

Sint Joseph
daar voel je je thuis



Jaarverslag 2021

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	3
1. Verslag Directie	4
2. Verslag Raad van Commissarissen	8
3. Verslag HuurdersAdviesRaad	16
4. Verslag Ondernemingsraad.....	18
5. Financiën	19
6. Risicobeheersing.....	26
7. Volkshuisvestingsverslag.....	30
7.1 Kwaliteit van onze woningen	31
7.1.1. Portefeuillestrategie en huidige portefeuille.....	33
7.1.2. Kwaliteit van woningen.....	37
7.1.3. Huren van woningen en overig bezit	43
7.2 Kwaliteit van buurten en wijken	48
7.2.1. Wat hebben we gedaan in 2021 en met wie?	50
7.2.2. Overlast en multiproblematiek.....	52
7.3 Kwaliteit van samenwerken.....	53
7.4 Kwaliteit van dienstverlening	57
7.5 Kwaliteit van onze organisatie.....	59
8. Jaarrekening.....	63



Voorwoord

U leest hier het jaarverslag 2021 van Woningstichting Sint Joseph Almelo (hierna: Sint Joseph). Wij geven met dit jaarverslag een beschrijving van het door ons gevoerde beleid, de activiteiten en de financiële positie van Sint Joseph. Wij gebruiken de vijf thema's uit ons ondernemingsplan 2019 - 2022 'Samen voor de stad' als rode draad in dit volkshuisvestingsverslag.

Zoals u in het verslag leest, heeft Sint Joseph vanuit haar bijzonder beheer situatie op een juiste wijze uitvoering gegeven aan het herstelplan en daarmee ook aan haar maatschappelijke, financiële- en vastgoeddoelstellingen. In 2021 is veel aandacht geweest voor de volkshuisvestelijke opgave in Almelo in relatie tot de nieuwe woonvisie van de gemeente Almelo. Er zijn serieuze stappen gezet in de zoektocht naar een samenwerkingspartner, een aantal interessante vastgoedprojecten zijn opgestart, we zijn gevisiteerd en verhuisd. Het jaar 2021 is ondanks de omstandigheden door de coronacrisis afgesloten met mooie resultaten op verschillende fronten. Vanuit onze nieuwe huisvesting kijken wij met de blik vooruit om samen met onze huurders verder te werken aan de kwaliteit van wonen.

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

The screenshot shows the top of the Sint Joseph website. The logo 'Sint Joseph' is in purple, with the tagline 'daar voel je je thuis' in a smaller, pink font below it. To the right of the logo is a navigation menu with links: 'Ik zoek', 'Ik huur', 'Over ons', 'Contact', 'Mijn Sint Joseph' (with a lock icon), and 'Meer' (with a magnifying glass icon). Below the navigation menu is a large banner image showing a man and a woman smiling at each other. Overlaid on the banner is a search bar with the text 'Hoe kunnen wij u helpen? Typ hier uw vraag of trefwoord.' Below the search bar are five pink buttons with white icons and text: 'Contactformulier' (document icon), 'Huur opzeggen' (house with key icon), 'Overlast melden' (three faces with exclamation marks icon), 'Reparatie melden' (wrench icon), and 'Onderhoud woning' (location pin icon).

Nieuws



1. Verslag Directie

Hoewel angst en onzekerheid rondom het coronavirus lijken te normaliseren, was het coronavirus in 2021 op veel vlakken nog steeds bepalend in het dagelijkse leven van mensen. Het gedrag en de meningen van mensen over de coronamaatregelen zorgden voor een steeds grotere polarisatie binnen onze samenleving. Juist in een democratische maatschappij waarin solidariteit een belangrijke waarde is, was de impact van de pandemie groot. Ondanks de hoge vaccinatiegraad en de boosterprikken is het coronavirus naar verwachting ook in 2022 niet weg te denken. Versoepelingen en maatregelen komen en gaan in golfbewegingen. Echter met de toegenomen kennis in de wetenschap, behandelkennis in de zorg en de ontwikkeling van vaccins is beheersing van het virus op lange termijn hoopvol.

Het balanceren tussen gezondheid en welzijn, voortgang van de dienstverlening, een goede relatie met de klant, continuering van de verbinding en afstemming met relaties en partners en ontwikkeling van de organisatie is in 2021 bij Sint Joseph goed verlopen.

Natuurlijk verlangen wij allemaal terug naar een vrije samenleving. Ondanks dat gegeven kijk ik terug op 2021 als een jaar waarin wij gezamenlijk in staat zijn geweest, ondanks alle maatregelen en beperkingen, mooie prestaties te leveren. Dit blijkt ook uit de gehouden visitatie. We hebben ons niet van de wijs laten brengen en daar ben ik trots op!

Start van 2021

Wij zijn het jaar 2021 gestart met een verhuizing naar een voor ons nieuwe kantoorlocatie aan de Twentelaan 5 in Almelo. Een verhuizing met gemengde gevoelens. Met enige weemoed zijn we vertrokken uit het gebied waar Sint Joseph al meer dan 100 jaar gevestigd was. Toch hebben we ook met veel positiviteit onze intrek genomen in het nieuwe kantoorpand. De verhuizing had zowel een technische, financiële als organisatorische reden. Midden in de coronatijd verhuisden we en gingen we samen onder een dak verder. Dit moment gecombineerd met de mooie transitie van de afgelopen jaren gaf een extra boost aan het nieuwe Sint Joseph.

Daarnaast gaven wij onze volkshuisvestelijke missie in het jaar 2021 een vervolg. Naast ons eigen ondernemingsplan en het herstelplan hebben wij ons gericht op de Woonvisie van de gemeente Almelo. Sint Joseph wil een goede bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke opgave in Almelo. Deze opgave gaat verder dan het verhuren en onderhouden van woningen. Om een goede bijdrage te kunnen leveren aan deze opgave is in januari 2021 een start gemaakt met de zoektocht naar een samenwerkingspartner gericht op een intensieve samenwerkingsvorm.

Klant

Mede dankzij het continu snelle schakelen van onze medewerkers in het wijzigen van de processen, het thuiswerken, de creatieve manier van organiseren en het meedenken in oplossingen, is het ons gelukt om de dienstverlening voor onze klant, ondanks corona, goed voort te zetten in 2021. Wij zijn er trots op dat onze huurders dit waarderen zoals blijkt uit onze mooie klanttevredenheid (KWH) scores.

Ook in 2021 was het niet mogelijk om de opening van onze 'parel' in Almelo, De Klokkenbelt, groots te vieren met bewoners en partners. Wat wel gelukt is, is om de laatste nog te verhuren ruimte, de kerkzaal, te verhuren aan de Jeugdgezondheidszorg van de GGD Twente. De kerkzaal is hiervoor vanbinnen volledig getransformeerd tot een consultatiebureau. Met de komst van de GGD is het gehele complex voor een lange periode verhuurd. Wij zijn blij dat deze unieke locatie zo succesvol wordt benut.

