuillestrategie in complexplannen en – strategie, zie <i>Herstelplan 2019</i>, <i>Gestart:</i> met set van maatregelen onderhoud en verbetering/verduurzaming, verhuur/verkoop en doelgroep toewijzing; - <i>Afgerond:</i> we hebben een duidelijk beeld van de ontwikkeling van onze woningvoorraad de komende 10 jaar per type, grootte, prijs, energielabel, enzovoorts
Eenduidig onderhoudsbeleid	In 2019 gaan wij aan de slag met het opstellen van een onderhoudsbeleid dat alle activiteiten in het kader van het vastgoedbeheer omvat. Standaardisatie van producten en diensten is daarin een speerpunt.	- <i>Gestart</i> en nagenoeg <i>afgerond:</i> Programma van Eisen (basiskwaliteit) bestaande woningen is met alle teams vastgesteld. Implementatie volgt in eerste kwartaal 2020. - <i>Gestart:</i> actieve sturing onderhouds- en investeringsprocessen 2019 en 2020 op basis van de vernieuwde MJOB en SBR-richtlijnen onderhoud/investeringen; - Onderhoudsbeleid volgt in 2020.



Duurzaamheids- maatregelen zodra mogelijk	Wij kiezen voor “No Regret” (hier ligt de nadruk bij schilisolatie) maatregelen en minimaal label B bij renovatieprojecten.	- <i>Vellekatelaan, 52 woningen</i>: complete schilrenovatie en –isolatie inclusief toevoeging zonnepanelen (> vier labelsprongen naar label A+) - <i>Celebesstraat, 55 woningen</i>: extra labelsprong gerealiseerd door toevoeging gevelisolatie, MV-installatie en isolerend glas tegen huurverhoging in plaats van alleen schilderwerk. - <i>Algemeen</i>: Bij regulier onderhoud nemen we isolerende maatregelen (met name isolerende beglazing en/of gevelisolatie) mee. Dat hebben we in 2019 in 43 gevallen – naast Celebesstraat- gedaan. In 2020 wordt definitief beleid gemaakt hoe duurzaamheid per type onderhoud ingebed kan worden.
Minimaal 80% woningvoorraad blijft betaalbaar	De portefeuillestrategie uit 2018 is meegenomen in de meerjaren financiële doorrekening in het bedrijfsplan 2019. We bedienen onze doelgroep met tenminste 3900 woningen tot de 2 ^e aftoppingsgrens, dat is 82% van onze woningportefeuille in 2028.	- Na verwerking van de complexsessies in 2019 in het kader van het Herstelplan blijkt uit de doorrekening van de aantallen woningen per huursegment dat we in de wensportefeuille tot 2028, 80% van de woningen betaalbaar kunnen houden onder de tweede aftoppingsgrens. - Nieuw vastgestelde huurbeleid van eind 2019 sluit hierop aan.
Actief bewoners informereren zodat energiekosten zo laag mogelijk blijven	We willen actief inzetten op het terugdringen van het energieverbruik door bijvoorbeeld het plegen van investeringen (in duurzaamheid) en huurders actief voor te lichten over hun totale woonlasten. Het project Aurum is hier een voorbeeld van.	- Medio 2019 is het project Aurum beëindigd, wegens tegenvallende resultaten en onvoldoende animo onder huurders. We verkennen nu opnieuw welke rol we willen nemen in het voorlichten van huurders, met als doel de energielasten te verlagen. - Bewoners van woningen waar groot onderhoud of renovatie met verduurzaming heeft plaatsgevonden, ontvangen bij oplevering een gebruikshandleiding. Hierin wordt de optimale werking toegelicht en tips en tricks voor energiebesparing.



7.1.1. Portefeuillestrategie en huidige portefeuille

Onze huidige portefeuillestrategie is eind 2018 tot stand gekomen. In het voorjaar van 2019 toetsten wij de bijdragen van onze complexen aan onze portefeuillestrategie en actualiseerden wij onze complexplannen. Voor al onze complexen bepaalden we in 2019 een passende strategie. Deze is gebaseerd op een grondige complexprestatie-analyse met behulp van ons dashboard en op werksessies met collega's vanuit de verschillende afdelingen. Bij elk complex zijn ook de bijpassende maatregelen benoemd. Voor de meerjarenbegroting (herstelplan) van 2020-2029 is dit de belangrijkste input geweest. Om een goed gevoel te krijgen bij de geplande ingrepen bij complexen, zijn er ruim 25 complexen geschouwd door de medewerkers van de afdeling vastgoed. Vervolgens is met een brede werkgroep van medewerkers uit diverse disciplines de noodzaak en de planning van ingrepen beoordeeld of bijstelling van ingrepen mogelijk/wenselijk is en hoe dit in de tijd wordt weggezet. De complexplannen zijn herhaaldelijk doorgerekend en waar nodig bijgesteld. Per doel uit de portefeuillestrategie is inzichtelijk gemaakt wat deze set afgewogen complexstrategieën hieraan bijdraagt.

Onze maatschappelijke doelstellingen, zoals geformuleerd in ons ondernemingsplan en portefeuillestrategie, zijn steeds leidend geweest in de keuzes die wij hebben gemaakt in het herstelplan. Hier zijn we niet van afgeweken. Binnen de financiële randvoorwaarden kunnen wij een groot deel van onze doelstellingen alsnog behalen. Echter niet altijd binnen de planning die we bij het opstellen van het ondernemingsplan voor ogen hadden. In onderstaande tabel laten we zien wat onze doelen in het ondernemingsplan en portefeuillestrategie zijn in relatie tot wat we met het herstelplan ook daadwerkelijk gaan waarmaken.

Uit	Doelstelling	Verwachte realisatie in 2019-2028 uit het herstelplan
Ondernemingsplan	200 renovaties voor 2023	250 renovaties voor 2023 (> € 50.000)
	72 woningen slopen voor 2023	Geen sloop voor 2023
	100 nieuwbouw voor 2023	30 nieuwbouw voor 2023
Ondernemingsplan & portefeuillestrategie	500 woningen energieneutraal voor 2023 (ondernemingsplan) en 2028 (portefeuillestrategie)	totaal 118 woningen BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) voor 2028
	In 2028 alle woningen volledige schilisolatie	Schilisolatie maakt als duurzaamheidscomponent onderdeel uit van onze grote onderhoudsingrepen en sluit in de tijd hierop aan.
Portefeuillestrategie	In 2021 gemiddeld B	In 2028 gemiddeld B
	In 2028 portefeuille circa 4.750 woningen	In 2028 portefeuille circa 4.575 woningen
	In 2028 4.500 woningen onder liberalisatiegrens (huurbeleid)	In 2028 circa 4.300 woningen onder de liberalisatiegrens
	In 2028 2.740 woningen tussen kwaliteitskortingsgrens en 1 ^e aftoppingsgrens	In 2028 circa 2.570 woningen tussen kwaliteitskortingsgrens en 1 ^e aftoppingsgrens
	500 renovaties eind 2028	700 renovaties eind 2028 (> € 50.000)
	180 sloop eind 2028 (excl. Klokkenbelt)	150 sloop t/m 2028
	250 nieuwbouw eind 2028 (excl. Klokkenbelt)	118 nieuwbouw t/m 2028
	490 woningen verkopen eind 2028	539 woningen verkopen t/m 2028

Huidige voorraad (en 2018)

Op 31 december 2019 heeft Sint Joseph 5.161 woningen in eigendom. Dat zijn er 37 minder dan een jaar eerder. Deze vermindering werd veroorzaakt door de verkoop van woningen aan particulieren, voor een deel aan huurders die op dat moment de woning huurden. Er zijn geen nieuwbouwwoningen gerealiseerd of woningen gesloopt. Wel zijn er door de juridische fusie met de B.V.'s twee woningen toegevoegd aan het totale bezit van de toegelaten instelling.



Omschrijving	2019 <i>Aantal</i>	2018 <i>Aantal</i>	2017 <i>Aantal</i>	2016 <i>Aantal</i>
Omvang bezit op 1 januari	5198	5205	5271	5268
<i>Mutaties boekjaar</i>				
Juridische fusie	2	-	-	-
Nieuwbouw	-	8	-	38
Aankoop woning	-	-	-	48
Wijziging van koop naar huur	-	-	-	-
Wijziging van woning naar bedrijfspand	-	-	-	-2
Sloop	-	-	-	-
Verkoop aan aannemer in verband met herstructurering	-	-	-	-32
Verkoop aan particulieren	-39	-15	-19	-49
Verkoop Botterhof	-	-	-47	-
	<u>-37</u>	<u>-7</u>	<u>-66</u>	<u>3</u>
Omvang bezit op 31 december	5161	5198	5205	5271

Sinds 2019 is het gehele bezit van Sint Joseph ondergebracht in de toegelaten instelling. Het bezit in de verbindingen is daarmee afgebouwd. De verdeling van het bezit over de rechtspersonen is derhalve per 31 december 2019 als volgt:

Omschrijving	2019 <i>Aantal</i>	2018 <i>Aantal</i>	2017 <i>Aantal</i>	2016 <i>Aantal</i>
Toegelaten instelling	5161	5198	5205	5271
B.V.'s	<u>0</u>	<u>2</u>	<u>15</u>	<u>15</u>
Totaal	5161	5200	5220	5286

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 verschillende gemeenten ziet er per 31 december 2019 als volgt uit:

Gemeente	2019 <i>Aantal</i>	2018 <i>Aantal</i>	2017 <i>Aantal</i>	2016 <i>Aantal</i>
Almelo	5123	5160	5167	5186
Dinkelland	38	38	38	38
Wierden	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>47</u>
Totaal	5161	5198	5205	5271



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

Type woning	2019	2019	2018	2017	2016
	<i>Aantal</i>	%	%	%	%
Eengezinswoningen	1775	34	35	35	35
Etage t/m 4 zonder lift	1284	25	25	25	24
Etage t/m 4 met lift	1360	26	26	28	28
Hoogbouw	451	9	9	7	7
Subtotaal	4870	94	94	94	94
Onzelfstandige woningen	291	6	6	6	6
Totaal woningen	5161	100	100	100	100
Woonwagen	1	0	0	0	0
Totaal bezit	5162	100	100	100	100

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

Huurprijsklasse	2019	2019	2018	2017	2016
	<i>Aantal</i>	%	%	%	%
Goedkoop ($\leq$ € 424,44)	869	16,8	16,7	18,0	18,0
Betaalbaar (€ 424,44 - $\leq$ € 651,03)	3304	64,0	63,2	62,2	61,3
Bereikbaar (€ 651,03 - $\leq$ € 720,42)	484	9,4	9,8	8,9	9,1
Duur ($>$ € 720,42)	213	4,1	4,7	5,3	5,5
Niet zelfstandig	291	5,6	5,6	5,6	6,1
Totaal woningen	5161	100	100	100	100

Zorgvastgoed

Een van de taken van corporaties is het huisvesten van kwetsbare groepen op de woningmarkt. Hiermee bedoelen wij onder andere ouderen en mensen die aangewezen zijn op zorg. Corporaties en ook Sint Joseph bezitten dan ook woningen die hierin voorzien, zoals aanleunwoningen en zorgcomplexen. De huurinkomsten uit collectieve contracten met zorgorganisaties maken bij Sint Joseph in 2019 ongeveer 8% uit van de totale huurinkomsten. Bij zorgvastgoed worden collectieve contracten afgesloten voor langjarige periodes, waarbij het leegstandsrisico zoveel mogelijk wordt afgedekt. De regelgeving op dit terrein is in een hoog tempo veranderd. Wonen en zorg worden steeds meer gescheiden, waardoor de dreiging van leegstand bij zorginstellingen reëler is geworden. Complexen die nu collectief worden verhuurd lopen daardoor ook voor ons een risico op verhuurbaarheidsproblemen wanneer er sprake is van scheiden van wonen en zorg. Om de exacte risico's in kaart te brengen is er in 2019 een risicoanalyse uitgevoerd van onder andere het zorgvastgoed. De conclusie is dat we geen groot risico lopen door de aanwezigheid van vooral langjarige huurcontracten met betrouwbare partijen, waarbij het vastgoed veelal courant en alternatief aanwendbaar is. Daarnaast is de verwachting dat de langjarige zorgvraag in de regio blijft. Het bewonersbestand van Sint Joseph vergrijsd dan ook. Circa 40% van onze bewoners is ouder dan 65 jaar en we hebben diverse complexen die specifiek bedoeld zijn voor ouderen of mensen die aangewezen zijn op zorg.

Bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed

Naast onze woningen en zorgvastgoed verhuurt Sint Joseph ongeveer 72 kleinere en grotere bedrijfsruimten/kantoren en winkels. Hiervan is het grootste gedeelte verhuurd aan zorgorganisaties. Daarnaast verhuurt Sint Joseph 7 eenheden aan maatschappelijk onroerend goed. Dit betreft o.a. wijkcentra, een voormalig kerkgebouw en algemene bewonersruimtes.



Verkopen woningen

In 2019 heeft Sint Joseph 39 woningen verkocht (2018: totaal 28 woningen). Hiervan waren 39 woningen afkomstig uit de toegelaten instelling (2018: 15 woningen) en nul woningen vanuit de verbindingen (2018: 13 woningen). Alle 39 woningen werden verkocht aan particulieren.

Leegstand

Op 31 december 2019 stonden 42 woningen leeg, die voor de reguliere verhuur bestemd zijn (2018: 14). Het geschoonde leegstandspercentage bedroeg daarmee 0,8% (2018: 0,3%). Dit betreft voornamelijk frictieleegstand, waarbij de 42 woningen gemiddeld 4 dagen leeg staan per 31-12-2019. De leegstand betreft 39 DAEB woningen en 3 niet-DAEB woningen. De leegstand in bedrijfsruimtes is licht toegenomen ten opzichte van vorig jaar. Aan het eind van het jaar stond 9% van het aantal bedrijfsruimtes leeg (2018: 8%).

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 verslag hierna richt zich in hoofdzaak op de technische kwaliteit en het comfort van onze woningen. Om de gewenste kwaliteit zo goed mogelijk te borgen en te laten aansluiten op onze vastgoedsturing zetten we in op dagelijks onderhoud, mutatieonderhoud, planmatig en groot onderhoud, renovatie en nieuwbouw. Daarnaast zijn de nodige onderzoeken nodig om de kwaliteit te kunnen borgen, bijvoorbeeld op het gebied van brandveiligheid en energie.

Het afgelopen jaar zijn de definities van 'onderhoud' en 'verbetering' via de notitie van SBR-Wonen³ versie 3 juli 2019 scherper gesteld. Ook is het begrip 'ingrijpende verbouwing' geïntroduceerd. Doel hiervan is de financiële verantwoording van kosten (winst/verliesrekening) en investeringen (activering op de balans) beter te structureren en voor alle corporaties te uniformeren. Nadeel is dat de uitleg over planmatig onderhoud en investeringsprojecten hierdoor wat complexer wordt. Zo worden dezelfde werkzaamheden, bijvoorbeeld de renovatie van keuken, badkamer en/of toilet voortaan de ene keer toegelicht onder planmatig onderhoud en een andere keer als onderdeel van een investeringsproject. Dit is dus afhankelijk van de kostensoort waartoe de werkzaamheden overeenkomstig de SBR-notitie administratief toegerekend worden.

Om de kwaliteit van onze bestaande woningen beter uit te leggen en voor iedereen uniform te stellen is een Basiskwaliteit Bestaande Bouw opgesteld. Dit is het programma van eisen waar iedere bestaande woning aan moet voldoen bij mutatie. Het biedt ook handvatten bij renovatie en dagelijks onderhoud omdat het onze basiskwaliteit vastlegt. Deze basiskwaliteit is bepaald met input van alle bij (mutatie-) onderhoud en verhuur betrokken collega's. Afronding van het document met bijlagen voor huurders en interne collega's volgt in het eerste kwartaal 2020.

Dagelijks onderhoud

Wij rekenen het 'klachtenonderhoud' en het 'Abonnement Klein Onderhoud' tot het dagelijks onderhoud. Dit onderhoud wordt deels door onze eigen vakmannen uitgevoerd en deels door onze vaste onderaannemers op basis van vaste uurloontarieven. Voor incidenteel werk benaderen wij per opdracht de markt.

Klachtenonderhoud

In 2019 is er voor € 0,8 miljoen aan klachtenonderhoud uitgevoerd.