Op het vlak van vastgoedprojecten zijn in 2021 grote stappen gezet. Dat onze huurders hier blij mee zijn, blijkt wel uit de instemmingspercentages van 89 tot zelfs 100% bij een tweetal projecten. Het gaat om de complexen Havezatheflat, Franciscanessenhof, Sluitersveldssingel en Brandersweg en Theresiahof in Bornerbroek. Samen met onze verschillende bouwpartners werkten we aan de kwaliteit van onze woningen. Naast deze grote renovatieprojecten zijn er veel nieuwe keukens, badkamers en/of toiletten geplaatst. Daarnaast is er in verhouding tot de omvang van ons bezit veel geïnvesteerd in planmatig onderhoud. Dit doet recht aan ons ondernemingsplan, komt ten goede aan de kwaliteit van wonen en aan de tevredenheid van onze huurders.



Sint Joseph is dit jaar voor de vierde keer medeorganisator geweest van de Beste Buur Bokaal verkiezing in de gemeente Almelo. Dit deden we samen met collega corporatie Beter Wonen, Avedan en de gemeente Almelo. Huurders en kopers zijn genomineerd. Tijdens de nationale burendag op 25 september is de bokaal door de wethouder Wonen van Almelo, Jan Martin van Rees, uitgereikt. Het was mooi om te zien, juist in een jaar waarin verbinding moeilijk maar ook zo belangrijk is, dat er zoveel burens zijn die belangeloos iets voor elkaar willen en kunnen betekenen. Het was voor ons tevens een mooi contactmoment met onze huurders.

Voor de tweede en derde keer is ons bewonersblad in (april en in november 2021) uitgebracht. De bewonersbladen stonden in het teken van respectievelijk verhuizen en het onderhouden van woningen en contacten. De bladen zijn positief door onze huurders ontvangen.

In het laatste kwartaal van 2021 is de nieuwe klantvisie afgerond. Betrokken, ondernemend en betrouwbaar zijn onze klantwaarden. Deze waarden zijn samen met onze huurders en medewerkers tot stand gekomen. De invulling van onze klantvisie bevat een groot aantal activiteiten die in 2022 uitgerold worden. Het jaar waarin wij, nu de financiële sturing en vastgoedsturing op orde is, extra focus leggen op onze klant.

Samenwerking

Ondanks dat het ook in 2021 vanwege corona nog lastig en/of onwenselijk was om fysiek veel contact te hebben, is het ons gelukt om met de digitale mogelijkheden de verbinding en samenwerking met veel van onze partners op peil te houden. De samenwerking met collega corporatie Beter Wonen in Almelo is prima verlopen in 2021 en de samenwerking met de HuurdersAdviesRaad (HAR) is ongewijzigd waardevol gebleken. Door de kritische reflectie en constructieve houding van de HAR zijn er wederom mooie resultaten voor onze huurders geboekt.

We hebben op verschillende vlakken zoals: duurzaamheid, warmtetransitie, woonvisie, vastgoedvraagstukken en bovenal de prestatieafspraken, in 2021 intensief samengewerkt met het college en de ambtenaren van de gemeente Almelo. Ons gezamenlijke doel hierbij is om een goede invulling te geven aan de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgave van de stad Almelo.

Uiteraard waardeer ik ook de samenwerking met onze partners in het sociaal- en vastgoeddomein en binnen de vereniging WoON Twente. Binnen WoON verband hebben wij naast het onderzoek Opgaven en Middelen ook flinke stappen gezet om te komen tot een gezamenlijk nieuw woonruimteverdeelsysteem. Op het maatschappelijk speelveld hebben wij in 2021 - helaas een flink aantal - casussen gehad waarbij wij een intensieve en vakkundige samenwerking met de politie Almelo, Avedan en andere partijen hebben ervaren.

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

Jaarlijkse vrijwilligersmiddag

Vanwege corona kon de jaarlijkse vrijwilligersmiddag niet doorgaan. Om toch al onze vrijwilligers, meer dan honderd mensen, in het zonnetje te zetten hebben wij hier een andere invulling aan gegeven. Medewerkers van Sint Joseph hebben de leden van onze huurdersvereniging HAR, de leden van de bewonerscommissies en de vele andere vrijwilligers van Sint Joseph een attentie thuisbezorgd. Dit werd enorm gewaardeerd.

Ontwikkeling beleid

In 2021 zijn er verschillende beleidsonderwerpen geactualiseerd en/of ontwikkeld. Naast beleid voor scootmobielen, brandveiligheid, algemene huurvoorwaarden, leefbaarheid etc. is er een nieuw integriteitsbeleid gemaakt. De implementatie daarvan vindt in 2022 plaats.



Ontwikkeling organisatie

In 2021 was het niet mogelijk en/of niet wenselijk om grote groepsbijeenkomsten te plannen. Hierdoor konden een aantal activiteiten niet doorgaan. Gelukkig is het ons rond de zomerperiode gelukt om gezamenlijk te werken met het instrument Insights. Met trainingen in kleine groepen en de inzet van dit 'kleureninstrument' is het gelukt om medewerkers meer inzicht te geven in het eigen voorkeursgedrag en dat van anderen. Ook leerden ze hoe om te gaan met deze verschillende voorkeuren. Dit draagt bij aan een goede samenwerking onderling, in teams en tussen afdelingen. Het organisatie ontwikkelthema voor 2021 stond in het teken van 'samen'. Samen met én voor onze huurders, samen voor de opgave en samen voor de stad. Het MT heeft tijdens een aantal bijeenkomsten de ontwikkeling van de organisatie besproken en onderling gereflecteerd. Er staat een professioneel en krachtig MT dat klaar is voor de volgende stap gericht op de opgave in de stad.

Onderhoud, mutaties, verhuringen, projecten en meer. Alles heeft een goede tot zeer goede voortgang gehad in 2021. De externe toezichthouders Aw en WSW zijn tevreden over de voortgang van de uitvoering van het herstelplan en de ontwikkeling van onze organisatie. Daarnaast spreken ook de externe relaties zich positief uit over de samenwerking en de resultaten.

Er is hard gewerkt binnen de organisatie en dat in een jaar waarin veel medewerkers wederom moesten balanceren tussen thuiswerken, op kantoor werken, kinderen thuis lesgeven, zorg om dierbaren en/of eigen gezondheid. Corona gaf daarbij nauwelijks tot geen ruimte voor externe ontspanning. Toch is ons ziekteverzuim dit jaar afgenomen, hebben medewerkers loopbaankeuzes gemaakt en zijn er medewerkers die zichzelf hebben overtroffen op het vlak van veranderbereidheid.

Visitatie 2017 - 2020

In de tweede helft van 2021 vond de vierjaarlijkse visitatie plaats. Een onafhankelijk partij, Ecorys, heeft onderzoek gedaan onder een groot aantal stakeholders en heeft een oordeel gegeven over de maatschappelijke prestaties van Sint Joseph. Daarnaast heeft de visitatiecommissie suggesties gegeven die wij kunnen gebruiken om (nog) beter te worden in de uitoefening van onze taken. Enorm blij zijn we met de uitkomst van de visitatie. De enorme transitie van de organisatie, de grote inzet en betrokkenheid van onze medewerkers, onze transparantie, de mooie maatschappelijke resultaten die behaald zijn, onze visie en missie worden door onze stakeholders gezien en gewaardeerd. Wij gaan hier graag mee door! Het volledige rapport is te lezen op onze website.

Helaas toch ontruimingen

Onze medewerkers hebben zich ook in 2021 (preventief) ingespannen, samen met partners, om ontruimingen te voorkomen. De sociale problematiek is de afgelopen jaren in Almelo toegenomen en dit hebben wij als woningcorporatie gemerkt. Helaas heeft dit ook effect op het aantal ontruimingen. In 2021 hebben we zeven woningen ontruimd. Als corporatie is het ontruimen van een woning het laatste wat je doet. Dit blijven moeilijke besluiten vanwege het menselijke en het maatschappelijke effect. Als er echter geen medewerking wordt verleend en/of de situatie is in het kader van leefbaarheid/veiligheid voor de omwonenden niet langer houdbaar, dan is het noodzaak geworden en geen keuze meer.

Financieel resultaat jaarrekening 2021

Het is mooi om te zien dat het financieel resultaat van de jaarrekening 2021 positief is. Dit is echter vooral het gevolg van de marktwaardeontwikkeling van ons bezit. Wij hebben aan bijna alle continuïteitsratio's voldaan. Het resultaat heeft echter geen invloed op onze Bijzonder Beheer situatie. Sint Joseph is een organisatie zonder winstoogmerk. Wij zijn een sociale verhuurder. Het geldt dat wij genereren met de huren investeren wij in kwaliteit van wonen, kwaliteit van samenwerken, kwaliteit van leefbaarheid, kwaliteit van onze organisatie en kwaliteit van dienstverlening. Bij al deze speerpunten staat onze klant, onze huurder, centraal.

Wat er nog komen gaat

In 2022 werken wij verder aan de uitvoering van onze projecten en daarmee aan de kwaliteit van onze woningen. Dit sluit aan bij ons ondernemingsplan en het herstelplan. In aanvulling daarop lanceren wij het jaar 2022 als het jaar van onze klant. Wij geven in 2022 nog meer focus op onze dienstverlening met behulp van onze nieuwe klantvisie. Zowel intern als extern gaan we hiermee op verschillende vlakken aan de slag.



We blijven de maatschappelijke- en vastgoedontwikkelingen kritisch volgen. Hierover zijn we voortdurend in gesprek met onze partners en acteren we naar wens, behoefte en noodzaak. We voldoen langjarig aan de financiële continuïteitsratio's en op termijn ook aan de (nieuwe) financiële discontinuïteitsratio's. De financiële ruimte blijft echter beperkt en heeft invloed op de mogelijkheden die we hebben om onze volkshuisvestelijke opgave te kunnen uitvoeren. Hierover zijn we regelmatig in gesprek met het WSW.

We zien een flinke stijging van energieprijzen en materiaalprijzen, mede ook door de oorlog in Oekraïne. Dit gaat zeker gevolgen hebben voor onze huurders en mogelijk voor de huurachterstanden. Daarnaast gaan we de prijsstijgingen ook merken bij onderhoud(sprojecten) en andere uitgaven. De impact voor de korte en lange termijn is nog lastig in te schatten. Hierop zullen we moeten acteren. Daarnaast kan ook de schaarste van materialen en beschikbaarheid van capaciteit bij onderaannemers de planning raken.

Wij vertrouwen erop dat in 2022 onze zoektocht naar een samenwerkingspartner gaat leiden tot een mooie en intensieve samenwerkingsvorm. Dit is nodig om een bijdrage te kunnen leveren aan de volkshuisvestelijke opgave in Almelo. Wij zijn er klaar voor.

Ratio	Eigen normen	Norm WSW/Aw	Jaarrekening 2020	Begroting 2021	Jaarrekening 2021	Bedrijfsplan 2022	Bedrijfsplan 2023	Bedrijfsplan 2024	Bedrijfsplan 2025	Bedrijfsplan 2026	Bedrijfsplan 2027
ICR	minimaal 1,5	minimaal 1,4	1,54	1,48	1,79	1,48	1,55	1,50	1,42	1,42	1,59
LTV	maximaal 78%	maximaal 85%	60%	69%	63%	67%	68%	71%	71%	69%	68%
Solvabiliteit	minimaal 20%	minimaal 15%	37%	28%	29%	28%	25%	24%	24%	27%	25%
Dekkingsratio	maximaal 70%	maximaal 70%	70%	70%	56%	53%	52%	51%	50%	48%	46%
Operationele Kasstroom x €1.000	nb	nb	3.842	3.360	5.406	3.349	3.820	3.491	2.934	2.962	3.797
Geplande Investerings en onderhouds-uitgaven	nb	nb	nvt	nvt	nvt	26.864	28.382	27.362	23.031	20.223	18.306
Nieuw aan te trekken financieringen (ter herfinanciering /verruiming)			nvt	nvt	nvt	7.000	4.248	6.836	2.923	1.956	48
FTE ulimo			59	59	59	59	58	56	55	53	52
Onderpandratio	maximaal 70%	maximaal 70%	76%	77%	61%	58%	56%	55%	54%	52%	50%

De doorkijk naar 2022-2027 betreft het bedrijfsplan 2022 (en verder) geactualiseerd o.b.v. jaarrekening 2021 (en nog zonder afschaffing verhuurderheffing vanaf 2023)

Zie hoofdstuk financiën voor een nadere toelichting.

Hartelijk dank

Ik sluit het jaar 2021 af met woorden van dank aan alle partners, de HAR, de RvC en mijn collega's die zich dagelijks met veel plezier en passie inzetten voor onze huurders. Het lijkt zo vanzelfsprekend maar zeker in het jaar 2021 was dat niet zo. 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 naast flexibiliteit en veranderbereidheid vooral enthousiasme en gedrevenheid geproefd en dat maakt mijn werk plezierig. Dus dank voor weer een mooi jaar en ik kijk uit naar het jaar 2022 waarin er hopelijk meer ruimte is voor fysieke verbinding en ontmoeting!

Hartelijke groet,

Claudia Beumer
directeur-bestuurder

Almelo, 15 juni 2022



2. Verslag Raad van Commissarissen

Algemeen

In februari werd intrek genomen in het nieuwe pand aan de Twentelaan en afscheid genomen van de vertrouwde locatie aan de Heetveldsweg. Hoewel de keuze om te huren in plaats van het verbouwen van de oude kantoorlocatie zowel financieel als met oog op de toekomstvisie een logische keuze was, moet het voor menigeen even wennen zijn geweest. Ons beeld is dat dit wennen snel is gegaan en dat de huurders de locatie aan de Twentelaan gelukkig goed weten te vinden. De nieuwe locatie heeft daarnaast op een positieve manier bijgedragen aan de ontwikkeling van de organisatie.