Abonnement klein onderhoud

In totaal is in 2019 € 253.000 (2018: € 288.000) uitgegeven aan werkzaamheden voor het Abonnement klein onderhoud. De inkomsten in 2019 bedroegen € 252.000 (2018: € 255.000). De kosten zijn ten opzichte van 2018 gedaald door verminderde inzet van huismeesters in 2019.

³ SBR-Wonen: Draagt zorg voor het makkelijker uitwisselen van informatie en betere gegevens voor sturing, besluitvorming en verantwoording tussen corporaties, Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.



Mutatieonderhoud

In 2019 is aan 436 (2018: 511) woningen mutatieonderhoud uitgevoerd. De totale kosten voor mutatieonderhoud bedroegen € 0,8 miljoen.

De waardering van de vertrekkende huurder bij mutatie ligt met een KWH-score van 7,8 boven onze doelscore en boven het landelijk gemiddelde. Toch willen we het mutatieproces intern efficiënter maken. Hiertoe is met alle betrokkenen een procesanalyse gemaakt. Dit heeft geleid tot verbetervoorstellen die eind december in gang zijn gezet. Hierbij krijgen de vertrekkende en de nieuwe huurder in de loop van 2020 nog slechts te maken met ieder één medewerker van Sint Joseph en zijn minder collega's direct bij het proces betrokken. Hiermee daalt de (interne) faalkans en weten zowel de huurders als alle collega's wie verantwoordelijk is voor welke mutatiewoning.

Planmatig onderhoud

De werkzaamheden die wij in het regulier planmatig onderhoud uitvoerden zijn, net als in voorgaande jaren, vooral buitenschilderwerk - al dan niet gecombineerd met het plaatsen van isolatieglas -, vervanging van dakbedekking, renovatie van keukens, badkamers en toiletten, vervanging van cv-ketels, mechanische ventilatieboxen en warmte-terugwinboxen, reiniging van kanalen, herstel en vervanging van de rookgasafvoeren, modernisering van liften en vervanging van rookmelders. In 2019 is voor € 6,5 miljoen aan planmatig onderhoud uitgevoerd (2018: € 5,5 miljoen).

Keuken, badkamer en toiletrenovaties

In een deel van onze woningen zijn de keukens, badkamers en/of toiletten toe aan vervanging. Om deze op het kwalitatief gewenst niveau te krijgen, begonnen wij in 2019 met de eerste een inhaalslag. We renoveerden 193 keukens, 34 badkamers en 32 toiletten.

Revitalisering riolering Drakensteyn

Bij complex Drakensteyn renoveerden wij de standleidingen van het riool. Uit onderzoek bleek dat de leidingen het einde van hun levensduur bereikt hadden en sterk vervuild waren. De bestaande leidingen zijn van binnen vernieuwd door ze van binnenuit te renoveren en repareren en te voorzien van een corrosie werende kunststof. Door deze aanpak voorkwamen we het nodige hak- en breekwerk en ontstond er een betrouwbare, duurzaam vernieuwde riolering met tien jaar garantie en een levensduurverwachting van nog eens 50 jaar. Door de werkzaamheden konden bewoners drie dagen geen gebruik maken van de standleiding. Wij zorgden voor een tijdelijk toilet en een douchewagen. Met het houden van een inloopavond en een bezoek aan huis bij alle bewoners hebben we onze bewoners goed uit kunnen leggen wat de werkzaamheden waren en de te verwachten overlast zou inhouden. Mede hierdoor is de revitalisering soepel en succesvol afgerond.

Projecten (investerings)

Bij het opstellen van het herstelplan zijn alle investeringsprojecten opnieuw geprioriteerd. Hierbij is in aansluiting op de complexplannen gekeken naar de urgentie van ingrepen en de mogelijkheden om met werkzaamheden in de tijd te schuiven. Doelstelling hierbij is om zoveel mogelijk werkzaamheden te bundelen tot een 'ingrijpende verbouwing' conform de nieuwe SBR-definitie.

Omdat de nieuwe prioritering van projecten pas in de loop van het jaar duidelijk is geworden, zijn projecten met grote terughoudendheid en pas later in het jaar opgepakt. Er is in de eerste helft van het jaar vooral ingezet op kennisdeling over complexen en het uitvoeren van complexschouwingen voor het herstelplan.

De volgende groot onderhouds- en investeringsprojecten zijn gecontinueerd of in 2019 in voorbereiding genomen.

Theresiahof Bornerbroek

Theresiahof is een woonzorgcomplex met 26 intramurale woningen, dat verhuurd is aan zorgorganisatie TMZ. Sinds langere tijd zijn we al in gesprek over verlenging van de huurovereenkomst. Basis is het vernieuwen van de keukens, badkamer en zorgruimten. Ook het verduurzamen van het gebouw is onderdeel van de besprekingen en onderzoeken geweest. Door gewijzigde inzichten is het programma van wensen bij TMZ inmiddels flink bijgesteld. Om het businessmodel van TMZ voor deze locatie te optimaliseren is nu een studie gaande naar een uitbreiding van het aantal zorgplaatsen in combinatie met regulier groot onderhoud en verduurzaming. In 2020 verwachten we een start met de eerste werkzaamheden te maken en de huurovereenkomst te verlengen.



Onderhoud Rumerslanden

In 2012 renoveerden we hier al veel woningen. Dit heeft de laatste jaren tot veel commotie geleid, waaraan na ingrijpen van de nieuwe directeur bestuurder dit jaar een einde kon worden gemaakt in goede samenspraak met de inmiddels hiervoor opgerichte bewonerscommissie. Onderdeel hiervan was het onderhoud aan 28 woningen in Rumerslanden in 2019. Deze woningen zijn bij het eerdere onderhoudsproject op verzoek van de (toenmalige) bewoners niet meegenomen. De bewoners die uiteindelijk hebben meegedaan waren met een gemiddelde waardering van 8,7 dik tevreden over de wijze waarop het onderhoud is uitgevoerd in 2019. Bij enkele woningen zijn door omstandigheden de aanpassingen nog niet uitgevoerd. Deze woningen pakken wij bij mutatie alsnog aan.

Verduurzaming woningen Celebesstraat

Oorspronkelijk zouden de 55 woningen aan de Celebesstraat, Sluiskade Zuidzijde en Trompstraat alleen planmatig aan de buitenzijde worden geschilderd. Omdat er ook diverse klachten over de vochtbalans in huis waren, is er ook gekeken naar het binnenklimaat. Uiteindelijk is ervoor gekozen het project verder uit te breiden. Bewoners ontvingen vervolgens een aanbod om hun woning te laten verduurzamen. Wij isoleerden de gevel, vloer en zolder en brachten isolerende beglazing en mechanische ventilatie aan. Het uitvoeren van dit isolatie-/ventilatiepakket ging tegen huurverhoging. Uiteindelijk heeft maar liefst 96% van alle huurders ingestemd met dit voorstel, daar waar een positieve score van minimaal 70% benodigd is om alle huurders mee te laten doen. Omdat de plannen in een vrij laat stadium zijn uitgewerkt, kon Lammertink Vastgoedzorg pas in oktober concreet van start gaan met de uitvoering van het werk. Voor de kerst 2019 waren de meeste werkzaamheden afgerond. Alleen de laatste puntjes en het buitenschilderwerk worden begin 2020 afgerond.

St. Elisabeth

In 2018 is besloten de bewoners van dit monumentencomplex vanwege tekortkomingen in de brandveiligheid op de verdieping en asbest op de zolder uit te huizen. Na een zeer intensief traject kregen op twee na alle bewoners in 2019 ook daadwerkelijke nieuwe woonruimte elders. Dit heeft veel emotie bij de bewoners teweeg gebracht. Ook voor onze medewerkers was dit een intensief en soms ook emotioneel traject. Het project is eind 2019 zowel met de bewonerscommissie als ook intern geëvalueerd. Hierbij zijn een aantal zaken naar voren gekomen waar we zeker lering uit kunnen trekken. Op de afsluitende bewonersbijeenkomst eind 2019 was er veel lof over de wijze waarop Sint Joseph en de bewoners dit uithuistraject met elkaar doorlopen hebben. We lieten het pand bewaken vanwege de leegstand. Een definitief besluit over wat Sint Joseph met dit complex zal doen, wordt in 2020 genomen.

Onderhoud portiekflats Sluiversveldssingel en Brandersweg

Van een groep bewoners aan de Sluiversveldssingel ontving Sint Joseph klachten over onder andere schimmel, vocht en tocht in de woningen. Tezamen met de reeds geplande onderhoudswerkzaamheden pakken wij alles de komende jaren in één keer aan. Hierbij spelen regulier onderhoud, verduurzaming, brandveiligheid, toegankelijkheid, staat van de huidige riolering, asbestonderzoek en energiezuinigheid een rol. De eerste voorbereidingen zijn eind van het jaar gestart. In de begroting is extra financiële ruimte gecreëerd om zo goed mogelijk de klachten op te lossen. Bewoners ontvingen een brief waarin wij aangaven dat er in alle 160 woningen onderhoudswerkzaamheden gaan plaatsvinden.

Openbare ruimte Sint Josephbuurt

Onderdeel van de wijkvernieuwing in voorgaande jaren is het inrichten van de openbare ruimte. Deze opgave ligt bij Sint Joseph. De openbare ruimten inclusief groenvoorzieningen/speeltuin zijn in februari 2019 opgeleverd. Zoals afgesproken in de exploitatieovereenkomst onderhoudt Sint Joseph nog tot juni 2020 de groenvoorziening van de algemene ruimten. Hierna is de gemeente Almelo verder verantwoordelijk voor de totale openbare ruimte en zit de taak van Sint Joseph op dit onderdeel erop.

Verduurzaming en groot onderhoud 58 woningen Vellekatelaan en omgeving

De duurzaamheidspilot bij Vellekatelaan heeft in 2019 een vervolg gekregen. Wij begonnen in 2018 met het verduurzamen van zes woningen. De werkzaamheden zijn nu ook bij de overige 52 eengezinswoningen uitgevoerd. In maart werd het akkoord op het projectvoorstel bij de huurders opgehaald van ruim 80% (minimaal benodigd 70%). De uitvoering is aansluitend gestart in april en in december is de laatste woning opgeleverd. Uiteindelijk heeft 100% van de huurders meegewerkt en wordt er met grote tevredenheid teruggekeken op de wijze waarop dit project samen met aannemer Ter Steege Bouw Hardenberg is uitgevoerd. Met de uitgevoerde werkzaamheden is



een forse energetische verbetering gerealiseerd, van label D en E naar label A+. Het betreft een zogenoemde 'no regret'-ingreep. Hierdoor blijft een verdergaande verduurzaming ook op termijn mogelijk in aansluiting op de CO²-neutraal doelstelling in 2050. Naast de energetische verbetering voerden wij onderhoudswerkzaamheden uit, waarbij we ook een optimalisatie van de indeling van de badkamer op de verdieping doorvoerden. De verbeteringen gaan gepaard met een maandelijkse huurverhoging (€ 30) en gebruikskosten voor de zonnepanelen (€ 16).

Entree Franciscanessenhof

Door de sloop van De Hofkamp werd de Franciscanessenhof een zelfstandig complex. We realiseerden een nieuwe luifel en pasten de gevel aan. Bij de aanpassing zijn gelijk ook de entreedeuuren en postkasten vernieuwd en is het complex voorzien van een nieuw sluitsysteem en videofooninstallatie. In aansluiting op het aanpassen van de entree voeren wij in 2020 en 2021 onderhoud en verbetering uit aan de appartementen en algemene ruimten.

De Klokkenbelt

De daadwerkelijke uitvoering van de grootschalige transformatie van het voormalige verpleeg- en verzorgingshuis 'De Klokkenbelt' is pas goed op gang gekomen in 2019. Het is een zeer intensief project dat ook de nodige aandacht in de pers kreeg en nog altijd krijgt.

In december 2018 zijn voor InteraktContour twee modelwoningen gerealiseerd. Deze zijn begin januari tijdens de open dag door cliënten en medewerkers beoordeeld ter voorbereiding op de uitvoering van 48 kernappartementen en 18 vleugelappartementen. Begin december 2019 hebben de cliënten van InteraktContour tijdens wederom een open dag nu ook daadwerkelijk hun eigen appartement kunnen bezichtigen. Daarnaast is in opdracht van InteraktContour begin december 2019 gestart met de uitvoering van de renovatie van de gemeenschappelijke/kantoorruimte gedeelte ca. 800 m².

In het 2^e kwartaal 2019 is ook gestart met de uitvoering van het eerstelijns gezondheidscentrum in de Klokkenbelt. Het gezondheidscentrum, groot ca. 1260 m², biedt ruimte aan drie huisartsenpraktijken, een fysiotherapiepraktijk en een apotheek met daarnaast diverse ruimten voor zorgpartijen en een prikpost.

In diezelfde periode is ook de verbetering van de buitengevel van de vleugel met 18 sociale huurappartementen van Sint Joseph in uitvoering genomen. Hiermee is architectonisch aansluiting gehouden bij de transformatie van de overige bouwdelen van De Klokkenbelt. Ook is er een extra liftinstallatie aan deze vleugel toegevoegd. Eind 2019 zijn verder de laatste keukens vernieuwd. Het vernieuwen van de badkamers annex toiletten staat in 2020 gepland.

Begin december zijn we na een aanbestedingsronde gestart met het aanpassen van de woonomgeving met als belangrijkste uitgangspunt; het behoud van het parkachtige en semi-openbare karakter, de toegankelijkheid (ook voor mindervaliden), parkeervoorzieningen en het stimuleren van de biodiversiteit. Tijdens een goed bezochte inloopavond voor omwonenden zijn de plannen toegelicht en was er ruimte voor ideeën. De werkzaamheden worden in april 2020 afgerond.

In de loop van 2019 zijn de gesprekken met de Dimence groep vervolgd voor de huur van 13 appartementen inclusief huiskamer gesitueerd boven het gezondheidscentrum. De concept huurovereenkomst is gereed en de uitvoering staat gepland voor het 1^e kwartaal 2020.

Dit omvangrijke project telt talrijke bijzondere aandachtspunten tijdens de uitvoering van het werk. Denk aan het omgaan met asbest, de zorg voor een brandveilig complex, het treffen van een aantal energiebesparende maatregelen in de vorm van isolatie en het toepassen van energiebesparende technische installaties. We streven ernaar om de transformatie in het 1^e kwartaal van 2020 af te ronden.

Betrokkenheid huurders bij projecten

Een goede samenwerking met en tussen de bewoners, de uitvoerende partijen en Sint Joseph is essentieel voor het succesvol uitvoeren van een project. Dit vraagt om duidelijke en tijdige communicatie tussen partijen in een voor iedereen goed te begrijpen taal. In 2019 heeft Sint Joseph haar interne proces hiertoe onder de loep genomen. Dit heeft erin geresulteerd, dat voortaan voor elk project een communicatieplan wordt opgesteld. Met daarin opgenomen concrete actiepunten op het gebied van onder meer de bewoners- en stakeholderscommunicatie, het ophalen van bewonerswensen en het opstarten van klankbordgroepen met bewoners.



Onderzoeken

Om goed onderhoud te kunnen uitvoeren en om aan alle wettelijke vereisten te voldoen is met regelmaat onderzoek nodig. Het soort onderzoek varieert van verdiepingsonderzoek op het gebied van kennis en kunde tot technische beoordeling van de feitelijke situatie in relatie tot de vereiste situatie. In 2019 speelden de volgende onderzoeksopgaven.

Energie labels

In april 2019 zijn we actief gestart met het vernieuwen van de energie-indexen van onze woningen en het inmeten conform NEN 2580. Dit omdat de energie-indexen na tien jaar zijn verouderd. Beide werkzaamheden zijn in 2018 al via een meervoudige onderhandse aanbesteding in de markt gezet en gegund. Omdat de overheid haast leek te maken met het vernieuwen van de energie-indexering (NTA 8800), is de daadwerkelijke uitvoering 'on hold' gezet om de vernieuwing gelijk te laten voldoen aan de nieuwe NTA 8800 indexering. Toen duidelijk werd dat de invoering van de nieuwe indexering grote vertraging opliep, is de opdracht alsnog in uitvoering gegeven. Gevolg is dat de laatste woningen pas in maart 2020 opnieuw gelabeld (conform het Nader Voorschrift) zijn. Opnieuw te verhuren of te verkopen woningen zonder actuele Energie Index worden tot die tijd versneld onderzocht en alsnog voorzien van een geldige energielabel.

Op basis van de eerste uitkomsten van de herlabeling komen we uit op een gemiddelde energie-index van 1,58 (is gemiddeld een C-label) en heeft inmiddels ongeveer 70% van ons bezit een groen label (C of beter).