Corona dicteerde ook dit jaar de agenda. Toch heeft Sint Joseph ervoor gezorgd dat de dienstverlening aan huurders en woningzoekenden is doorgegaan zonder daarbij de gezondheidsrisico's van medewerkers, huurders en woningzoekenden uit het oog te verliezen. Voor ons verliepen ook dit jaar tal van praktische zaken, waaronder vergaderen, anders dan voor corona. Gelukkig kon onze jaarlijkse rondgang langs het bezit doorgaan en konden we in gesprek met huurders en de HuurdersAdviesRaad (HAR).

We zien dat mede door corona, de maatschappij aan het veranderen is. Almelo is het afgelopen jaar geconfronteerd met een aantal zeer ernstige geweldsincidenten. Het aantal complexe (overlast)zaken bij de corporaties neemt toe. Dit maakt nog meer duidelijk dat het van belang is dat partijen in Almelo de handen in één slaan om te werken aan veerkrachtige wijken. De RvC heeft vanaf begin 2020 regelmatig met het bestuur gesproken over de opgave in de stad en de visie op de toekomst van Sint Joseph. We hebben geconstateerd dat Sint Joseph (financieel gezien) niet meer kan doen dan zij nu doet, terwijl dit wel nodig is voor de stad. In december van dat jaar heeft de RvC goedkeuring aan de bestuurder gegeven om mogelijke samenwerkingsvormen te verkennen. Een goede bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke opgave in Almelo staat hierbij voorop. In 2021 is uitvoering aan deze verkenning gegeven. Daarbij verkiezen we zorgvuldigheid boven snelheid en zien we erop toe dat alle partijen, waaronder de OR, de HAR, de gemeente en externe toezichthouders, op een goede wijze worden betrokken in dit proces. In 2022 hopen we de verkenning af te ronden en vervolgstappen te zetten.

2021 was ook het jaar van de visitatie van Sint Joseph. Voor iedere corporatie een spannend moment, maar zeker voor Sint Joseph; een corporatie onder bijzonder beheer waar in de afgelopen vier jaar veel veranderingen zijn geweest. Als toezichthouders waren we benieuwd of dit door Almelse stakeholders wordt gezien en hoe de verandering wordt gewaardeerd. Met trots hebben we de resultaten gelezen. Niet alleen vanwege de mooie cijfers, maar vooral vanwege de waardering van onze stakeholders voor de openheid en de samenwerking. De transformatie die Sint Joseph heeft doorgemaakt is gezien en wordt breed gedragen. De opgave in de stad en in ons woningbezit is daarbij de afgelopen jaren niet uit het oog verloren. Een mooie prestatie! Als RvC willen we erop toezien dat Sint Joseph deze koers de komende jaren vasthoudt.

Het afgelopen jaar is onverminderd uitvoering gegeven aan het herstelplan. Investeringsvoorstellen zijn besproken en goedkeuring is verleend om de projecten uit te voeren. De eerste resultaten worden zichtbaar in de stad. Het naar vermogen optimaal bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave staat hierbij voorop. Belangrijk is om in te blijven zetten op de gewenste kwaliteit en huurders goed te betrekken op een manier die recht doet aan hun rol en positie. Ook belangrijk zijn de financiële kaders die de reikwijdte van wat mogelijk is, beïnvloeden en bepalen. Desondanks hebben we als RvC met eigen ogen gezien dat projecten op een goede en enthousiaste wijze worden aangepakt door de collega's van Sint Joseph.

Onze visie op toezicht en toetsing

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

De opgave waarvoor Sint Joseph de komende jaren staat, is die van het realiseren van de keuzes die voortvloeien uit de portefeuillestrategie, het ondernemingsplan en het herstelplan. Uitgangspunt is dat het bestuur de organisatie leidt en daarbij intern verantwoording aflegt aan de RvC en extern aan instanties die daartoe wettelijk of maatschappelijk gelegitimeerd zijn.



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

De RvC is het afgelopen jaar veel meer in de rol van advies- en sparringpartner gekomen. Dit is een logische ontwikkeling. De organisatie is in control en er spelen nu meer strategische vraagstukken. De RvC en de bestuurder verwachten deze rol ook voor 2022.

In 2021 zijn de rol en de relatie van de RvC met stakeholders verschillende malen onderwerp van gesprek geweest in de RvC. Vanuit de wens om tijdig signalen op te vangen in de (lokale/regionale) omgeving, de volkshuisvestingssector en de politiek, willen we hier in 2022 meer aandacht aan besteden.

Samenstelling Raad van Commissarissen

De RvC van Sint Joseph bestaat uit vijf leden, waarvan een voorzitter. Twee toezichthouders zijn binnen de RvC benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie van Sint Joseph. Aan alle leden van de RvC wordt een aantal algemene eisen gesteld, deze hebben vooral betrekking op persoonlijke competenties. Aanvullend worden er per lid specifieke eisen gesteld, die met name betrekking hebben op inhoudelijke kwaliteit en ervaringsgebieden (zie 'profiel' in onderstaande tabel). Bij de samenstelling van de RvC 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 vergaderingen of tijdens kennissessies.

Naam	Beroep	Relevante nevenfuncties	Profiel
E.R. Burgerhout, man (1967) <i>Lid</i> <i>Voorzitter Auditcommissie</i>	Interim manager	Adviseur Huurdersvereniging Vivare	Financiën
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 Christelijke Scholengemeenschap Het Noordik lid/vice-voorzitter van het College KRF NL (kwaliteitsregister fysiotherapie)	Volkshuisvesting en bijzondere doelgroepen
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> <i>Voorzitter</i>	Bestuurs- en organisatieadviseur Eigenaar van Zinvol Zijn	Voorzitter Toezichthoudend bestuurder bij Stichting Onderwijscentrum Almelo Lid RvT ZorgAccent	Bestuurlijk/Almelo
drs. M. Weekhout, vrouw (1964) <i>lid</i> <i>Lid auditcommissie</i>	Rector Twents Carmel College	Actueel: Lid RvT Zorggroep Sint Maarten, plv. voorzitter, voorzitter remuneratiecommissie. Voorzitter Algemeen Bestuur Samenwerkingsverband Passend Onderwijs VO, Regio Twente Oost, lid werkgroep governance, lid werkgroep basisondersteuning.	Juridisch



		Lid Algemeen Bestuur Academische Opleidingsschool Oost Nederland Lid Commissie Damhof Lid Themacommissie professionalisering van de schoolorganisatie VO-Raad Lid DB rectorenoverleg Stedenband Twente e.o.	
--	--	---	--

Samenstelling RvC (peildatum 31-12-2021)

Mutaties

Mevrouw Buijs heeft in 2020 aangegeven met pensioen te gaan en zich niet meer beschikbaar te stellen voor een tweede termijn. Hiermee kwam de rol van voorzitter vacant. De RvC heeft unaniem besloten mevrouw Waaijer te benoemen als voorzitter van de RvC van Sint Joseph per 1 januari 2021. Op 24 februari 2021 is mevrouw Weekhout benoemd en gestart als lid van de RvC. De heer Burgerhout en de heer De Groot zijn beiden herbenoemd in 2021. De heer Dam is na het verstrijken van de tweede en laatste termijn niet meer herbenoembaar en gestopt op 31 december 2021.

Commissies

De RvC kent twee commissies, de Selectie en remuneratiecommissie (Rem) en de Auditcommissie (Ac). De Ac bestaat uit de heer Burgerhout (voorzitter), de heer Dam en mevrouw Weekhout. De Ac kwam in 2021 vijf keer bij elkaar. Bij de bijeenkomsten waren naast de leden van de Ac ook de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsvoering en de controller aanwezig. Bij twee bijeenkomsten was ook de externe accountant aanwezig. Daarnaast werd regelmatig contact met de organisatie onderhouden via telefoon en mail. De belangrijkste gespreksonderwerpen in het afgelopen jaar waren: de kwartaalrapportages inclusief de ontwikkeling van de financiële ratio's in relatie tot monitoring van het herstelplan, de managementletter 2020 van de externe accountant, de voorbereiding van de bespreking van de jaarstukken 2020, het geactualiseerde Reglement financieel beleid en beheer, procuratiereglement en Treasurystatuut, het controleplan 2021 van de controller en de externe accountant, de investeringsvoorstellen Havezatheflat en Franciscanessenhof inclusief financiering van projecten en de voorbereiding van de bespreking van het Bedrijfsplan 2022.

De Rem bestaat uit de heer De Groot (voorzitter) en mevrouw Waaijer (lid). De Rem kwam in 2021 veelvuldig bij elkaar. Het belangrijkste thema in 2021 was de herbenoeming van de bestuurder. In het licht van deze procedure heeft de Rem ook gesprekken met externe stakeholders gevoerd.

Herbenoeming bestuurder

De eerste benoemingstermijn van vier jaar van de bestuurder eindigt op 1 maart 2022. Tijdens het beoordelingsgesprek met de voormalige remuneratiecommissie (de heer de Groot en mevrouw Buijs) op 8 december 2020 heeft de Rem aan mevrouw Beumer gevraagd of zij herbenoemd wil worden. Mevrouw Beumer heeft hier positief op gereageerd. In de RvC vergadering op 24 februari 2021 is het proces van herbenoeming opgestart. Hierna is de profielschets geactualiseerd en is het functioneren van de bestuurder beoordeeld. De Rem heeft in aanloop naar de herbenoeming gesproken met het MT, secretaris, controller, secretaresse, OR, HAR en de wethouder wonen in Almelo. Allen zijn bijzonder positief over de samenwerking met mevrouw Beumer en de ontwikkeling die Sint Joseph heeft doorgemaakt en de koers die is ingezet. De OR en de HAR hebben in juni positief advies uitgebracht aan de RvC over de herbenoeming. De positieve zienswijze van de minister als bedoeld in artikel 25 lid 2 van de Woningwet is in juli door de RvC ontvangen.

De RvC heeft in september 2021 besloten de huidige benoeming van de bestuurder voor bepaalde tijd, met een periode van vier jaar te verlengen. Deze verlenging gaat in op 1 maart 2022 en eindigt op 1 maart 2026. De motivatie voor het besluit tot herbenoeming is dat mevrouw Beumer, samen met de organisatie, enerzijds heeft gezorgd voor stabilisatie en anderzijds een ontwikkeling in gang heeft gezet. Er is ingezet op de portefeuillestrategie, een mooi ondernemingsplan is opgeleverd en er is vanwege de bijzonder beheer status (WSW), een gedegen herstelplan gemaakt waar vanaf 2019 qua realisatie al flinke stappen zijn gezet. De komende jaren moet hier nog volop uitvoering aan worden gegeven. Daarnaast heeft de organisatie een mooie ontwikkeling doorgemaakt. Met een



geheel nieuw MT ontwikkelt Sint Joseph zich steeds verder tot een transparante klantgerichte organisatie die gericht is op samenwerking. Ook hierin vervult mevrouw Beumer een hele belangrijke rol. Als laatste ligt er een belangrijke opgave om als Sint Joseph bij te kunnen dragen aan de volkshuisvestelijke opgave in Almelo. De opgave is groot en al voldoet Sint Joseph waarschijnlijk langjarig weer aan de financiële ratio's (op TI-niveau), er is in Almelo meer nodig dan op dit moment kan worden bijgedragen. Het is belangrijk om de ingezette koers, om nieuwe samenwerkingsvormen te verkennen, vast te houden en continuïteit van de bestuurder is van belang. De RvC is blij dat mevrouw Beumer zich blijft verbinden aan Sint Joseph. Ze is zeer tevreden over haar functioneren en heeft het volle vertrouwen in haar functioneren de komende vier jaar.

Rooster van aftreden RvC

Het rooster van aftreden per 31 december 2021

Naam	Benoemd per	Herbenoeming per	Aftredend per	Bijzonderheden
J.M.G. Waaijer MBA (v)	04-09-2019	04-09-2023	04-09-2027	Voorzitter Lid remuneratiecommissie
ir. C.T. de Groot (m)	01-01-2017	01-01-2021	01-01-2025	Vice voorzitter 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
M. Weekhout (V)	24-02-2021	24-02-2025	24-02-2029	Lid auditcommissie

Met het vertrek van mevrouw Buijs eind december 2020 is binnen de RvC van Sint Joseph een vacature ontstaan. De RvC heeft zich door Erly laten begeleiden bij de werving van een nieuw lid. De werving is verlopen via social media, websites, het kandidatenbestand van het bureau en een advertentie in Tubantia. Geworven is voor het juridische profiel waarbij de voorkeur is uitgegaan naar een ervaren kandidaat met een binding met de regio Almelo. In januari 2021 is een zienswijze 'geschiktheid en betrouwbaarheid' van de Aw ontvangen. De RvC heeft mevrouw Weekhout per 24 februari 2021 benoemd als lid van de RvC van Sint Joseph.

De eerste termijn van de heer De Groot liep af op 1 januari 2021 en van de heer Burgerhout op 1 maart 2021. Voor beiden is in 2020 een herbenoemingsprocedure in gang gezet en voor beiden is een positieve zienswijze op de betrouwbaarheid en de geschiktheid ontvangen van de Aw. De heer De Groot is in de vergadering van de RvC op 2 december 2020 herbenoemd en de heer Burgerhout is herbenoemd in de vergadering van 24 februari 2021. De heer Dam is na het verstrijken van de tweede en laatste termijn niet meer herbenoembaar en gestopt op 31 december 2021.

Honorering RvC

In de statuten van Sint Joseph is opgenomen dat de RvC jaarlijks haar vergoeding vaststelt. Als corporatie valt Sint Joseph onder de wet WNT. Maar de VTW kent daarbovenop een voor alle leden bindende 'Beroepsregel bezoldiging commissarissen'. De RvC heeft bij de vaststelling van de vergoeding deze beroepsregel gehanteerd. Sint Joseph valt in de grootteklasse F. In 2020 is echter door de RvC besloten het (lagere) maximum van categorie E aan te houden. Aan dit besluit is in 2021 uitvoering gegeven. Dit resulteert in een verhoging van de vergoeding ten opzichte van 2020 aangezien de vergoeding voor de RvC van Sint Joseph niet is verhoogd de twee voorgaande jaren terwijl de vergoeding behorend bij de beroepsregel jaarlijks wel is verhoogd.