Brandveiligheidsonderzoek

Eind 2019 startten wij met het via een meervoudige onderhandse aanbesteding in de markt zetten van een brandveiligheidsonderzoek voor onze regulier gestapelde woningbouw. Doel is om vast te stellen of onze gestapelde wooncomplexen in voldoende mate brandveilig zijn, welke maatregelen nodig zijn als blijkt dat de brandveiligheid in het geding is en welke prioriteit dan aan welk complex gegeven moet worden in relatie tot onze onderhoudsplanning en -begroting. In 2020 wordt een adviesbureau geselecteerd en het project verder opgestart en uitgewerkt.

We controleren vervolgens ook de brandveiligheid van onze oudere grondgebonden woningen en zorgcomplexen (opnieuw). Veelal is dit laatste de afgelopen tijd al door de zorgpartijen zelf of door de brandweer als toezichthoudende partij gedaan. Waar nodig heeft Sint Joseph aanvullende maatregelen getroffen.

Gietijzeren binnen rioleringen

Door meldingen van slechte fecaliënafvoer in het complex Drakensteyn zijn we geattendeerd op de risico's van de gietijzeren binnenrioleringen die mogelijk aan het einde van hun levensduur zijn in onze wooncomplexen. In het laatste kwartaal deden twee van elkaar onafhankelijke bedrijven hiervoor nader onderzoek in meerdere woningen in ons complex Drakensteyn. Uitkomst is dat we de vervanging van de binnenriolering meenemen bij de eerstvolgende renovatie. In 2020 worden ook de overige complexen met gietijzeren binnenrioleringen onderzocht op hun conditie.

7.1.3. Huren van woningen en overig bezit

Huurbeleid

In 2019 stelden wij het nieuwe huurbeleid 2019-2023 vast. Met ons huurbeleid sturen we op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen in Almelo. Wij willen dat huurders betaalbaar kunnen wonen met woonlasten passend bij het inkomen. Maar we willen ook investeren in de kwaliteit van onze woningen. Daarom kiezen we er in het beleid voor om huurinkomsten te optimaliseren door de huurtoeslaggrenzen op te zoeken. Dat zorgt voor structureel hogere huurinkomsten. In het huurbeleid onderscheiden we vijf huurgroepen in het Daeb segment; de vier wettelijke aftoppingsgrenzen € 424,34, € 607,46, € 651,03, € 720,42 en een tussencategorie op € 515,- (prijsspeil 2019). Het huurbeleid is in het laatste kwartaal van 2019 akkoord bevonden door de HAR en vastgesteld door het MT en de RvC. Aansluitend hebben we de streefhuren op basis van het huurbeleid geactualiseerd en medio december 2019 in gebruik genomen.



Huurverhoging

Het betaalbaar houden van onze woningen zien we als onze kerntaak. Daarom kiezen wij voor een inflatievolgende huuraanpassing. Door onze huren niet verder te laten stijgen, dragen we bij aan het verbeteren van de betaalbaarheid van wonen in Almelo. In 2019 pasten wij de huren aan op basis van onderstaande uitgangspunten:

- Generieke huurverhoging van 1,6% voor alle woningen in het Daeb segment.
- Generieke huurverhoging van 1,6% voor geliberaliseerde woningen.
- Geen huurverhoging voor woningen met een F en G energielabel.
- Geen huurverhoging in de complexen waar groot onderhoud en comfortverbetering tegen huurverhoging plaatsvindt (in 2019 voor de Vellekatelaan).
- Geen inkomensafhankelijke huurverhoging.
- Alle huren worden afgetopt op de streefhuur. De huurprijzen van sociale huurwoningen worden tevens afgetopt op de maximale huurprijs (€ 720,42).
- De huur van parkeerplaatsen wordt in 2019 niet verhoogd.

Voldoen huursomstijging

De wettelijk toegestane huursomstijging in 2019 is 2,6%. De totale huursomstijging bij Sint Joseph over 2019 is 2,57%. Wij voldoen daarmee aan de norm. De huursomstijging is het totaal van de reguliere inflatievolgende huurverhogingen in juli 2019 en van de huuraanpassingen bij verhuizing (huurharmonisatie) gedurende het hele jaar. In de tweede helft van 2019 steeg de huursom als gevolg van huurharmonisatie onverwacht snel. Daarom pasten wij in de laatste maanden van 2019 enkele correcties toe om binnen de wettelijke norm te blijven.

Verhuren van woningen en overig bezit

Verhuurmutatiecijfer in 2019

Het mutatiecijfer over 2019 is vergelijkbaar met 2018. Het geschoonde mutatiecijfer, waarbij daadwerkelijk een woning is vrijgekomen voor verhuur, bedroeg over 2019 8,7% (2018 8,2%).

Beschikbare woningaanbod

In onderstaand overzicht staan de mutaties en het beschikbare woningaanbod over 2019 weergegeven.

Omschrijving	2019		2018	
	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal
Aantal huuropzeggingen	445		431	
Naamoverschrijving (geen mutatie)	-1		0	
Vrijkomende woningen		444		431
Mutaties boekjaar				
Toevoeging; oplevering nieuwbouw	0		8	
Ontrekking; verkoop en leegstand St. Elisabeth	-54		-15	
		-54		-7
Werkelijk vrijkomende woningen		390		424
Bijzondere verhuringen				
Herstructurering (St. Elisabethhof)	-9		-2	
Bijzondere toewijzingen (studenten, statushouders)	-11		-3	
Overig	-11		-29	
Intermediaire verhuur	-2		-4	
		-33		-38
Totaal vrijkomende woningen voor de reguliere markt		357		386



Nieuwe verhuringen

Het aantal verhuringen is fors afgenomen ten opzichte van een jaar eerder. In 2019 zijn 359 huurcontracten voor woningen afgesloten, tegenover 443 in 2018. Hierbij ging het in 357 gevallen om natuurlijke personen (2018: 439) en in 2 gevallen om verhuringen aan instellingen (2018: 4). In onderstaande tabel zijn de verhuringen in 2019 onderverdeeld naar huishoudsamenstelling.

Samenstelling huishouden	2019	2019	2018	2018
	Aantal	%	Aantal	%
Eenpersoonshuishouden	215	60	243	55
Tweepersoonshuishouden	79	22	122	28
Drie- of meerpersoonshuishouden	63	18	74	17
Totaal	357	100	439	100

Verhuurd	2019
	Aantal
Woning	359
Woonwagen	2
Parkeerplaats	115
Garage	17
BOG	9

Soort verhuringen	2019
	Aantal
Aantal verhuringen totaal	359
Aantal verhuringen niet Daeb	-14
Intermediaire verhuur	-2
Aantal Daeb verhuringen	343

Woningzoekenden: inschrijvingen en inschrijfduur

Eind 2019 telde Woonburo Almelo 6474 unieke inschrijvingen. Dit waren er in 2018 nog 5598 en in 2017 4934. Het aantal inschrijving neemt jaarlijks toe.

Inschrijvingen Woonburo	2019
	Aantal
Alleen woning	4914
Alleen overige objecten	1166
Woning en overige objecten	394
	6474

Minder verhuringen in combinatie met meer woningzoekenden leidde tot een daling van de slaagkansen in 2019. Dit resulteert in een oplopende wachttijd en een toenemende druk op de woningmarkt in Almelo. De gemiddelde inschrijfduur voor woningzoekenden die in 2019 een woning huurden via Beter Wonen of Sint Joseph, bedroeg 24,8 maanden (2018: 20,6 maanden en 2017: 21,9 maanden). 43% van de woningzoekenden vindt binnen een jaar een woning. Dit was in voorgaande jaren nog ruim de helft.



Inschrijfduur verhuringen Sint Joseph	2019 %	2018 %	2017 %
< 1 jaar	43	59	54
1 – 2 jaar	29	21	22
> 2 jaar	28	20	24
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 € 720,42 moeten worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 38.035 per jaar (prijspeil 2019). Wij mogen in maximaal 20% van de gevallen afwijken van deze norm. In 2019 werd 95,9% toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 38.035,- (2018 96,5 % / 2017: 94,7%).

Daarnaast moeten wij in minimaal 95% van de gevallen passend toewijzen. In 2019 werd 98,6% passend toegewezen (2018: 96,7% / 2017: 95,9%).

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 aan de woningcorporatie. 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 2019 zijn er twee woningen toegewezen aan instellingen (2018: vier). In onderstaand overzicht is weergegeven aan welke instellingen de woningen zijn toegewezen.

Naam instelling	Datum	Aantal woningen
Stichting Thuisteam Twente	11-nov-19	1
Stichting Aveleijn	4-dec-19	1
Totaal		2

Huisvesting kwetsbare groepen

Wij zien het huisvesten van kwetsbare groepen als onze kerntaak. De groep die als kwetsbaar wordt beschouwd is zeer divers, omdat factoren die kwetsbaarheid veroorzaken ook zeer divers zijn. Denk aan situaties waarbij de woningzoekende te maken heeft met bijvoorbeeld 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 gebruik maken 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 2019.



Afwijkende toewijzingen	Directe bemiddeling	Aanbod	Totaal
CIMOT	6	1	7
Herstructurering	9	3	12
Overig	2		2
Statushouders	11		11
Naamsoverschrijving	1		1
Intermediaire verhuring	2		2
Nieuwe kans		2	2
Woningruil	1		1
Publieke waarden/ MPG	1		1
Medisch urgenten		20	20
Sociaal urgent		1	1
Totaal 2019	33	27	62

Urgentie

Aanvragen voor sociale urgentie worden onder verantwoordelijkheid van de Almelose corporaties Beter Wonen en Sint Joseph afgehandeld, aanvragen voor medische urgentie bij de gemeente. In 2019 zijn er 45 aanvragen voor sociale urgentie binnengekomen. Een groot deel daarvan bleek niet volledig of niet ontvankelijk. Slechts vier aanvragen zijn daadwerkelijk in behandeling genomen door de urgentiecommissie. Uiteindelijk zijn er drie urgenties verleend en is er één afgewezen.

Woningaanpassingen

Jaarlijks verzorgen wij aanpassingen in woningen om door middel van technische voorzieningen het zelfstandig wonen zo goed mogelijk te faciliteren. In 2019 pasten wij 45 woningen aan (2018: 55). Het ging hierbij voornamelijk om het aanbrengen van aangepast sanitair en het aanbrengen en herstellen van deurautomaten.

Uitzettingen

In 2019 vonden vanwege overlast of financiële problematiek tien ontruiming plaats. In drie gevallen was er sprake van ernstige overlast, in drie andere gevallen om een combinatie van financiële gronden en overlast en de andere vier gevallen op financiële gronden. Het aantal ontruiming laat al enkele jaren een constant beeld zien (2018: 10 woningen en 1 garage / 2017: 10 woningen en 1 bedrijfspand). Wij realiseren ons dat een huisuitzetting grote impact heeft op het betreffende huishouden. Daarom proberen we dit altijd te voorkomen door vroegtijdig actie te ondernemen en hulp in te schakelen voor de betrokken huurders. Het is ons beleid om huisuitzettingen bij gezinnen met jonge kinderen te vermijden. Aan deze categorie wordt nog meer tijd en aandacht besteed, samen met verschillende instanties en de gemeente Almelo. Daar waar geen verbetering optreedt gaan we als ultieme middel over tot een uitzetting. In 2019 hebben wij één gezin met minderjarige kinderen uit de woning gezet, om financiële redenen. In samenwerking met de gemeente Almelo is begeleiding aangeboden aan dit gezin.

Bewonersbestand

Het woningbestand van Sint Joseph wordt voor 93% (2018: 94%) verhuurd aan natuurlijke personen met wie een individueel contract is afgesloten. Voor de overige 7% (2018: 6%) geldt dat de woningen aan instellingen worden verhuurd, die ze gebruiken voor huisvesting en zorgverlening aan hun cliënten. Per 31 december 2019 was 64% (2018: 63%) van onze zelfstandig wonende huurders 50 jaar of ouder. De leeftijdsopbouw van de zelfstandig hurende hoofdcontractanten per 31 december 2019 is als volgt:



Omschrijving	2019	2018	2017
	%	%	%
≤ 25 jaar	5	6	5
26 – 49 jaar	31	31	32
50 – 64 jaar	24	24	24
65 – 74 jaar	17	17	17
75 – 84 jaar	16	16	16
≥ 85 jaar	7	6	6
Totaal	100	100	100

Huurbetaling

De huurachterstanden laten een stabiel beeld zien. Op 31 december 2019 waren de achterstanden bij de woningen iets afgenomen naar 0,74% van de jaarlijkse prolongatie (2018: 0,82%). Wij reageren snel en adequaat wanneer wij een betalingsachterstand signaleren. Naast ons reguliere incassoproces hebben wij in 2019 veelvuldig huurders met betalingsproblemen bezocht. Hierbij gaat een medewerker van het team Huurincasso bij de huurder langs om gezamenlijk te zoeken naar oplossing voor de betalingsachterstand. In 2019 zijn 321 huisbezoeken afgelegd (2018: 337).

Naast onze eigen inspanningen werken we samen met andere organisaties, zoals de Stadsbank Oost-Nederland, Bemoeizorg, wijkcoaches en de gemeente om ervoor te zorgen dat de huurder weer grip krijgt op zijn financiële situatie.

Prestatieafspraken gemeenten

In 2019 spraken Beter Wonen en Sint Joseph met gemeente Almelo af de prestatieovereenkomst 2019 met een jaar te continueren. De tijd en capaciteit die bij partijen gereserveerd is voor het opstellen van de jaarafspraken 2020 is ingezet voor de herijking van de Woonvisie. Er is gestart met een proces om te komen tot een lange termijnagenda. De gemeentelijke Woonvisie van Almelo is aan een actualisatie toe. Sinds juli 2012, het moment waarop de huidige woonvisies in Almelo zijn vastgesteld, is het speelveld behoorlijk veranderd. Ook is in de prestatieafspraken 2018 afgesproken dat we in 2019 werken aan een herijking van de Woonvisie. De Woonvisie vormt een belangrijke bouwsteen voor de nieuwe omgevingsvisie (in wording). Met de te ontwikkelen omgevingsvisie wordt geanticipeerd op de nieuwe omgevingswet. De ruimtelijke uitgangspunten hebben (ook) gevolgen voor de geplande woningbouwprojecten en hoe de gemeente aankijkt tegen nieuwe woningbouwinitiatieven. Het proces van woon- en omgevingsvisie loopt gelijk op. Beter Wonen en Sint Joseph worden door de gemeente in dit proces gezien als preferente partners die vroegtijdig bij het opstellen van beleidsrichtingen (koers en keuze) voor de relevante thema's worden betrokken. De gemeente Almelo is en blijft verantwoordelijk voor de Woonvisie. Het proces om te komen tot gezamenlijke prestatieafspraken kende in 2019 een groot aantal stappen, overlegmomenten en themasessies en onderzoek. De Woonvisie moet medio juni 2020 gereed zijn. De prestatieafspraken met de gemeente Dinkelland zijn gebaseerd op het bod van vorig jaar. Gezien het geringe bezit van Sint Joseph is dit een pragmatische aanpak die we in 2019 weer hebben gekozen.



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 2019 aan hebben gedaan.

Doelstelling Ondernemingsplan	Wat deden wij in 2019?
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 en door hen aan te spreken op ongewenst gedrag.
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 en werkt naar oplossingen toe waar participatie en 'zelf doen' van de huurder centraal staan. Bij signalering van complexere problematiek schakelen wijkbeheerders 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 de zorg voor een leefbare woonomgeving, het bevorderen van de doorstroom uit intramurale woonvormen/ beschermd wonen en het zorgdragen voor een soepele terugkeer in de maatschappij in de wijk voor mensen met psychische problematiek. Samenwerking met de gemeente en zorg- en welzijnsinstanties wordt steeds belangrijker. Zo maken we gebruik van drie-partijen overeenkomsten, woonbegeleidingsplannen en woon-cv's. Dit zijn goede instrumenten om met nieuwe kwetsbare huurders te werken aan gestelde doelen. Werken aan schoon, heel en veilig leent zich bij uitstek voor samenwerking. Een voorbeeld uit 2019 is de herinrichting van de wijk Rumerslanden door de gemeente (straten, groen, trottoirs en verlichting). Hier werkten we nauw samen met de gemeente, politie en handhaving aan schoon, heel en veilig. Sint Joseph is hier ook in 2019 een renovatieproject gestart met de bijbehorende huisbezoeken bij huurders en er is een grote schoonmaakactie gehouden, zodat de wijk een frisse start kon maken. Bij deze actie is tevens samengewerkt met welzijnsorganisatie Avedan en de gemeente. Samenwerking met huurders gebeurt op verschillende manieren. Zo heeft Sint Joseph contact met bewonerscommissies, hebben we een grote groep vrijwilligers die zich inzet voor het complex en de buurt en betrekken wij huurders steeds meer, bij bijvoorbeeld projectplannen voor renovatie of onderhoud.