Naam	2020 in €	2021 in €
E.R. Burgerhout	10.500	11.800
H.W.J. Buijs (voorzitter 2020)	15.750	n.v.t.
N.J. Dam	10.500	11.800
C.T. de Groot	10.500	11.800
J.M.G. Waaijer, voorzitter	10.500	17.650
M. Weekhout (vanaf 24-2-2021)	n.v.t.	10.030

Onkosten van de RvC worden op declaratiebasis vergoed. De leden ontvangen € 0,19 kilometervergoeding. De RvC heeft in 2021 voor in totaal € 587,21 aan fiscaal onbelaste reiskosten gedeclareerd en vergoed gekregen. Door Sint Joseph zijn geen leningen, voorschotten en garanties verstrekt aan leden van de RvC.

Governance en compliance

De RvC zag toe op de naleving van wet- en regelgeving, statuten en eigen reglementen. Alle relevante onderwerpen die de RvC periodiek moet bespreken, zijn geïnventariseerd, opgenomen in de jaarplanning en tijdens vergaderingen behandeld. Sint Joseph conformeert zich aan de Governancecode Woningcorporaties. Alle bepalingen uit deze code zijn nageleefd. Naar oordeel van de RvC is voldaan aan de eisen voor onafhankelijkheid. Door Sint Joseph zijn geen financiële voordelen geboden die niet vallen onder het beloningsbeleid. Leden van de RvC hebben geen activiteiten ontplooid die in concurrentie treden met Sint Joseph. Ook hebben zij geen andere werkzaamheden voor Sint Joseph verricht buiten hun functie als toezichthouder.

Taakopvatting

De RvC hanteert een transparante werkwijze. De leden hebben zich actief betrokken getoond bij de lopende zaken en acute problemen waar de bestuurder mee geconfronteerd werd. Leden van het managementteam zijn in principe aanwezig bij de overlegvergaderingen van de bestuurder 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. Een afvaardiging van de RvC heeft net als voorgaande jaren een gesprek gevoerd met de HAR en de OR. In 2021 hebben daarnaast nog gesprekken met de HAR en OR plaatsgevonden met de voltallige RvC.

Relatie met het bestuur

Sint Joseph kent een eenhoofdig bestuur. Deze functie 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. Het functioneringsgesprek en het beoordelingsgesprek zijn meegenomen in de herbenoemingsprocedure die in 2021 heeft plaatsgevonden. Beide gesprekken werden gevoerd door de remuneratiecommissie, de heer De Groot (voorzitter) en mevrouw Waaijer (lid).

Beloningsbeleid

Het beloningsbeleid voor het bestuur is afgeleid van de Wet Normering Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). De beleidsnotitie over 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) 2021 bedraagt € 134.693. Over 2021 heeft zij geen reiskosten (buiten woon-werk) 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	€ 134.693	€ 0	€ 18.207	-

*) brutoloon inclusief vakantiegeld.

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.

Mevrouw Beumer vervulde in 2021 de volgende relevante nevenfunctie:

- Lid RvC OWM Achterhoek te Aalten

Er is door de bestuurder in 2021 geen melding gemaakt aan de RvC van (mogelijk) tegenstrijdige belangen.

Opleidingen

De RvC maakt twee keer per jaar afspraken over de opleidingsbehoefte. Alle leden zorgen voor voldoende bijscholing en het behalen van de benodigde PE-punten.

Overzicht behaalde PE-punten Raad van Commissarissen:

Naam	PE-punten	
	2020	2021
E.R. Burgerhout	8	9
H.W.J. Buijs	4	n.v.t.
N.J. Dam	14	8
C.T. de Groot	6	5
J.M.G. Waaijer	38	5
M. Weekhout	n.v.t.	23

Overzicht behaalde PE-punten bestuur:

Naam	PE-punten	
	2020	2021
C.M. Beumer	13	264

Het toezicht in 2021

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

Biedingen en prestatieafspraken

De biedingen die Sint Joseph heeft uitgebracht aan de gemeenten Almelo en Dinkelland zijn door de RvC besproken en goedgekeurd. De daaropvolgende prestatieafspraken met de gemeente Almelo zijn ook besproken en goedgekeurd. In de gemeente Almelo heeft het college echter in december besloten, gezien de wens van het college e.e.a. concreter te formuleren, de prestatieafspraken nog niet te willen tekenen. De bieding aan Dinkelland is tevens de prestatieafspraken.



Vastgoed en projecten

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

Financiën en bedrijfsvoering

De RvC bespreekt periodiek de bedrijfsrapportages.

De volkshuisvestelijke opgave

Regelmatig is de volkshuisvestelijke opgave in de stad aan bod gekomen en de positie van Sint Joseph. Op basis van een positiebepaling van Sint Joseph zijn uitgangspunten en condities (criteria) bij een samenwerking in beeld gebracht. Een afweging is gemaakt welke vorm van samenwerking en welke partners interessant zijn voor Sint Joseph.

Organisatie

De RvC heeft zich regelmatig door de bestuurder laten informeren over de ontwikkeling van de organisatie en de ontwikkeling van het MT. Vrijwel iedere vergadering is de impact van corona op de bedrijfsvoering besproken. De voltallige RvC heeft in april gesproken met de OR en de HAR. In beide gesprekken is het proces van de herbenoeming bestuurder door de RvC toegelicht. In de gesprekken zijn verder geen bijzonderheden naar voren gekomen.

Governance-inspectie Aw

Er is regelmatig contact met de Aw door bestuurder en MT, maar een governance-inspectie heeft in 2021 niet plaats gevonden.

Zelfevaluatie

De RvC heeft 6 december 2021 haar jaarlijkse zelfevaluatie uitgevoerd. In 2020 heeft de evaluatie plaatsgevonden onder externe begeleiding. In 2021 heeft de RvC de zelfevaluatie zelf gedaan. De toezichtsvisie en het verslag van de zelfevaluatie 2020 vormden input voor deze zelfevaluatie. De bestuurder en de secretaris hebben deelgenomen aan de zelfevaluatie. Uit de zelfevaluatie komt naar voren dat de RvC in balans is en positief-kritisch toezicht houdt. De RvC is blij dat de veerkracht van wijken en buurten en de huurder nadrukkelijker op de agenda zijn gekomen en ziet dit ook graag in het volgende jaar. De maatschappelijke opgave is voor de RvC leidend.

Bijeenkomsten

In 2021 vonden zes reguliere overlegvergaderingen plaats tussen de RvC en het bestuur. De commissarissen waren alle vergaderingen (100%) aanwezig. Daarnaast was er een themabijeenkomst, een strategische sessie en twee gesprekken met de Ondernemingsraad en twee gesprekken met de HuurdersAdviesRaad, waarbij beide gremia één keer met de voltallige RvC in gesprek zijn geweest. Gedurende het jaar zijn twee keer besluiten genomen met een schriftelijke consultatie. De RvC had, in aanwezigheid van de bestuurder, een overleg met de externe accountant over diens bevindingen bij de controle van de jaarstukken 2020. Tot slot heeft een rondgang langs het bezit plaats gevonden.