7.2.1. Wat hebben we gedaan in 2019 en met wie?

Sint Joseph heeft zich op verschillende manieren ingezet voor de kwaliteit van buurten en wijken. Kansen en perspectieven bieden voor kwetsbare groepen en de zorg voor hun woonomgeving staan hierbij centraal. Nieuwe samenwerkingsverbanden uit 2019 zijn:

- Het door de gemeente geïnitieerde concept Vroeg Eropaf; in een vroeg stadium wordt afgegaan 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 bij betalingsachterstanden.
- We participeerden in 2019 aan de Doorbraak Methode; een initiatief van de gemeente Almelo waar vastgelopen casuïstiek (gezinnen met 'multiproblematiek') wordt besproken en effectief op wordt ingesprongen. Hierbij werken we samen met Beter Wonen, de gemeente en wijkcoaches.
- Sint Joseph is betrokken bij de Ketenaanpak Maatschappelijke Opvang; een initiatief van de gemeente Almelo. Hier wordt geprobeerd de problemen van dak- en thuislozen aan te pakken door nauwe samenwerking tussen Humanitas onder Dak, Tactus, Dimence, Leger des Heils, RIBW en Beter Wonen.
- Sint Joseph is een samenwerking aangegaan met Stichting Kleurrijk Twente voor het project Trots op Almelo. In dit project worden gevels van onze complexen verfraaid door het aanbrengen van kunst, gemaakt door jongeren onder begeleiding van graffitikunstenaars en jongerenwerkers. Hiernaast een voorbeeld van twee platen met aangebrachte kunst die aan een gevel in de binnenstad hangen.



Langer lopende initiatieven:

- Stichting Present: huurders met een hulpvraag, zoals het opknappen van de tuin bij achterstallig onderhoud, kunnen deze voorstellen 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 de voorliggende voorziening Buurtbemiddeling wanneer zij ruzie of onenigheid hebben met burens en er zelf niet uitkomen. Hier verwijst Sint Joseph regelmatig naar.
- Muurgedichten: ook in 2019 is er samenwerking geweest met de Stichting Muurgedichten waarbij muurgedichten worden aangebracht op onze gevels.

7.2.2. Overlast en ontruiming

Sint Joseph probeert huurders een prettig en rustig woonklimaat te bieden. Toch ervaren bewoners soms overlast van elkaar. 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. Deze organisatie ondersteunt buurtbewoners bij onderlinge conflicten in de stap naar duurzame oplossingen en relatieherstel. Bij uitzondering bemiddelt ons team Maatschappelijk Beheer zelf bij burencconflicten, al dan niet in samenwerking met partners uit het sociaal domein (onder andere wijkagent, wijkcoach), omdat sommige zaken niet passend zijn voor Buurtbemiddeling vanwege de complexiteit.

In 2019 heeft er geen correcte registratie van het aantal overlastmeldingen plaatsgevonden. Dit komt door een foutieve verwerking van de overlastmeldingen. Daarom kunnen we hier niet over rapporteren. Wel zijn alle overlastmeldingen natuurlijk door Sint Joseph opgepakt en afgehandeld.

Bij complexere problematiek, bijvoorbeeld bij (vermoeden van) vervuiling, vereenzaming of dreigende huisuitzetting, betreft team Maatschappelijk Beheer haar partners, zoals sociale wijkteams, wijkcoaches of Bemoeizorg en verwijst het team hiernaar door.

In 2019 heeft Maatschappelijk Beheer 79 keer deelgenomen aan een individueel multidisciplinair overleg (MDO) of Instellingenoverleg (in 2018: achttien keer). Huisvesting is nauw verbonden aan stabiel functioneren in de samenleving, vandaar de frequente aanwezigheid. Ook initieert het team soms zelf een MDO.



Er zijn in 2019 drie ontruimingën geweest op grond van ernstige overlast en drie ontruimingën waar er sprake was van een combinatie van financiële redenen en overlast.

7.2.3. Bewonerscommissies

Bewonerscommissies (BC's) zijn waardevol voor Sint Joseph omdat zij de collectieve belangen van bewoners in een complex behartigen. Wij gaan regelmatig met onze BC's in gesprek, omdat we graag dicht bij onze huurders staan. De negentien actieve BC's in 2019 denken met ons mee en behartigen de belangen van de bewoners. Ze dragen bij aan de leefbaarheid en saamhorigheid in een complex. Er zijn drie BC's opgeheven in 2019. Een vanwege herstructurering (St. Elisabeth) en de andere twee vanwege het niet kunnen vinden van opvolgers en vanwege het afschaffen van de standaard bewonersbijdrage waar BC's activiteiten van organiseerden. De meest voorkomende gespreksonderwerpen waren servicekosten, onderhoud aan de woningen en veiligheid.

Begin 2019 is het accountmanagement overgedragen van team Beleid naar team Maatschappelijk Beheer. Waar er vorig jaar twee accounthouders waren, is dit in 2019 veranderd naar drie accounthouders. Vanwege de overgang is in 2019 het overleg met de bewonerscommissies geïntensiveerd naar twee overleggen per jaar in plaats van één overleg.

Twee bewonerscommissies springen er in 2019 uit; die van St. Elisabeth en van Rumerslanden. De BC van St. Elisabeth was namens de bewoners een waardevolle gesprekspartner van Sint Joseph ten tijde van de noodgedwongen uithuizing van de bewoners. Mede dankzij de inspanningen van de BC en de fijne samenwerking met hen zijn de bewoners van St. Elisabeth (eind 2019 nog op twee na) verhuisd.

Na een tijd van geen tot weinig communicatie tussen de BC van Rumerslanden en Sint Joseph is het contact hersteld. In 2019 startte Sint Joseph een renovatieproject in deze wijk en hebben de bewoners van woningen, waar destijds te veel huurverhoging was berekend, hier een financiële correctie op gekregen.



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 2019 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 2019 concreet aan de slag gegaan met:

Doelstelling Ondernemingsplan	Wat hebben we in 2019 gedaan ?
Meerdere huisbezoeken per jaar	Het beleid van Sint Joseph Almelo is snel en adequaat reageren bij een betalingsachterstand. Naast ons reguliere incassoproces maakten wij in 2019 veelvuldig gebruik van huisbezoeken. Hierbij gaat een medewerker van het team Huurincasso bij de huurder langs om gezamenlijk te zoeken naar een oplossing voor de betalingsachterstand. In 2019 zijn de medewerkers 321 keer bij iemand aan de deur geweest (2018: 337).
Inrichting huurderspanel en inzet sociale media	In 2019 zijn er nog geen acties ondernomen om een huurderspanel in te richten. In het jaarplan 2020 staat het eerste huurderspanel gepland. Een onderzoek naar welke sociale media wel/niet ingezet kunnen worden, voor welke doelgroep en met welk doel vindt in 2020 plaats.
Samenwerking met Gemeente Almelo	Ook in 2019 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 en (uitvoerings)projecten ook te denken aan thema's zoals: Vroeg Eropaf, "de doorbraakmethode" of verduurzaming.
Samenwerking met Beter Wonen	Met Beter Wonen is frequent overleg. We hebben de portefeuille strategieën samen vergeleken in 2019, de RvC'en hebben een gezamenlijke bijeenkomst gehad en gezamenlijk overleg gevoerd met het college van de gemeente Almelo. Periodiek is bestuurlijk overleg over het Woonburo. Er vinden daarnaast diverse andere overleggen plaats.
Intensiveren samenwerkingen	In 2019 is het overleg met een groot aantal organisaties in Almelo opnieuw opgepakt of geïntensiveerd. Zie hiervoor het schema op de volgende pagina.



Overzicht stakeholders + frequentie/wijze overleg

Wie	Wat	Met wie	wanneer	Waarom
HAR	Bestuurlijk overleg, Algemene Ledenvergadering en bewonerscommissies	directeur-bestuurder	Ongeveer vijf keer per jaar, Een keer per jaar	Beleids- en algemene zaken
Bewonerscommissies	Complexe aangelegenheden	directeur-bestuurder en consultants Maatschappelijk- en Wijkbeheer	Twee 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 en kennisdeling
Gemeente Dinkelland	Bestuurlijk overleg	directeur - bestuurder	Twee keer per jaar	Strategisch overleg onder andere voor prestatieafspraken
Maatschappelijke zorg en welzijnsorganisaties	Lokaal netwerk, Maatschappelijke opvang, Betalingsachterstanden Casuïstiektafel, buurtbemiddeling en diverse werkgroepen	Maatschappelijk- en Wijkbeheer	Ongeveer een keer per maand per thema en naar behoefte	Strategisch overleg, betalingsproblematiek
Zorgorganisaties	Bestuurlijk overleg	directeur-bestuurder, vastgoedstrateg	Een keer per jaar	Strategisch overleg en algemene zaken
Collegacorporaties 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	directeur-bestuurder, manager Wonen en medewerker Verhuur	Jaarlijks en naar behoefte	Beleidsoverleg en algemene zaken
Vrijwilligers	Vrijwilligersdag	directeur-bestuurder, MT, Maatschappelijk- en Wijkbeheer en beleid.	Een keer per jaar	Samenwerking
Wijkplatforms	Wijkaangelegenheden	Wijkbeheerders	Naar behoefte	Afstemming en samenwerking



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 2019 aan hebben gedaan

Doelstelling Ondernemingsplan	Wat hebben we in 2019 gedaan ?		
Scoren ruim voldoende op dienstverlening volgens KWH (onder andere bereikbaarheid)	Ook in 2019 hebben onze huurders onze dienstverlening positief ervaren. Hier zijn we heel trots op. Ook in 2020 gaan we door met KWH om hiermee onze dienstverlening te blijven monitoren en verbeteren.		
		scores over 2019	score over 2018
	Algemene Dienstverlening	7,6	7,7
	Woning zoeken	7,8	7,7
	Nieuwe woning	7,9	7,6
	Huur opzeggen	7,8	7,7
	Reparaties	8,0	7,7
Digitale mogelijkheden voor de klant verbeteren	In 2019 is de software van ons klantcontactcentrum aangepast. Deze aanpassing biedt ons meer mogelijkheden om onze huurders meer en betere digitale diensten te kunnen aanbieden. Wij verwachten in 2020 de nieuwe toepassingen aan onze huurders te kunnen presenteren. Zo wordt de kennisbank verbeterd en wordt de beslisboom voor reparatieverzoeken op de website gebruiksvriendelijker.		
	Onze huurders kunnen ons ook nog steeds via telefoon of een bezoek aan kantoor bereiken. Ons telefoonverkeer is nu beter vast te leggen in ons klantcontactcentrum. Informatie hoeft hierdoor maar op één plek te worden vastgelegd en kan vervolgens op ieder gewenst moment en vorm worden gepresenteerd. Ongeacht of huurders ons benaderen via telefoon of digitaal, de kwaliteit van de dienstverlening is hetzelfde.		

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.

Klachten dienstverlening

Sint Joseph hecht grote waarde aan tevreden klanten. Klachten over dienstverlening worden dan ook serieus genomen en er wordt geprobeerd deze snel en adequaat op te lossen. Klachten over de dienstverlening registreren wij en nemen wij op in de periodieke rapportage. Die klachten worden bij de behandeling van deze rapportage door het bestuur met de RvC besproken. In 2019 zijn 32 klachten binnengekomen over de dienstverlening door Sint Joseph (2018: 44). De aard van de klachten liep sterk uiteen. Zie de tabel hieronder. Wij nemen alle klachten in behandeling en zoeken waar mogelijk naar een passende oplossing. Daar waar dat niet mogelijk is, proberen we in



ieder geval ons handelen of beleid zo helder mogelijk uit te leggen. Verder wordt bij iedere klacht de vraag gesteld of we onze dienstverlening of beleid kunnen verbeteren.

Aard van de klacht	Aantal
Technische problemen/onderhoudsstaat	10
Schoonmaak, glasbewassing en woonomgeving	1
Woningoplevering, woningtoewijzing, huurprijs en servicekosten	11
Communicatie	9
Uitspraak urgentiecommissie (afwijzing urgentieaanvraag Woonburo Almelo)	1
	32

Regionale klachtencommissie

Sinds enkele jaren is Sint Joseph aangesloten bij de onafhankelijke Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e.o. Aan deze klachtencommissie nemen bijna alle corporaties uit Twente deel. Bij deze commissie kunnen huurders een klacht over de dienstverlening van de corporatie indienen. Voorwaarde is dat de klacht al bij de corporatie bekend is en in behandeling is geweest. De behandeling van de klacht kan schriftelijk plaatsvinden, maar ook op een zitting in het bijzijn van beide partijen. De klachtencommissie bestaat uit twee onafhankelijke leden en een lid aangewezen door de huurdersvertegenwoordiging van de desbetreffende corporatie. In 2019 zijn geen klachten ingediend over onze dienstverlening bij de regionale klachtencommissie.

Huurcommissie

In 2019 zijn geen bezwaren tegen de huurverhoging ingediend bij de Huurcommissie. Wel is een (in 2018 ingediend) verzoek om huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken afgehandeld. Het verzoek om huurverlaging is afgewezen, maar wij hebben het advies van de Huurcommissie - om huurder een compensatie te geven voor de ondervonden overlast - opgevolgd. Daarnaast is er nog steeds een (langlopende) klacht in behandeling bij de Huurcommissie. Na de door ons uitgevoerde werkzaamheden bij een van de huurders werd de huurprijs (die na een tijdelijke huurverlaging weer was aangepast) niet voldaan. Sint Joseph heeft daarom in 2017 een verzoekschrift ingediend bij de Huurcommissie. Door een fout in de procedure is deze niet-ontvankelijk verklaard en hebben wij deze zaak in 2018 opnieuw ingediend bij de Huurcommissie. Omdat wij hierover geen bericht ontvingen, hebben wij zelf in september 2019 een klacht ingediend maar ook daarover hebben wij tot nu toe nog geen bericht ontvangen. De nieuwe manager Wonen pakt dit op met de huurcommissie.



7.5 Kwaliteit van onze organisatie

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

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

Bovenstaande doelstellingen zijn in onderstaande tabel vertaald naar concrete actiepunten en wat we daar concreet in 2019 aan hebben gedaan.

Doelstelling Ondernemingsplan	Wat hebben we in 2019 gedaan ?
Kwaliteit van onze organisatie versterken	1. Goedgekeurd herstelplan en reeds genomen (organisatorische) maatregelen 2. Verschillende wijzigingen doorgevoerd op managementniveau 3. Een goede start gemaakt met het creëren van een goede bedrijfscultuur en persoonlijk leiderschap 4. Kwaliteit van (financiële) sturing en vastgoedsturing verbeterd 5. Verkleinen juridische complexiteit door samenvoegen van alle BV's in de toegelaten instelling

1. Goedgekeurd herstelplan en genomen (organisatorische) maatregelen

Gelet op de financiële situatie van Sint Joseph eind 2018 (volgend uit de eind 2018 ingediende financiële meerjarenraming), heeft het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) Sint Joseph onder Bijzonder Beheer geplaatst. Dit betekende voor ons dat we een herstelplan moesten indienen, waarin we aangeven welke maatregelen wij nemen om de financiële positie te verbeteren, de governance/organisatie te verbeteren en tegelijkertijd een bijdrage leveren aan onze maatschappelijke opgave.

Het jaar 2019 stond voor een groot deel in het licht van het opstellen van dit herstelplan. Op veel verschillende vlakken zijn inmiddels flinke stappen gezet, maar we hebben zeker nog meer stappen te zetten. Zo is de kwaliteit van vastgoedsturing verbeterd door onder andere het goed in beeld brengen van de conditie van ons bezit met schouwen en hebben we een vastgoedstrategie aangetrokken. Daarnaast is de (financiële) sturing en vastgoedsturing verbeterd door betere managementrapportages, scherpere checks-and-balances en het opstellen en invoeren van een nieuw investeringsstatuut. Mede door de inzet van een groot deel van de organisatie is het herstelplan door het WSW goedgekeurd en kunnen we gaan doen wat daarin staat. Gelijk met het opstellen van het herstelplan zijn er overigens al veel verbeterlagen in de organisatie doorgevoerd, maar moeten een aantal zaken nog verder opgepakt worden in 2020. Het jaar 2020 zien we dan ook als het jaar waarin we volledig uitvoering geven aan het herstelplan.

2. Wijzigingen op managementniveau

De afgelopen twee jaren zijn veel wijzigingen geweest op managementniveau. Op 1 maart 2018 is de nieuwe directeur-bestuurder, mevrouw C.M. Beumer gestart. Ook is dat jaar een bestuurssecretaris aangesteld. In 2019 zijn een nieuwe manager Vastgoed en een nieuwe manager Bedrijfsvoering in dienst gekomen en is de procedure doorlopen voor het aantrekken van zowel een nieuwe controller als een nieuwe manager Wonen die allebei begin 2020 starten. Hiermee verwachten we meer dan voldoende kwaliteit en energie in huis te hebben gehaald om de stappen te zetten die nodig zijn voor Sint Joseph.

3. Bedrijfscultuur en persoonlijk leiderschap

Aandacht is er in 2018 en 2019 vooral geweest voor de reparatie van een in 2015 niet afgeronde reorganisatie en met het beter laten functioneren van het MT. Dit heeft geresulteerd in diverse functiewijzigingen, vertrek van medewerkers en nieuwe instroom. Ook is ingezet op een cultuur waarbij persoonlijk leiderschap en een lerende organisatie wordt nagestreefd. Al snel werd dit door de organisatie opgepakt waardoor er inmiddels een open en transparante omgeving is gecreëerd. Dit is nodig om de organisatie verder te professionaliseren.



Kennis zat vooral in de hoofden van de medewerkers en werd met name op het vlak van vastgoed niet goed geborgd. Functionerings- en beoordelingsgesprekken hebben plaatsgemaakt voor periodieke overleggen tussen managers en medewerkers waar de ontwikkeling van medewerkers een belangrijke rol heeft. Persoonlijke ontwikkeling en duurzame ontwikkeling vinden we belangrijk. Dit voegt voor de organisatie veel toe, maar is ook belangrijk voor de medewerker. Hiervoor maken we dan ook voldoende budget vrij. In 2020 wordt dit verder vormgegeven bij het HRM-beleid.

4. Kwaliteit van (financiële) sturing en vastgoedsturing is verbeterd

Door een goede portefeuillestrategie, complexplannen en een beter beeld van de conditie van het vastgoed (door schouwen) is een scherper beeld ontstaan van de onderhoudsopgave op de kortere termijn en de onderhouds- en duurzaamheidsopgave op met name de langere termijn. Dit proces is breed in de organisatie belegd en begeleid door een deskundige en de inmiddels aangetrokken vastgoedstrateeg. Hiermee zijn we in staat om beter te sturen en in te spelen op ontwikkelingen. Kwaliteit van financiële sturing en investeringskeuzes zijn verbeterd. De kwartaalrapportage is sterk verbeterd (PDCA), er zijn scherpere check-and-balances ingevoerd en met het aantrekken van een nieuwe manager Bedrijfsvoering is er meer kennis in huis gehaald met betrekking tot financiële sturing. Daarnaast is het investeringsstatuut verbeterd, waardoor projecten strak getoetst worden langs vastgestelde criteria binnen omliggende procedures. Gelijktijdig is het treasury statuut herijkt en aangepast aan de nieuwe organisatie.

5. Verkleinen juridische complexiteit door samenvoegen van alle BV's in de toegelaten instelling

Sint Joseph heeft eind 2019 geen verbonden ondernemingen meer. Eind 2019 is de procedure afgerond waarmee de eerdere aanwezige vier deelnemingen stapsgewijs met terugwerkende kracht per 1 januari 2019 gefuseerd zijn met de toegelaten instelling.

Personeelsbestand

Wij zetten in op een minimale overhead met een maximale uitvoeringsorganisatie. Om dit te realiseren zetten we eerst in op de verdere professionalisering van onze organisatie. Ook wanneer dit nu tijdelijk extra inzet van medewerkers vraagt. Op dit moment hebben we meer capaciteit nodig om de inhaalslag (naast de uitvoering van het herstelplan ook het reguliere werk) uit te kunnen voeren. Op termijn moet dit echter going-concern zijn en binnen een normale/beperkte bezetting plaatsvinden.

	2019	2018
Aantal medewerkers	65	60
Aantal Fte ultimo boekjaar	57,4	51,9
Ziekteverzuimpercentage-% exclusief zwangerschapsverlof	5,98%	8,2%

Het aantal fte is overigens inclusief 4 vakmannen (2018: 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 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 Governancecode Woningcorporaties 2015 omarmt 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. Eind 2019 is de code herijkt.

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 (*) en een meldregeling klokkenluiders (*) en is er een integriteitscommissie ingesteld. In 2019 zijn geen meldingen binnengekomen of een beroep gedaan op de integriteitscommissie.

Accountantsselectie en OOB-status

KPMG fungeert sinds 2010 als controlerend accountant bij Sint Joseph. Het boekjaar 2019 wordt hun tiende controlejaar. De maximale benoemingstermijn van een accountant is tien jaar (was voorheen acht jaar). Het boekjaar 2019 is daarom het laatste jaar van KPMG om voor Sint Joseph te mogen fungeren als controlerend accountant. Corporaties met meer dan 5.000 verhuureenheden worden daarnaast per 1 januari 2020 als OOB (Organisatie van Openbaar Belang) aangemerkt, wat ook geldt voor Sint Joseph. Deze status leidt tot aanvullende eisen voor de inrichting van onze interne beheersing, maar vooral ook voor de wettelijke accountantscontrole én voor accountantsorganisaties. Uitsluitend accountantsorganisaties met een specifieke OOB-vergunning mogen de wettelijke controle van een OOB verrichten.

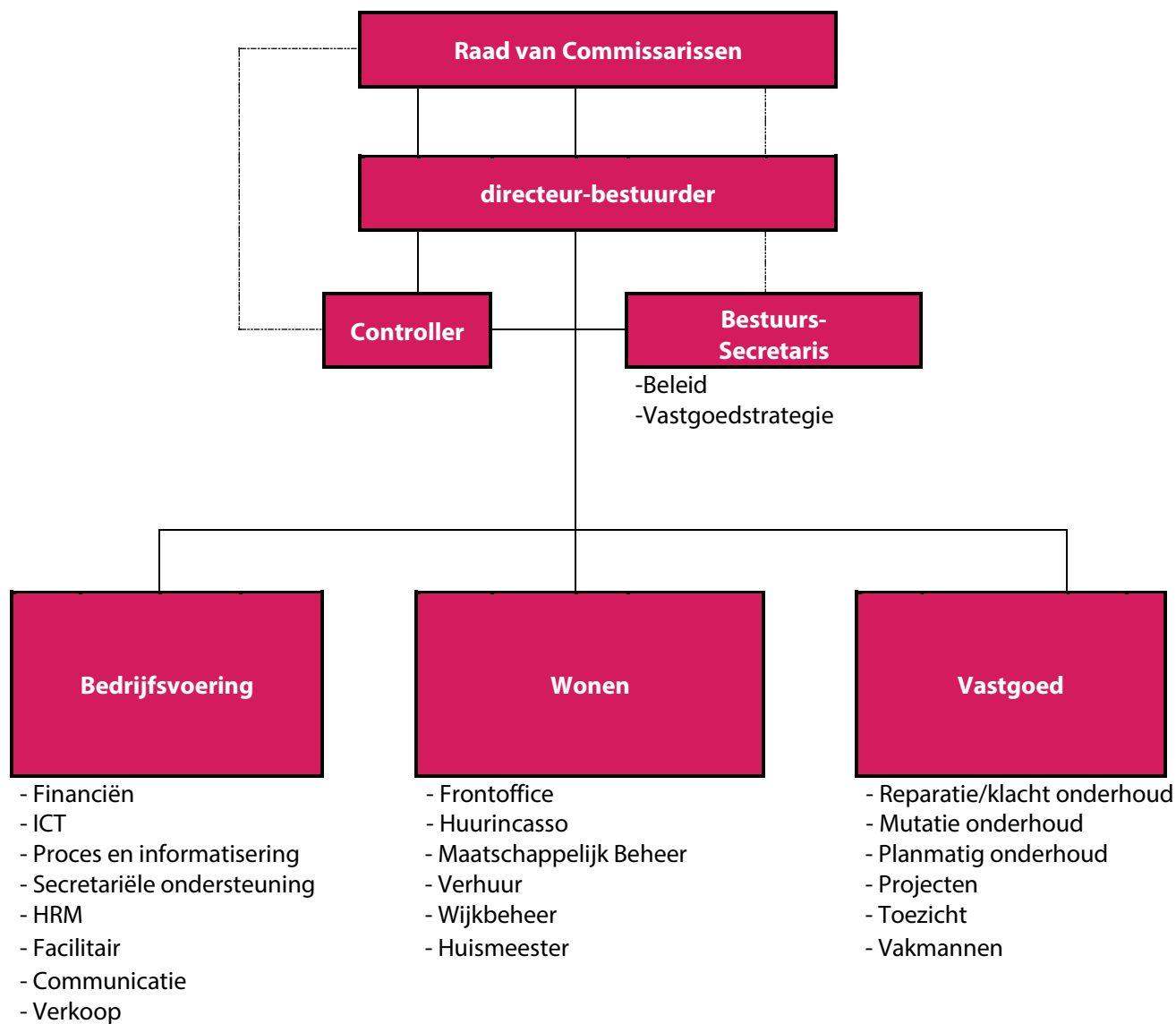
Alle vijf accountantsorganisaties met OOB-vergunning (naast KPMG) zijn gevraagd een offerte uit te brengen. Hiervan hebben drie accountantsorganisaties een offerte uitgebracht op basis van ons programma van eisen. Begin 2020 heeft de RvC op basis van de offertes en presentaties de keuze gemaakt om BDO te benoemen als controlerend accountant vanaf 2020.



7.6 Organisatiestructuur

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

Sint Joseph
daar voel je je thuis



8. Jaarrekening



INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2019	55
2	Winst-en-verliesrekening over 2019	56
3	Kasstroomoverzicht 2019	57
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	60
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	65
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	75
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	78
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	78
9	Toelichting op de balans per 31 december 2019	79
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2019	102
11	Toelichting op het kasstroomoverzicht 2019	107
12	Overige informatie	108
13	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	109

OVERIGE GEGEVENS

1	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	121
2	Statutaire regeling winstbestemming	123

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2019

(voor resultaatbestemming)

		31 december 2019	31 december 2018
		x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		514.248	475.138
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		54.105	53.118
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		13.992	5.184
		<u>582.345</u>	<u>533.440</u>
Materiële vaste activa	(2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.295	1.357
Financiële vaste activa	(3)		
Amortisatie afkoop swaps		19.607	20.178
Amortisatie afkoopwaarde marktwaarde leningen o/g		15.692	16.942
Latente belastingvordering(en)		13.705	17.180
Overige vorderingen		31	34
		<u>49.035</u>	<u>54.334</u>
Vlottende activa			
Voorraden	(4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop		2.904	1.156
Onderhoudsmaterialen		67	67
Grond- en ontwikkelposities		883	2.555
Overig vastgoed		-	501
		<u>3.854</u>	<u>4.279</u>
Vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		185	280
Overige vorderingen		47	153
Overlopende activa		237	1.059
		<u>469</u>	<u>1.492</u>
Liquide middelen	(6)		
		<u>1.925</u>	<u>6.252</u>
		<u>638.923</u>	<u>601.154</u>

	31 december 2019	31 december 2018
	x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA		
Eigen vermogen (7)		
Herwaarderingsreserve	262.321	229.492
Overige reserves	69.306	38.391
Resultaat boekjaar	44.748	63.744
	<u>376.375</u>	<u>331.627</u>
Voorzieningen (8)		
Latente belastingverplichtingen	5.179	6.300
Langlopende schulden (9)		
Schulden aan kredietinstellingen	209.870	201.125
Agio leningen o/g	40.805	41.879
Waarborgsommen	71	66
	<u>250.746</u>	<u>243.070</u>
Kortlopende schulden (10)		
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	755	13.811
Schulden aan leveranciers	1.061	1.326
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	1.455	764
Overige schulden	24	744
Overlopende passiva	3.328	3.512
	<u>6.623</u>	<u>20.157</u>
	<u>638.923</u>	<u>601.154</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

		2019	2018
		x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	(11)	33.396	33.440
Opbrengsten servicecontracten	(12)	755	619
Lasten servicecontracten	(13)	-732	-654
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-2.576	-3.468
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-10.694	-11.105
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-5.159	-5.359
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		14.990	13.473
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		7.245	6.815
Toegerekende organisatiekosten		-187	-163
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-5.776	-6.960
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.282	-308
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17)	-4.332	-1.689
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		45.998	62.687
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	(18)	-318	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		41.348	60.998
Opbrengsten overige activiteiten	(19)	-	83
Kosten overige activiteiten	(20)	-27	-31
Nettoresultaat overige activiteiten		-27	52
Overige organisatiekosten	(21)	-1.979	-1.293
Leefbaarheid	(22)	-619	-619
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	(23)	1	2
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(24)	10	4
Rentelasten en soortgelijke kosten	(25)	-7.905	-8.465
Financiële baten en lasten		-7.894	-8.459
Resultaat voor belastingen		47.101	63.844
Belastingen	(26)	-2.353	-100
Resultaat na belastingen		44.748	63.744

3 KASSTROOMOVERZICHT 2019

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2019		2018
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten			
<i>Operationele Ontvangsten</i>			
Huren	33.514		33.340
Vergoedingen	866		108
Overige Bedrijfsontvangsten	12		272
Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)	12		7
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		34.404	33.727
<i>Operationele Uitgaven</i>			
Betalingen aan werknemers	-3.658		-2.925
Sociale lasten	-581		-281
Pensioenen	-561		-450
Onderhoudsuitgaven	-9.006		-9.551
Overige Bedrijfsuitgaven	-5.460		-5.327
Betaalde interest	-7.204		-7.236
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-		-239
Verhuurdersheffing	-2.975		-2.975
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-224		-237
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-29.669	-29.221
Kasstroom uit operationele activiteiten		4.735	4.506
transporteren		4.735	4.506

Woningstichting Sint Joseph Almelo te Almelo

	2019		2018
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport		4.735	4.506
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
<i>MVA Ingaande Kasstroom</i>			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	7.079		5.741
Verkoopontvangsten grond	1.199		364
(Des)Investeringsontvangsten overig	-		90
<i>MVA Ingaande Kasstroom</i>		8.278	6.195
<i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>			
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-8.629		-1.857
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-3.689		-1.731
Aankoop grond	-		-10
Investerings overig	-480		-410
Externe kosten bij verkoop	-252		-250
<i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>		-13.050	-4.258
Ontvangsten overig	4		4
Uitgaven overig	-		-2
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>		4	2
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-4.768	1.939

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

	2019		2018
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<i>Financiering Ingaande Kasstromen</i>			
Nieuwe te borgen leningen	9.500		-
Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	17		11
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-		40
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		9.517	51
<i>Financiering Uitgaande Kasstromen</i>			
Aflossing door WSW geborgde leningen	-13.811		-4.293
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-		-16
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		-13.811	-4.309
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-4.294	-4.258
Mutatie liquide middelen		-4.327	2.187
Liquide middelen			
Liquide middelen per 1 januari	6.252		4.065
Liquide middelen per 31 december	1.925		6.252
		-4.327	2.187

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

Woningstichting Sint Joseph Almelo, statutair gevestigd aan de Heetveldsweg 1a, 7603 BG te Almelo, KVK-nummer 06032776, is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting" conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet.

De toegelaten instelling is een woningbouwcorporatie; de voornaamste activiteiten bestaan uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen.