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 2021 zijn:

De goedkeuring van het visitatierapport 2018- 2020 en de bestuurlijke reactie op de visitatie, de goedkeuring van het Bedrijfsplan 2022 inclusief het Treasuryjaarplan 2022, de benoeming van mevrouw Weekhout en de herbenoeming van mevrouw Beumer en van de heren Burgerhout en De Groot.

Verschiedende reglementen zijn besproken, geactualiseerd en (opnieuw) vastgesteld. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het Reglement Financieel Beleid en Beheer, de procuratieregeling, het Treasurystatuut, de visie op opdrachtgeverschap, het reglement selectie- en remuneratiecommissie, het reglement werving, selectie en (her)benoeming bestuur.



Verschillende verkopen zijn goedgekeurd. Het gaat om een woon-winkelpand aan de Boddenstraat, het complex St. Elisabeth, De Gerard Doustraat, kantoren Heetveldsweg, verschillende panden en winkelunits aan de Ootmarsumsestraat.

Ook zijn de nodige investeringsvoorstellen goedgekeurd. Het gaat hierbij om de Havezatheflat, de Franciscanessenhof en de Sluiterveldsingel/ Brandersweg.

Tenslotte

De RvC realiseert zich terdege dat 2021 wederom een bijzonder jaar was voor Sint Joseph. Een jaar waarin Sint Joseph, ondanks de beperkingen die corona met zich meebrengt, hard heeft gewerkt om het herstelplan uit te voeren en de organisatie verder te ontwikkelen. Ondanks alle beperkingen door corona heeft een verhuizing van het kantoor plaats gevonden en is de dienstverlening aan huurders en woningzoekenden doorgegaan.

2021 was ook een jaar waarin werd vooruitgeblikt. De verkenning naar een mogelijke samenwerking is in volle gang. De nodige projecten zijn opgestart en er is nadrukkelijk oog voor de opgave in de stad en veerkrachtige wijken.

De RvC wil de bestuurder, de medewerkers van Sint Joseph en de huurdersvertegenwoordigers hartelijk danken voor de in 2021 getoonde toewijding, flexibiliteit en inzet. Wij zien met veel plezier en in alle vertrouwen het jaar 2022 voor Sint Joseph tegemoet.

J.M.G Waaijer, voorzitter
E.R. Burgerhout
C.T. de Groot
M. Weekhout

Almelo, 15 juni 2022



3. Verslag HuurdersAdviesRaad

Algemeen

De HuurdersAdviesRaad (hierna: HAR) van Sint Joseph bestond per 31 december 2021 uit zeven leden. Het jaar 2021 was, net als het jaar 2020, ook voor de HAR weer een zeer bijzonder jaar. Ondanks de coronamaatregelen kon met inachtneming van de veiligheidsmaatregelen, formeel overleg gevoerd worden met de directeur-bestuurder van Sint Joseph. Deze bijeenkomsten vonden fysiek plaats. Dit gold ook voor de eigen vergaderingen van de HAR. De jaarvergadering was oorspronkelijk gepland in april 2021, maar deze moesten we afgelasten. Het lukte wel om de statutair voorgeschreven jaarvergadering in september te organiseren. Hierbij waren, op voorgeschreven afstand en in een grote ruimte, vijftig personen aanwezig. Een mooie opkomst en goede bijdrages zorgden voor een goed verlopen overleg met de achterban. Tijdens deze vergadering traden twee leden van de HAR af en werden twee nieuwe leden benoemd na instemming van de aanwezige huurders. Ook dit jaar waren de vertegenwoordigers van de HAR bij meerdere overlegvergaderingen tussen partijen, gemeentelijk, regionaal en landelijk aanwezig, zowel fysiek als digitaal.

De prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties konden in 2021 op constructieve wijze worden besproken en opgesteld. Met als basisdocument de Woonvisie van de gemeente Almelo werden meerjarige prestatieafspraken opgesteld. Hierbij werd, begeleid door een extern bureau, een goed document opgemaakt, waarin de huurdersorganisaties zich konden vinden. Door corporatiemedewerkers, gemeenteambtenaren en afgevaardigden van de huurdersorganisaties werd met volle inzet hieraan gewerkt. Een prachtig voorbeeld van samenwerken. Van de drie betrokken partijen, gemeente, corporaties en huurdersorganisaties, moet alleen het college van de gemeente Almelo nog accorderen. In de verwachting dat dit inmiddels is gebeurd, kunnen we terugkijken op een mooi product, dat recht doet aan de verwachtingen vanuit de volkshuisvestelijke opdracht voor de drie partijen. Ook heeft de HAR inbreng kunnen leveren aan het bod, opgesteld door de corporaties en aangeboden aan het college. Ook het komende jaar bezoekt de HAR de overlegvergaderingen weer. Met als belangrijke opdracht het volgen van de gemaakte afspraken en het, waar nodig, aanpassen ervan.

In het afgelopen jaar is de HAR meerdere keren bijgepraat over de uitvoering van het eerder ingezette herstelplan met alle daaraan verbonden consequenties, waarvan de eerste resultaten zichtbaar zijn.

De HAR was in het afgelopen jaar betrokken bij de voorbereiding van de jaarlijkse huuraanpassing. Hoewel de inzet in eerste instantie het volgen van het Sociaal Huurakkoord was tussen Aedes en de Woonbond, werd dit doorkruist door de regeringsmaatregel dat in het jaar 2021 de huren bevroren werden. In de hoop dat de aangezegde compensatie voor deze maatregel geen problemen op zou leveren voor de corporatie werd deze maatregel uiteraard gewaardeerd. Directie van Sint Joseph en de HAR delen de grote zorg over het niet opheffen van de verhuurderheffing. Deze trekt een zeer zware wissel op de zeer gewenste en noodzakelijke renovatie- en onderhoudsplannen. Hier lijkt met het coalitieakkoord nu wel verandering in te komen, maar er moet nog gesproken worden over de gevolgen van deze maatregel.

De HAR heeft daarnaast meegewerkt aan de opzet van een regionaal Woonvindsysteem, waarvan veel wordt verwacht.

Achterban

In het afgelopen jaar is het aantal contacten met de achterban, de huurders van Sint Joseph, wederom toegenomen. De jaarvergadering in september werd, zoals reeds vermeld, goed bezocht. In verband met de coronaperikelen konden de vergaderingen met de bewonerscommissies en wijkcommissies ook dit jaar niet doorgaan. In een aantal gevallen kon een aanzet worden gegeven, in samenwerking met vertegenwoordigers van Sint Joseph, voor ondersteuning van bewonerscommissies. Om dit nog beter te kunnen doen is er een project gestart om de bewonerscommissies nieuw leven in te blazen.