Fusie

Met ingang van 1 januari 2019 heeft een juridische fusie plaatsgevonden tussen STJA Beheer B.V. en haar 100%-dochtermaatschappijen (De Bascule Almelo B.V., Sint Joseph Dinkelland B.V. en STJA Project Participaties I B.V.). Vervolgens heeft een juridische fusie plaatsgevonden tussen Woningstichting Sint Joseph Almelo en de 100%-dochtermaatschappij STJA Beheer B.V.. De verwerking van beide juridische fusies hebben plaatsgevonden volgens de 'pooling of interests'-methode. Hierbij zijn de activa, passiva, baten en lasten van de gefuseerde vennootschappen voor het gehele boekjaar waarin de fusie plaatsvond en de ter vergelijking opgenomen perioden verwerkt in de jaarrekening van de verkrijgende vennootschap alsof de fusie heeft plaatsgevonden vanaf het begin van de vroegst weergegeven periode. Er hebben geen wijzigingen plaatsgevonden in de boekwaarden van de activa en passiva, deze zijn overgenomen zoals opgenomen in de jaarrekening 2018 van de desbetreffende vennootschappen. De juridische fusie heeft geen impact op de omvang van het eigen vermogen per 31 december 2018 en het resultaat over 2018 zoals opgenomen in deze jaarrekening omdat in de jaarrekening 2018 het resultaat deelneming was verwerkt.

De volgende activa en passiva zijn als gevolg van de fusie met STJA Beheer B.V. verwerkt in de vergelijkende cijfers per 31 december 2018 (inclusief eliminatie ten behoeve van consolidatie):

	x € 1.000
- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	668
- Latente belastingvordering(en)	78
- Grond- en ontwikkelposities	898
- Vorderingen	1.044
- Liquide middelen	4.260
- Latente belastingverplichtingen	-16
- Schulden aan leveranciers	-10
- Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	-31
Totaal inbreng als gevolg van fusie	6.891

De resultaatcomponenten over het jaar 2018 (inclusief eliminatie ten behoeve van consolidatie) zijn als gevolg van deze fusie als volgt gewijzigd:

- Huuropbrengsten	210
- Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-545
- Lasten onderhoudsactiviteiten	-20
- Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-70
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	75
- Belastingen (mutatie belastinglatenties)	-219
Totaal inbreng als gevolg van fusie	-569

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 27 mei 2020.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Stelselwijziging

Aanpassing Richtlijn 645

Woningstichting Sint Joseph Almelo heeft in de jaarrekening 2019 gebruik gemaakt van het prospectief verwerken van de aangepaste richtlijn 645 alinea 202 waarbij uitgaven die zich kwalificeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed mogen worden verwerkt. Op basis van deze aangepaste richtlijn hebben wij € 2,0 miljoen toegevoegd aan de kostprijs van het vastgoed (Vastgoedbeleggingen) dat onder de oude richtlijn als planmatig onderhoud in de winst-en-verliesrekening zou worden verwerkt. Tevens is de kasstroom Woningverbetering met € 2,0 miljoen verhoogd en de kasstroom Onderhoudsuitgaven met € 2,0 miljoen verlaagd.

Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

In overeenstemming met de aangepaste richtlijn 645 zijn de vergelijkende cijfers niet aangepast.

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.

Continuïteitsveronderstelling

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

Schattingswijzigingen

DAEB- en niet DAEB-vastgoed in exploitatie wordt vanaf boekjaar 2016 gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat bedraagt ultimo 2019 € 568,4 miljoen. Ultimo 2018 bedroeg de marktwaarde in verhuurde staat € 528,3 miljoen, een toename met € 40,1 miljoen. Het effect op de huidige periode (31 december 2019) van € 40,1 miljoen is verwerkt in de winst-en-verliesrekening en het eigen vermogen. De toename van de marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2019 wordt per saldo verklaard door voorraadmutatie (afname met € 7,5 miljoen) en overige waardeveranderingen (toename met € 47,6 miljoen).

De overige waardeveranderingen betreffen op hoofdlijnen (x € 1 miljoen):

Methodische wijzigingen handboek en software	24,0
Mutaties objectgegevens	25,4
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-16,9
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	14,8
Overige, per saldo	<u>0,3</u>
Totaal overige waardeveranderingen	<u><u>47,6</u></u>

Voor een nadere toelichting op de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting bij het onderdeel Vastgoedbeleggingen.

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

Voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn 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 Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 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 bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. 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 sociaal vastgoed en het commercieel 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 stichting maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

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

Onroerende zaken in exploitatie worden 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.

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.

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.

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 ontwikkeling. De stichting definieert dit als het moment dat de zittende huurders (tijdelijk) elders zijn gehuisvest. 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 herstructureringen.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2019 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. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
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 belemmeringen 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 en zoals deze met ingang van het verslagjaar 2020 worden verwerkt onder het hoofd 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de resultatenrekening. Met ingang van het verslagjaar 2019 voor de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing op de beleidswaarde.
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 en zoals deze met ingang van het verslagjaar 2020 worden verwerkt onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Met ingang van het verslagjaar 2019 voor de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing op de beleidswaarde.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, 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 sociaal en commercieel 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 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 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.

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de kostprijs 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.

Grond- en ontwikkelposities

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/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

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen aanschafwaarde en bijkomende kosten.

Vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

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 dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt.

De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Bij aandelen gewaardeerd tegen kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het vaste actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de actuele vermogenskostenvoet voor een soortgelijk actief. Een voorheen opgenomen waardeverminderingverlies wordt teruggenomen indien het wegnemen van de indicatie van een bijzondere waardevermindering objectief waarneembaar is.

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

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

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen 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 de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

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.

Voor additionele verplichtingen jegens werknemers naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt een voorziening opgenomen, indien per balansdatum sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting aan werknemers, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen noodzakelijk is, en er een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van de verplichting. Additionele verplichtingen vloeien voort uit aanvullende toezeggingen aan werknemers. De voorziening voor additionele verplichtingen aan werknemers wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

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 betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

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

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de 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.

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, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens 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.

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, toegerekende organisatiekosten en bijdrage Autoriteit Woningcorporaties.

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 hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperiodes naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperiodes 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.

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.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

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 het gebouwgebruik 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.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

8 GRONDSLAGEN GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

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

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

Uitgangspunten

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;
- 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 van de fiscale eenheid 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 2019

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2019	2018	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	292.144	291.176	50.130	55.923
Herwaardering	182.995	126.152	2.987	-3.053
Stand per 1 januari	475.139	417.328	53.117	52.870
<i>Mutaties</i>				
Investerings in sociaal vastgoed in exploitatie (nieuwbouw)	-	835	-	-
Investerings in vastgoed in exploitatie (verbeteringen)	1.368	845	-	23
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-3.116	-820	-2.106	-4.358
Waardeverandering verantwoord in winst- en verliesrekening	43.073	57.772	2.926	4.915
Overboeking van DAEB naar niet-DAEB	-	-51	-	51
Overboeking van niet-DAEB naar DAEB	-	26	-	-26
Mutatie van/naar voorraden	-2.216	-798	166	-358
Totaal mutaties 2019	39.109	57.809	986	247
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	292.601	292.144	48.250	50.130
Herwaarderingen	221.647	182.995	5.855	2.987
	514.248	475.138	54.104	53.117

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 portefeulleniveau 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. 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 tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

	2019	2018	Waarderings-variant
	x € 1.000	x € 1.000	
Woningen	498.156	488.257	basis
Parkeerplaatsen	6.167	6.374	basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	19.159	16.177	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	19.977	17.447	full
Zorgvastgoed (extramuraal)	24.893	-	full
Totaal	568.352	528.255	

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 2018 is het extramuraal zorgvastgoed volgens de basisversie gewaardeerd en is deze derhalve opgenomen onder de categorie Woningen. In 2019 is het extramuraal zorgvastgoed getaxeerd en full gewaardeerd.

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

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

	2019	2018
	%	%
Woongelegenheden	7,10	6,76
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	6,77	6,15
Parkeergelegenheden	6,55	6,57
Intramuraal zorgvastgoed	7,19	6,42

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 2019. De mutatiegraad is bepaald op basis van het aantal beëindigde contracten in de periode 2015-2019.

De oppervlakten van de woningen zijn gebaseerd op plattegronden c.q. de BAG-gegevens. De WOZ-waarden zijn ontleend aan de beschikkingen met peildatum 1 januari 2018. De marktwaarde ultimo 2019 is gebaseerd op het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde van 2019.

Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed is in 2019 getaxeerd door een externe taxateur. Voor de objectgegevens wordt verwezen naar hetgeen is vermeld bij de woningen. De oppervlaktegegevens zijn bepaald op basis van plattegronden.

De marktwaarde 2019 is bepaald op basis van de taxatierapporten 2019 van de externe taxateur. Van circa 0% (vorig jaar circa 13%) van het BOG/MOG is geen taxatierapport voorhanden en daarbij is de waardering gebaseerd op het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In 2019 is het BOG/MOG 100% getaxeerd en full gewaardeerd.

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.

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen van het vastgoed worden veroorzaakt door huuraanpassingen (regulier en als gevolg van harmonisatie) en inflatoire ontwikkelingen. Er hebben zich in 2019 geen overige gebeurtenissen en omstandigheden voorgedaan die van materiële invloed zijn geweest op de marktwaarde van het vastgoed.

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie neemt toe van € 528,3 miljoen ultimo 2018 naar € 568,4 miljoen ultimo 2019. Het verloop is als volgt weer te geven (x € 1 miljoen):

	2019 x€ 1.000	2018 x€ 1.000
Stand per 1 januari	528,3	466,0
<i>Voorraadmutaties:</i>		
Verkoop bezit	-7,3	-2,0
Sloop	-0,6	0,0
Nieuwbouw	0,0	0,9
Overige voorraadmutaties	0,4	0,0
<i>Methodische wijzigingen handboek en software:</i>		
Versieverschil	0,0	0,2
Aftoppen markthuur	0,0	3,2
Overdrachtskosten eindwaarde	0,0	-2,9
Uitsplitsing onderhoud naar scenario	23,7	0,0
Minimale mutatiekans in eindwaarde	0,3	0,0
<i>Mutaties objectgegevens:</i>		
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	-0,3	0,0
Contractuur en leegstand	6,0	4,0
Maximaal redelijke huur	0,8	0,3
WOZ-waarde	14,1	11,7
Achterstallig onderhoud	-0,2	-0,6
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-0,1	0,9
Mutatiekans	-1,8	1,0
Complexdefinitie en verkooprestricties	6,9	0,6
<i>Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek:</i>		
Markthuur na validatie	0,1	2,5
Instandhoudingsonderhoud na validatie	0,0	-0,5
Disconteringsvoet na validatie	-17,0	6,5
<i>Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen:</i>		
Macro-economische parameters	-1,9	4,4
Boveninflatoire huurverhoging	0,0	3,5
Markthuur	2,5	1,5
Markthuurstijging	4,5	-3,6
Leegwaarde	-4,3	0,0
Leegwaardestijging	-4,4	12,3
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-1,9	-2,2
Beheerkosten	-0,6	0,0
Belastingen en verzekeringen	2,0	0,0
Verhuurderheffing	0,0	1,6
Disconteringsvoet	15,9	17,8
Exit yield	3,0	1,0
<i>Overige, per saldo</i>	0,3	0,2
Stand per 31 december	568,4	528,3

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 (nagenoeg) geheel gefinancierd 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 € 16 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.

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Het aantal woningen behorend tot het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, welke zijn geclassificeerd voor de verkoop bedraagt 580. Het aantal woningen dat naar verwachting komend jaar verkocht zal worden, bedraagt 41 gesplitst in 30 DAEB en 11 niet-DAEB woningen. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt circa € 4,7 miljoen; de marktwaarde van deze woningen bedraagt circa € 4,5 miljoen.

Beleidswaarde

Sensitiviteitsanalyse

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

	2019	2018
Uitgangspunt voor		
Disconteringsvoet	7,11%	6,76%
Streefhuur per maand (per woning)	€ 585	€ 596
Lasten onderhoud en beheer per jaar (per woning)	€ 3.213	€ 3.405

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	- € 22,2 mln.
Streefhuur per maand (per woning)*	€ 25 hoger	+ € 18,2 mln.
Lasten onderhoud en beheer per jaar (per woning)	€ 100 hoger	- € 12,2 mln.

*) Door aftopping blijft een verhoging van de streefhuur met € 25 beperkt tot effectief € 17.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (incl. vastgoed bestemd voor verkoop) is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en bedraagt per 31 december 2019 € 291,8 miljoen.

De opbouw van de beleidswaarde van Woningstichting Sint Joseph Almelo per 31 december 2019 laat zich als volgt presenteren:

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaaarde per 31 december (incl. vastgoed bestemd voor verkoop)	571.559	529.412
-/- afslag beschikbaarheid stap 1	-59.203	-68.351
-/- afslag betaalbaarheid stap 2a	-79.310	-39.950
-/- afslag betaalbaarheid stap 2b	-15.327	-8.786
-/- afslag kwaliteit stap 3	-107.991	-70.797
-/- afslag beheer stap 4	-17.974	-40.633
Beleidswaarde per 31 december	291.754	300.895

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (sociaal vastgoed)

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	5.601	6.518
Herwaardering	-417	-2.050
Stand per 1 januari	5.184	4.468
<i>Mutaties</i>		
Investerings in sociaal vastgoed in exploitatie (nieuwbouw)	8.953	2.916
Waardeverandering verantwoord in winst- en verliesrekening	-1.247	-417
Overboeking naar sociaal vastgoed in exploitatie	-	-1.779
Mutatie van/naar voorraden	1.101	-3
Totaal mutaties 2019	8.807	717
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	15.657	5.601
Herwaarderingen	-1.664	-417
	13.992	5.184

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
De Klokkenbelt	11.730	4.180
Rumerslanden	1.154	1.004
Hagenpark-Kriekenstraat	1.101	-
Theresiahof	7	-
Boekwaarde per 31 december	13.992	5.184

Bouwrente wordt geactiveerd voor zover het project dit kan dragen. In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie, evenals voorgaand boekjaar, geen bouwrente geactiveerd.

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
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	3.575	117	7.864	11.556
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.070	-117	-7.012	-10.198
Stand per 1 januari	505	-	852	1.358
<i>Mutaties</i>				
Investerings	30	15	258	302
Desinvesteringen	-	-20	-	-20
Afschrijving desinvesteringen	-	13	-	13
Afschrijvingen	-16	-2	-340	-357
Totaal mutaties 2019	14	6	-82	-61
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	3.604	112	8.122	11.838
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.085	-106	-7.352	-10.543
	519	6	770	1.295

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn ultimo 2019 voor ruim € 5,6 miljoen (2018: € 5,5 miljoen) verzekerd. Jaarlijks vindt een indexatie van de verzekerde waarde plaats.

3. Financiële vaste activa

Amortisatie afkoop swaps

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	20.178	20.750
Amortisatie t.g.v. het resultaat	<u>-571</u>	<u>-572</u>
Stand per 31 december	<u>19.607</u>	<u>20.178</u>

Dit betreffen de afkoopsommen van de in de jaren 2014 en 2015 afgekochte swaps. Het restant van de afkoopsommen wordt in circa 34 jaar ten laste van het resultaat gebracht.

Amortisatie afkoopwaarde marktwaarde leningen o/g

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	16.942	18.695
Correctie amortisatie voorgaand jaar	-	-504
Amortisatie lopend jaar	<u>-1.250</u>	<u>-1.249</u>
Stand per 31 december	<u>15.692</u>	<u>16.942</u>

Dit betreft de afkoopwaarde van het agio als gevolg van de doorzaktransactie van de derivaten. De correctie amortisatie voorgaand jaar houdt verband met de toerekening aan een kortere looptijd. 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 38 jaar ten laste van het resultaat gebracht.

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 2018 en is derhalve van toepassing op het jaar 2019.

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:

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Latente belastingvorderingen</i>		
Stand per 1 januari	17.180	17.312
Dotatie ten gunste van resultaat	-	116
Voorwaartse verliescompensatie	-1.278	440
Vrijval ten laste van resultaat	-684	-801
Oprenting	134	113
Tariefaanpassing van 25% naar 21,7%	-1.647	-
Stand per 31 december	13.705	17.180

Woningstichting Sint Joseph Almelo heeft de latente belastingvordering ultimo 2019 (nominaal groot € 19,1 miljoen) gewaardeerd tegen contante waarde (toegepast disconteringspercentage 2,89). Van deze vorderingen is een bedrag ad € 1,4 miljoen (2018: € 1,5 miljoen) naar verwachting verrekenbaar binnen één jaar. De tot waardering gebrachte fiscaal compensabele verliezen bedragen ultimo 2019 € 29,2 miljoen (2018 € 34,0 miljoen) en hebben een resterende looptijd van gemiddeld 2 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. Het tijdelijke verschil dat niet verwerkt is bedraagt € 36,2 miljoen (2018: € 9,8 miljoen). De reden hiervoor is dat dit vastgoed fiscaal niet is afgewikkeld. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 535,4 miljoen (2018: € 538,5 miljoen).

De marktwaarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 568,4 miljoen (2018: € 528,3 miljoen). De niet-verwerkte latente belastingschuld (Woningstichting Sint Joseph Almelo blijft uitgaan van doorexploitatie van het vastgoed in exploitatie) bedraagt € 7,9 miljoen (2018: € 2,5 miljoen), zijnde 21,7% (2018: 25,0%) 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 € 2,2 miljoen (2018: € 1,9 miljoen). De fiscale waarde van dit vastgoed is hoger dan de marktwaarde. De te waarderen latente belastingvordering bedraagt nominaal € 0,4 miljoen (2018: € 0,5 miljoen), zijnde 21,7% (2018: 25,0%) over het verschil tussen fiscale waarde en marktwaarde. De gemiddelde looptijd bedraagt 2,5 jaar.

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 1,7 miljoen (2018: € 1,8 miljoen) en is gebaseerd op de berekeningssystematiek van de openingsbalans per 1 januari 2008. De gemiddelde gewogen looptijd van dit tijdelijke verschil bedraagt 7,2 jaar.

Voor het aanwezige afschrijvingspotentieel ad € 13,1 miljoen (2018: € 13,6 miljoen) is een latente belastingvordering opgenomen van € 1,5 miljoen (2018: € 1,9 miljoen). Dit betreft het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de WOZ-waarde op peildatum 1 januari 2018. De resterende gemiddelde looptijd bedraagt 21,5 jaar.

Voor het tijdelijke verschil als gevolg van agio op de leningen o/g (in verband met de doorzaktransactie in 2018 van de derivaten) is een latentie opgenomen van € 5,3 miljoen (2018: € 6,4 miljoen). De resterende gemiddelde looptijd bedraagt 21 jaar.

Het tijdelijke verschil inzake de (fiscale) herinvesteringsreserve heeft betrekking op het nog niet-bestede gedeelte van de (fiscale) herinvesteringsreserve. Per 31 december 2019 betreft dit een bedrag van € 1,9 miljoen (2018: € 0,7 miljoen). In 2020 wordt de herinvesteringsreserve ingezet voor de oplevering van het ("ver")nieuwbouwproject derhalve is het verschil niet in waardering gebrach

Overige vorderingen

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Overige vorderingen</i>		
Stand per 1 januari	35	39
Aflossingen	-4	-4
Stand per 31 december	31	35

De post overige vorderingen ultimo 2019 heeft betrekking op verstrekte personeelsleningen. De verstrekte lening is tegen nominale waarde opgenomen omdat het effect van discontering beperkt is. Het kortlopende deel van de overige vorderingen bedraagt € 4.000 (2018: € 4.000).

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	31-12-2019	31-12-2018
	x € 1.000	x € 1.000
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Vastgoed bestemd voor verkoop	2.904	1.156

Deze post heeft betrekking op een zestal woningen die per 31 december 2019 leeg stonden en in 2020 zijn verkocht. Daarnaast heeft deze post betrekking op een complex van 23 eenheden welke gewaardeerd zijn tegen taxatiewaarde minus verwachte verkoopkosten.

Grond- en ontwikkelposities

Grond- en ontwikkelposities	883	2.555
-----------------------------	-----	-------

De grond- en ontwikkelposities hebben betrekking op een tweetal posities waarvan één positie is gewaardeerd tegen potentiële opbrengstwaarde.

Overig vastgoed

Overig vastgoed	-	501
-----------------	---	-----

De post 'Overig vastgoed' heeft betrekking op de Egbertus locatie (voormalig kerkgebouw). In 2019 is het overig vastgoed overgeboekt naar vastgoed in exploitatie.

5. Vorderingen

	31-12-2019	31-12-2018
	x € 1.000	x € 1.000
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	265	280
Voorziening wegens oninbaarheid	-80	-
	<u>185</u>	<u>280</u>

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.

Overige vorderingen

Debiteuren inzake verrichte werkzaamheden/vertrokken bewoners	431	404
Voorlopig betaalde betwiste naheffingsaanslag Omzetbelasting 2011	-	56
Overige	-	2
Af: Voorziening debiteuren wegens oninbaarheid	-383	-309
	<u>48</u>	<u>153</u>

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

Overlopende activa

Te ontvangen creditfacturen	9	4
Afwikkeling verkoop Botterhof	110	-
Compensatie transitievergoedingen	69	-
Diversen	-	1.044
Overig	49	2
Te verrekenen servicekosten	-	9
	<u>237</u>	<u>1.059</u>

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

6. Liquide middelen

Rekening-courant banken	1.418	5.244
Deposito banken	500	1.000
Kas	7	8
	<u>1.925</u>	<u>6.252</u>

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De per 31 december 2019 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 2019 is in totaal € 262 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2018: € 229 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 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 € 280 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

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	229.492	177.997
Realisatie uit hoofde van verkoop	-2.141	-623
Mutatie herwaardering	34.970	52.118
Stand per 31 december	262.321	229.492

Overige reserves

Stand per 1 januari	38.391	83.565
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	63.744	6.321
Mutatie herwaardering	-34.970	-52.118
Realisatie uit hoofde van verkoop	2.141	623
Stand per 31 december	69.306	38.391

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Resultaat boekjaar		
Stand per 1 januari	63.744	6.321
Onverdeeld resultaat boekjaar	44.748	63.744
Resultaatbestemming voorgaand jaar	-63.744	-6.321
Stand per 31 december	44.748	63.744

Het resultaat over het jaar 2019 is opgenomen onder deze balanspost. Na goedkeuring door de raad van commissarissen zal dit resultaat worden toegevoegd aan de post "Overige reserves".

8. Voorzieningen

	31-12-2019	31-12-2018
	x € 1.000	x € 1.000
Latente belastingverplichtingen		
Latente belastingverplichtingen	5.179	6.300

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 2,89). De gemiddelde looptijd van de verplichting bedraagt 21 jaar (2018: 22 jaar).

De latenties met een resterende looptijd van 1 jaar en korter bedragen € 0,5 miljoen (2018: € 0,5 miljoen).

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Latente belastingverplichtingen</i>		
Stand per 1 januari	6.300	6.332
Correctie voorgaand jaar i.v.m. herziening looptijd afkoopwaarde marktwaarde leningen	-	406
Tariefaanpassing	-716	-
Oprenting	50	18
Vrijval ten gunste van resultaat	-455	-456
Stand per 31 december	5.179	6.300

9. Langlopende schulden

	31-12-2019	Aflossings- verplichting 2020	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Schulden aan kredietinstellingen	210.625	755	12.698	197.172
Agio leningen o/g	40.805	-	-	-
Waarborgsommen	71	-	-	-
	<u>251.501</u>	<u>755</u>	<u>12.698</u>	<u>197.172</u>

Het deel < 1 jaar met betrekking tot Agio leningen o/g bedraagt € 1.078, het deel > 5 jaar bedraagt € 36.502.

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 28,0 jaar (2018: 28,4 jaar).

Schulden aan kredietinstellingen

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Schulden aan kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	214.863	219.085
Opgenomen gelden	9.500	-
Aflossing	-13.738	-4.222
Stand per 31 december	210.625	214.863
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-755	-13.738
Langlopend deel per 31 december	209.870	201.125

Het gemiddelde rentepercentage op de leningenportefeuille bedraagt 2,86% (2018: 3,04%).

Het rekenkundig gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bedraagt 3,30%.

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 € 211 miljoen (2018: € 215 miljoen) is aan het WSW een positieve en negatieve hypotheekverklaring afgegeven op het onroerend goed met een balanswaarde van € 568 miljoen (2018: € 528 miljoen).

Agio leningen o/g

	31-12-2019	31-12-2018
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	41.879	42.954
Amortisatie t.g.v. het resultaat	-1.074	-1.075
Stand per 31 december	40.805	41.879

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 jaarlijkse amortisatie bedraagt circa € 1 miljoen.

	31-12-2019	31-12-2018
	x € 1.000	x € 1.000
Waarborgsommen		
Waarborgsommen	71	66

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

10. Kortlopende schulden

	31-12-2019	31-12-2018
	x € 1.000	x € 1.000
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Overheidsleningen	-	73
Schulden aan kredietinstellingen	755	13.738
	<u>755</u>	<u>13.811</u>

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar Langlopende schulden.

De kredietfaciliteit in rekening-courant bij de ING Bank N.V. bedraagt per 31 december 2019 € 2,5 miljoen (2018: € 2,5 miljoen).

Overige belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	1.340	590
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	115	174
	<u>1.455</u>	<u>764</u>

Overige schulden

Nog te betalen kosten opgeleverde complexen	<u>24</u>	<u>744</u>
---	-----------	------------

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

Overlopende passiva

Niet vervallen rente op leningen	2.321	2.366
Vooruitontvangen huur	292	281
Reorganisatiekosten	227	328
Overige	487	537
	<u>3.327</u>	<u>3.512</u>

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

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

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

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de stichting 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 € 2,6 miljoen bestaande uit huurdebiteuren ad € 0,3 miljoen, overige vorderingen ad € 0,4 miljoen en liquide middelen ad € 1,9 miljoen.

Kredietmitigerende aspecten

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 265.000 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

	2019	2018
	x€ 1.000	x€ 1.000
Overzicht instellingen afgesloten leningen		
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	78.322	69.267
De Nederlandse Waterschapsbank N.V.	132.303	145.596
Overige	-	73
Totaal	210.625	214.936

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 (2018: € 2,5 miljoen).

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 renteafspraken 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 13,3 (2018: 13,2). Dit betekent dat bij een rentestijging van 1% de waarde van leningen met € 24,4 miljoen (2018: € 24,4 miljoen) daalt.

Woningstichting Sint Joseph Almelo te Almelo

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>2019</u>	Renterisico afgedekt	<u>2018</u>	Renterisico afgedekt
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
< 6 maanden	525	-	518	-
6 - 12 maanden	230	-	13.293	-
1-3 jaar	11.063	-	1.527	-
3-5 jaar	1.635	-	1.599	-
> 5 jaar	197.172	-	197.999	-
	<u>210.625</u>	-	<u>214.936</u>	-

Renteafspraken

Ultimo 2019 had Woningstichting Sint Joseph Almelo voor € 15 miljoen (ultimo 2018: € 28 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 2019 € 380,1 miljoen (2018: € 322,6 miljoen) en is gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille gebruikmakend van de risicovrije rentecurve vermeerderd met een opslag. De boekwaarde bedraagt ultimo 2019 € 210,6 miljoen (2018: € 214,9 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 beleidswaarde en marktwaarde is de heffing voor alle exploitatiejaren ingerekend.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Het obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2019 € 8,0 miljoen (2018: € 8,4 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% over het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de afspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken.

Volgens de jaarrekening 2018 van het WSW was het risicovermogen ultimo 2018 € 534,8 miljoen (2017: € 530,7 miljoen), bij een garantieniveau van € 199,4 miljoen (2017: € 203,0 miljoen), namelijk 0,25% van € 79,8 miljard (2017: 0,25% van € 81,0 miljard). Als gevolg van aanspraken op de borg door SHH en WSG is er in 2019 een uitstroom van liquiditeit. Het risicovermogen daalt hierdoor in 2019 met € 12,9 miljoen tot € 521,9 miljoen. Naar verwachting daalt het risicovermogen de komende 5 jaren verder tot ca. € 469,4 miljoen ultimo 2023.

Het WSW heeft haar deelnemers geïnformeerd over het voornemen tot het wijzigen van het reglement van deelneming ter verhoging van het garantieniveau waarmee WSW op een eerder moment over zal gaan tot inning van obligo. Hiertoe is nog geen definitief besluit genomen echter bedragen (percentage van het verwachte geborgd schuldrestant ultimo voorgaand jaar) zijn wel verwerkt in de dPi 2019 voor de komende jaren:

- 2020: € 74.000;
- 2021: € 69.000;
- 2022: € 58.000;
- 2023: € 44.000;
- 2024: € 51.000.

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 privatieve werking.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit Woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit Woningcorporaties. Hiertoe moet de Autoriteit Woningcorporaties jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure.

De bijdrageheffing is een jaarlijks terugkerende heffing. De begroting van de Autoriteit voor de jaren 2020 en latere jaren wordt door de minister vastgesteld. De Autoriteit heeft aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Autoriteit Woningcorporaties circa € 15,0 miljoen zullen bedragen en dat dit voor de toegelaten instellingen betekent een tarief van circa € 3,15 per wooneenheid en circa € 0,02 per € 1.000 WOZ-waarde van de wooneenheden in eigendom van de stichting.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector voor het jaar 2019 geen heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2020-2024 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2020 tot en met 2024 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de stichting dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2020: € 326.000;
- 2021: € 329.000;
- 2022: € 332.000;
- 2023: € 332.000;
- 2024: € 332.000.

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Juridische claims

Partijen zijn nog in afwachting van lopende juridische procedures. De uitkomsten hiervan zijn zodanig onzeker dat hiermee in de jaarrekening nog geen rekening is gehouden. Maximale inschatting totaal € 200.000.

Bankgaranties

Ultimo 2019 zijn evenals ultimo 2018 geen bankgaranties verstrekt.

VPB bezwaarschrift

Voor de jaren 2014 en 2015 heeft de Belastingdienst een navorderingsaanslag opgelegd. De Belastingdienst wijkt van de ingediende aangiften af op het punt van de verwerking van de afkoopsommen van derivaten. De Belastingdienst ziet een causaal verband tussen de betaalde afkoopsommen en de nieuw afgesloten leningen. Dit causale verband is volgens Woningstichting Sint Joseph Almelo niet aanwezig en wij hebben dan ook bezwaar aangetekend tegen de opgelegde navorderingsaanslagen. Vooralsnog is in de jaarrekening het standpunt van Woningstichting Sint Joseph Almelo verwerkt.

Vereniging van eigenaren

Woningstichting Sint Joseph Almelo neemt ultimo 2019 met 26 woningen (2018: 29 woningen) deel in 10 verenigingen van eigenaren (inclusief ten behoeve van parkeergelegenheden). In totaal draagt Woningstichting Sint Joseph Almelo hiervoor jaarlijks circa € 100.000 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 2019 volledig opgenomen. Dit bedrag is verwerkt in de balanspost Schulden aan kredietinstellingen.

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

Vervoermiddelen

Er zijn langlopende onvoorwaardelijke verplichtingen aangegaan ter zake van operationele leasing. Het betreft vijf operational leasecontracten voor personenauto'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 € 65.000
1-5 jaar € 107.000
> 5 jaar € 0

ICT verplichtingen

Met onze ERP leverancier zijn we een langdurige licentieovereenkomst aangegaan. In deze overeenkomst zit een clause voor tussentijdse opzegging (in 2020). De verplichtingen bedragen voor 2020 € 246.000. Daarnaast hebben we nog andere ICT verplichtingen (licenties, hosting en service en multifunctionals) voor een totaal bedrag van € 141.000 voor 2020.

< 1 jaar € 387.000
1-5 jaar € 835.000
> 5 jaar € 0

Investeringsverplichtingen

Er zijn ultimo 2019 nog investeringsverplichtingen voor (ver)nieuwbouw van De Klokkenbelt ad € 0,8 miljoen. Daarnaast zijn in 2019 bij de Celebesstraat isolerende werkzaamheden uitgevoerd die nog niet geheel waren afgerond. De resterende verplichting bedraagt circa € 7.000.

Het bouwbedrijf heeft ten aanzien van de (ver)nieuwbouw De Klokkenbelt een garantie afgegeven van groot € 116.500.

Onderhoudsverplichtingen

Woningstichting Sint Joseph Almelo is in 2019 voor een bedrag van € 0,5 miljoen onderhoudsverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2020 zullen worden uitgevoerd.

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
11. Huuropbrengsten		
Nettohuur	34.165	33.731
Netto opbrengst overige vergoedingen	111	109
	<u>34.276</u>	<u>33.840</u>
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-880	-400
	<u>33.396</u>	<u>33.440</u>

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur is per 1 juli 2019 verhoogd met gemiddeld 1,6% (2018: 1,3%). De gemiddelde huurprijs als percentage van de maximaal redelijke huur bedraagt per 31 december 2019: 72,4% (2018: 72,3%).

12. Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten	<u>755</u>	<u>619</u>
-------------------------------	------------	------------

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

13. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	<u>732</u>	<u>654</u>
--------------------------	------------	------------

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

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende overige bedrijfslasten	907	1.405
Overige bedrijfsopbrengsten	-10	-56
Toegerekende personeelskosten	1.325	1.799
Afschrijvingen m.v.a. t.d.v. exploitatie	354	320
	<u>2.576</u>	<u>3.468</u>

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	3.498	2.925
Sociale lasten	523	455
Pensioenlasten	509	453
	<u>4.530</u>	<u>3.833</u>

Personeelsleden

Per 31 december 2019 had de stichting 57 werknemers in dienst (2018: 52). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

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

	2019	2018
	fte	fte
Wonen	9,6	14,1
Vastgoed	20,1	13,8
Verkoop	0,8	0,0
Projectontwikkeling	3,0	3,1
Bedrijfsvoering	12,4	14,0
Directeur / staf	6,9	3,9
Leefbaarheid	4,6	3,0
Stand per 31 december 2019	57,4	51,9

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 2019 bedroeg de geschatte beleidsdekkingsgraad van SPW 113% (2018: 110%). 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). Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen.

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig / Contracten-onderhoud	6.459	7.607
Mutatie onderhoud	810	833
Reparatie-/ Klachtenonderhoud	811	907
Overig onderhoud	591	2
Toegerekende personeelslasten	1.330	1.137
Toegerekende overige bedrijfslasten	689	616
Toegerekende afschrijvingen m.v.a. t.d.v. exploitatie	3	4
	10.693	11.106

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Onroerende zaakbelasting, waterschapslasten en rioolrechten	1.948	1.865
Assurantiën	191	198
Contributie landelijke federatie	39	40
Toegerekende organisatiekosten	17	31
Verhuurderheffing	2.953	2.975
Saneringsheffing	-	239
Heffing huurcommissie	11	11
	<u>5.159</u>	<u>5.359</u>
17. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Verbeteringswerkzaamheden	-2.676	-328
(Ver)nieuwbouwprojecten	-1.247	-641
Infrastructuurle voorzieningen	-	-720
Toegerekende organisatiekosten	-409	-
	<u>-4.332</u>	<u>-1.689</u>
18. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	<u>-318</u>	<u>-</u>
19. Opbrengsten overige activiteiten		
Opbrengst desinvesteringen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	<u>-</u>	<u>83</u>
20. Kosten overige activiteiten		
Toegerekende organisatiekosten	1	2
Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	26	29
	<u>27</u>	<u>31</u>
21. Overige organisatiekosten		
Reorganisatiekosten	-	436
Toegerekende personeelskosten	1.198	538
Huisvestingskosten	16	14
Inleenpersoneel	26	77
Overige personeelskosten	91	20
Kosten raad van commissarissen	91	90
Algemene kosten	557	118
	<u>1.979</u>	<u>1.293</u>
22. Leefbaarheid		
Out of pocket kosten	193	236
Toegerekende personeelskosten	331	358
Toegerekende huisvestingskosten	2	2
Toegerekende overige personeelskosten	25	3
Toegerekende algemene kosten	68	20
	<u>619</u>	<u>619</u>

Financiële baten en lasten

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
23. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		
Rente op overige financiële vaste activa	1	2
24. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente kredietinstellingen	-	1
Overige rente	10	3
	10	4
25. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente leningen overheid	-1	-2
Rente leningen kredietinstellingen	-7.097	-7.152
Amortisatie afkoop derivaten	-572	-572
Amortisatie agio/afkoopwaarde marktwaarde leningen o/g	-175	-175
Kosten borging WSW	-50	-50
Correctie amortisatie agio/afkoopwaarde marktwaarde leningen o/g voorgaand jaar	-	-504
Overige rentelasten	-10	-10
	-7.905	-8.465

26. 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 fiscus de door de stichting gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Mutatie als gevolg van tariefwijziging	-931	-
Mutatie tijdelijke verschillen belastinglatenties	78	-745
Mutatie belastinglatentie compensabele verliezen	-1.584	543
Mutatie oprenting belastinglatenties	84	102
	-2.353	-100

De fiscale verliezen worden tot waardering gebracht. Ultimo 2019 resteert € 29,2 miljoen (2018: € 34,0 miljoen) als verrekenbaar verlies met toekomstige winsten. Verwacht wordt dat alle compensabele verliezen binnen de verrekentermijn kunnen worden gerealiseerd.

De acute belastingen voor "de fiscale eenheid" voor het boekjaar zijn als volgt bepaald:

	2019		2018	
	<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		47.101		63.844
Afschrijvingen	-1.624		-1.643	
Waardeveranderingen vaste activa	-42.140		-61.722	
Boekwinst verkochte woningen, etc.	-349		-2.760	
Agio/disagio leningen	-170		-169	
Waardeverandering rentecontracten	-		-	
Amortisatie afkoopsom renteswap	572		572	
Amortisatie agio/afkoopwaarde leningen o/g	175		678	
Dotatie/vrijval herinvesteringsreserve	-412		-412	
Niet aftrekbare kosten saneringsheffing	-		239	
Onderhoud	-1.979		-	
Dotatie voorziening onderhoud	p.m.		p.m.	
Energie investeringsaftrek	-80		-	
Rente-aftrekbeperking (ATAD1)	4.005		-	
Beperkt aftrekbare kosten	14		13	
Totaal		-41.988		-65.204
Belastbaar bedrag		5.113		-1.360
Af: verrekening met verliezen voorgaande jaren		-5.113		-
Te verrekenen met toekomstige belastbare winsten		-		1.360
Belastbaar bedrag ter bepaling van vennootschapsbelasting boekjaar		-		-
Acute belastingen boekjaar		-		-

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.

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen Sint Joseph 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 2019 zijn geen goederen en diensten van verbonden partijen gekocht noch zijn goederen en diensten aan verbonden partijen verkocht. Per 31 december 2019 bedroegen de vorderingen op verbonden partijen € 0 (per 31 december 2018: € 0). Er waren ultimo 2019 evenals ultimo 2018 geen schulden aan verbonden partijen. De bezoldiging van de bestuurders en commissarissen is opgenomen onder de WNT-verantwoording.

11 TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT 2019

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

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. De (economische) crisis veroorzaakt door het coronavirus zal naar de toekomst toe ook impact hebben voor Woningstichting Sint Joseph Almelo. De huidige inschatting is dat dit voor Woningstichting Sint Joseph Almelo niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen en we voldoende flexibiliteit hebben om bij te sturen/temporiseren indien noodzakelijk. Wel is er ook voor ons sprake van omstandigheden die negatieve invloed zullen hebben op de realisatie van onze doelstellingen. Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast.
- De financiële ratio's zijn (beperkt) voldoende of gaan op redelijke korte termijn weer volledig voldoen.

Op dit moment hebben we vooral aandacht voor crisismanagement en is het nog te vroeg om de exacte impact op Woningstichting Sint Joseph Almelo te bepalen. Uit een door ons uitgevoerde financiële impactsanalyse blijkt dat de huidige situatie en ontwikkelingen van beperkte invloed zijn op onze financiële situatie en de financiële continuïteit.

Om deze reden is de jaarrekening opgesteld uitgaande van continuïteitsveronderstelling.

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Accountantshonoraria		
Controle van de jaarrekening 2019	96	-
Andere controlewerkzaamheden 2019	22	-
Controle van de jaarrekening 2018	25	89
Controle van de jaarrekening 2017	-	41
Andere controlewerkzaamheden 2018	22	26
Andere controlewerkzaamheden 2017	-	27
	<u>165</u>	<u>183</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)

	2019		2018	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	514.248	-	475.139	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	54.104	-	53.117
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.992	-	5.184	-
	528.240	54.104	480.323	53.117
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.252	43	1.318	39
Financiële vaste activa				
Amortisatie afkoop swaps	19.607	-	20.178	-
Amortisatie afkoopwaarde marktwaarde leningen o/g	15.692	-	16.942	-
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	40.855	-	37.616	-
Interne lening	16.250	-	24.083	-
Latente belastingvordering(en)	13.353	352	16.920	260
Overige vorderingen	30	-	35	1
	105.787	352	115.774	261
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.711	193	798	358
Onderhoudsmaterialen	67	-	67	-
Grond- en ontwikkelposities	-	883	1.656	898
Overig vastgoed	-	-	501	-
	2.778	1.076	3.022	1.257
Vorderingen				
Huurdebiteuren	172	13	246	34
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	1.507	-	1.706
Overige vorderingen	46	2	193	-
Overlopende activa	238	-1	16	1.045
	456	1.521	455	2.785
Liquide middelen	1.819	106	1.892	4.360
	640.332	57.202	602.784	61.818

PASSIVA**Eigen vermogen**

Herwaarderingsreserve	262.322	9.007	229.492	7.978
Overige reserves	69.306	28.610	38.391	23.847
Resultaat boekjaar	44.748	3.238	63.744	5.790
	<u>376.376</u>	<u>40.855</u>	<u>331.627</u>	<u>37.615</u>

Voorzieningen

Latente belastingverplichtingen	5.164	15	6.284	17
---------------------------------	-------	----	-------	----

Langlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	209.870	-	201.125	-
Agio leningen o/g	40.805	-	41.879	-
Waarborgsommen	12	59	50	15
Interne lening	-	16.250	-	24.083
	<u>250.687</u>	<u>16.309</u>	<u>243.054</u>	<u>24.098</u>

Kortlopende schulden

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	755	-	13.811	-
Schulden aan leveranciers	1.061	-	1.316	9
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.507	-	1.706	-
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	1.455	-	733	32
Overige schulden	24	-	744	42
Overlopende passiva	3.303	23	3.509	5
	<u>8.105</u>	<u>23</u>	<u>21.819</u>	<u>88</u>

<u>640.332</u>	<u>57.202</u>	<u>602.784</u>	<u>61.818</u>
----------------	---------------	----------------	---------------

Gescheiden winst-en-verliesrekening

Woningstichting Sint Joseph Almelo te Almelo

	2019		2018	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	30.148	3.247	29.923	3.517
Opbrengsten servicecontracten	695	60	575	44
Lasten servicecontracten	-652	-80	-609	-45
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.406	-170	-3.254	-214
Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.942	-751	-10.794	-312
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.905	-255	-5.099	-261
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	12.938	2.051	10.742	2.729
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.886	2.358	1.128	5.687
Toegerekende organisatiekosten	-148	-40	-92	-69
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.671	-2.104	-818	-6.142
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.067	214	218	-524
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.308	-25	-1.689	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	43.073	2.926	57.772	4.915
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-303	-15	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38.462	2.886	56.083	4.915
Kosten overige activiteiten	-25	-2	54	-2
Overige organisatiekosten	-1.849	-129	-1.214	-79
Leefbaarheid	-601	-18	-601	-18
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	813	-	869	-
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10	-	4	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.905	-811	-8.465	-867
Financiële baten en lasten	-7.082	-811	-7.592	-867
Resultaat voor belastingen	42.910	4.191	57.690	6.154
Belastingen	-1.400	-953	264	-364
Resultaat deelnemingen	3.238	-	5.790	-
Resultaat na belastingen	44.748	3.238	63.744	5.790

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2019		2018	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele Ontvangsten</i>				
Huren	30.235	3.279	29.837	3.503
Vergoedingen	795	71	98	10
Overige Bedrijfsontvangsten	12	-	259	13
Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)	824	-	874	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	31.866	3.350	31.068	3.526
<i>Operationele Uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-3.448	-210	-2.749	-176
Sociale lasten	-550	-31	-254	-27
Pensioenen	-530	-31	-423	-27
Onderhoudsuitgaven	-8.345	-662	-9.406	-145
Overige Bedrijfsuitgaven	-5.032	-428	-4.882	-445
Betaalde interest	-7.204	-811	-7.236	-867
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-	-	-225	-14
Verhuurdersheffing	-2.909	-65	-2.930	-45
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-206	-18	-219	-18
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-28.224	-2.256	-28.324	-1.764
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.642	1.094	2.744	1.762
transporteren	3.642	1.094	2.744	1.762

Woningstichting Sint Joseph Almelo te Almelo

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	3.642	1.094	2.744	1.762
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA Ingaande Kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.655	3.424	1.128	4.613
Verkoopontvangsten grond	1.199	-	364	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-	90	-
<i>MVA Ingaande Kasstroom</i>	4.854	3.424	1.582	4.613
<i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-8.629	-	-1.857	-
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-3.689	-	-1.683	-
Verbeteringen niet te borgen	-	-	-	-48
Aankoop grond	-	-	-3	-7
Investerings overig	-464	-16	-377	-33
Externe kosten bij verkoop	-157	-96	-92	-158
<i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>	-12.939	-112	-4.012	-246
Ontvangsten overig	805	-801	4	-
Uitgaven overig	42	-42	1.291	-1.293
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	847	-843	1.295	-1.293
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-7.238	2.469	-1.135	3.074

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<i>Financiering Ingaande Kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	9.500	-	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	17	-	11	-
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-16	16	-	40
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	9.501	16	11	40
<i>Financiering Uitgaande Kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-13.811	-	-4.293	-
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	7.833	-7.833	1.393	-1.409
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-5.978	-7.833	-2.900	-1.409
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.523	-7.817	-2.889	-1.369
Mutatie liquide middelen	-73	-4.254	-1.280	3.467

WNT-VERANTWOORDING 2019 WONINGSTICHTING SINT JOSEPH ALMELO

De WNT is van toepassing op Woningstichting Sint Joseph Almelo. Het voor Woningstichting Sint Joseph Almelo toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 162.000 (klasse F).

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2019

Bedragen x € 1

C.M. Beumer J.C. Kamst

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2019	Directeur- bestuurder 1/1 - 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	
Dienstbetrekking?	Ja	

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	120.854	-
Beloningen betaalbaar op termijn	20.762	-
<i>Subtotaal</i>	141.616	-

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	162.000	-
---	---------	---

-/- Onverschuldig betaald bedrag	-	-
----------------------------------	---	---

Bezoldiging

141.616	-
---------	---

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2018

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2018	Directeur- bestuurder 1/3 - 31/12	Directeur- bestuurder 1/1 - 30/4
Omvang dienstverband 2018 (in fte)	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris?	Nee	Nee
Dienstbetrekking?	Ja	Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	93.040	45.744
Belastbare onkostenvergoedingen	386	17
Beloningen betaalbaar op termijn	16.575	7.002
<i>Subtotaal</i>	110.001	52.763

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	130.000	52.050
---	---------	--------

-/- Onverschuldig betaald bedrag	-	-713
----------------------------------	---	------

Bezoldiging

110.001	52.050
---------	--------

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2019

Bedragen x € 1	H.W.J. Buijs	C.T. de Groot	N.J. Dam	E.R. Burgerhout
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	15.750	10.500	10.500	10.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.300	16.200	16.200	16.200
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
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 2018

Bedragen x € 1	H.W.J. Buijs	C.T. de Groot	N.J. Dam	E.R. Burgerhout
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	15.750	10.500	10.500	10.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.400	15.600	15.600	15.600

Gegevens 2019

Bedragen x € 1	R. Kroon	J.M.G. Waaijer
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2019	1/1 - 31/01	4/9 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	875	3.413
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	1.350	5.282
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2018

Bedragen x € 1	R. Kroon
Functiegegevens	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2018	1/1 - 31/12
Bezoldiging	
Bezoldiging	10.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.600

Voor elke hierboven vermelde onverschuldigde betaling is een vordering ingesteld die is inbegrepen in de post 'Overige vorderingen'.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2019 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Ondertekening van de jaarrekening

Almelo, 27 mei 2020

Directie voor akkoord

C.M. Beumer, directeur-bestuurder

Raad van commissarissen voor akkoord

drs. H.W.J. Buijs, voorzitter

E.R. Burgerhout, lid

drs. N.J. Dam, lid

ir. C.T. de Groot, lid

J.M.G. Waaijer MBA, lid

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Raad van Commissarissen van Woningstichting Sint Joseph Almelo

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Woningstichting Sint Joseph Almelo (hierna 'de stichting') te Almelo (hierna 'de jaarrekening') gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Woningstichting Sint Joseph Almelo per 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst-en-verliesrekening over 2019 en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019 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 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.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen op pagina 65 tot en met 68 van de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Sint Joseph Almelo een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j 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.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het directieverslag;
- de overige gegevens;
- het verslag van de Raad van Commissarissen.

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 controle van de jaarrekening 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 directieverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

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 als 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 stichting 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 stichting te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten 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 stichting.

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 de 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, de Regeling Controleprotocol WNT, 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 stichting;
- 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 stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om in onze controleverklaring de aandacht 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 organisatie 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.

Enschede, 27 mei 2020

KPMG Accountants N.V.

A.G. Lohuis 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.