In 2021 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. Om dit nog beter te laten verlopen is er een vast aanspreekpunt bij de corporatie, die de zaken uitzet en zorgt voor terugkoppeling.

De in 2019 getrokken conclusie dat de contacten met de achterban door zowel Sint Joseph als de HAR aandacht verdienden heeft geleid tot meerdere initiatieven. Door Sint Joseph is in 2021 de klantvisie opgesteld ter verbetering van de contacten met de huurders, waarbij de HAR nadrukkelijk is betrokken. Wij verwachten hier veel van voor de toekomst. Ook werden er twee bewonersbladen uitgebracht, met een ruim aandeel van de HAR. Inmiddels is een lid van de HAR toegetreden tot de redactie.

Formele verzoeken bestuurder/RvC

De HAR heeft naast een sparrende rol ook adviesrecht, instemmingsrecht en geeft op verzoek haar zienswijze af. In 2021 zijn de volgende onderwerpen door de bestuurder formeel voorgelegd.

- Leefbaarheidsbeleid
- Huuraanpassing 2021
- Sociaal Statuut
- Verkoop Hofkampstraat 53 t/m 95
- Herbenoeming Bestuurder
- Scootmobiel beleid
- Indexering maximale inkomensgrens
- Toewijzingsbeleid woonwagens
- Algemene huurvoorwaarden

Samenwerking SHBW

In 2021 was er wederom sprake van een goede samenwerking tussen de beide huurdersbelangenorganisaties. Ook dit jaar konden de fysieke vergaderingen niet worden uitgevoerd. Toch hebben beide besturen in goed overleg invloed kunnen uitoefenen op het uitgevoerde beleid, gevraagd en ongevraagd. Beide organisaties hopen deze samenwerking ook in de toekomst optimaal te benutten.

Raad van Commissarissen (RvC)

In het afgelopen jaar is er enkele keren vergaderd met de RvC van Sint Joseph. Hierbij zijn ervaringen en bevindingen uitgewisseld en spraken we over heden en toekomst. Aan het eind van het jaar 2021 is het door de huurders voorgedragen lid van de RvC, Nico Dam, afgetreden. Zijn termijnen zaten er op. Wij hebben in de periode dat wij met Nico contact hadden, zijn inzet, betrokkenheid en kennis zeer gewaardeerd. Zijn inbreng tijdens onze vergaderingen, jaarvergadering, maar ook tussentijdse contacten hebben wij als bijzonder prettig ervaren.

Het jaar 2021, een zeer bijzonder jaar, met toch veel uitgevoerde activiteiten door Sint Joseph waarbij de HAR nauw betrokken werd, geeft inspiratie voor het nieuwe jaar. We hopen daarbij opnieuw op het eind van de pandemie.

H.H. Nieboer
voorzitter HAR

Almelo, januari 2022



4. Verslag Ondernemingsraad

Algemeen

De Ondernemingsraad (hierna: OR) van Sint Joseph bestond per 31 december 2021 uit vijf leden.

Het sociale en maatschappelijke leven speelt zich niet meer alleen grotendeels in onze wijk, werk of winkelstraat af. Zeker tijdens de afgelopen coronacrisis waren we noodgedwongen steeds meer online te gaan. Dat betekende dat websites, online platforms en apps een grote rol speelden bij onze informatievoorziening. Vele vergaderingen waren op afstand en meerdere zijn niet doorgedaan. Het jaar 2021 was net als 2020 weer een vreemd jaar vol coronaperikelen, die natuurlijk van invloed waren op de hele organisatie. Voor ons als OR blijft het essentieel dat we een bijdrage blijven leveren aan enerzijds het belang van de organisatie in het algemeen en anderzijds de belangen van de medewerkers.

In 2021 hebben we weer zeven overlegvergaderingen gehad met de directeur-bestuurder. Ook in 2021 bleek dat de transparantie en openheid van deze overleggen nog steeds van toepassing zijn. Als OR worden we vaak aan de voorkant ingelicht of vraagt men om onze mening.

Daarnaast hebben we in 2021 ook enkele keren vergaderd met de RvC van Sint Joseph of met een delegatie daarvan. Hierbij bespraken we de nodige onderwerpen en wisselden we bevindingen uit. Ook deze overleggen kenmerkten zich door de goede verstandhouding en de constructieve wijze waarop de RvC met de OR communiceert.

In 2021 heeft de OR door de coronamaatregelen deels op afstand en deels fysiek deelgenomen aan de regionale bijeenkomsten met ondernemingsraden van collega-corporaties. Dit OR-platform is in 2021 éénmaal fysiek bijeengekomen.

Onderwerpen

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

- Verhuizing naar de Twentelaan
- Flex- /hybridewerken
- Ontwikkeling van de organisatie
- Bod gemeente Almelo
- Visitatie
- WSW/herstelplan
- Samenwerking
- Begroting
- Integriteit
- Attentieregeling
- Prestatieafspraken

De OR heeft in 2021 één adviesaanvraag gehad en twee instemmingsverzoeken. De adviesaanvraag betrof de herbenoeming van onze directeur/bestuurder en de instemmingsverzoeken betroffen de herschreven integriteitscode en de jaarlijks terugkerende vaststelling van de verplichte snipperdagen.

Addie Rödel
Voorzitter OR

Almelo, januari 2022



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. Vaak hebben we geen invloed op de factoren die onze financiële positie bepalen. Wel zorgen wij ervoor dat we continu goed weten hoe we er financieel voor staan. Hierdoor kunnen we beter en sneller bijsturen als dat noodzakelijk is.

Ons financiële beleid is daar ondersteunend aan. Met dit doel voor ogen stelden we in 2019 een herstelplan op en hebben we daar in 2020 en 2021 (verder) uitvoering aan gegeven. Hiermee hebben we een goede basis gelegd om ook in de toekomst onze maatschappelijke opgave zo goed mogelijk te kunnen uitvoeren. Dat neemt niet weg dat we een grote volkshuisvestelijke- en duurzaamheidsopgave hebben. Gelet op onze financiële mogelijkheden, gaan we op zoek naar mogelijkheden om hier beter invulling aan te kunnen geven.

Financieel beleid omvat:

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

Sturing

Binnen Sint Joseph stellen we minimaal één keer per jaar een financiële meerjarenbegroting op. Deze meerjarenbegroting is de financiële vertaling van alle maatregelen uit de portefeuillestrategie, de complexplannen, het huurbeleid en andere (beleids)keuzes. Bij de totstandkoming van de meerjarenbegroting zijn veel collega's en teams betrokken, waardoor de meerjarenraming een gedragen en goed onderbouwd beeld geeft. De meerjarenbegroting stelt ons enerzijds in staat om te toetsen of de maatregelen financieel haalbaar zijn en anderzijds geeft het ons inzicht in de impact van bepaalde keuzes (en welke ruimte er mogelijk nog is). Aanvullend maken we op verschillende momenten scenario's om de impact en mogelijke sturingsmogelijkheden goed in beeld te brengen.

Een meerjarenbegroting staat niet vast, maar is continu aan veel verschillende beïnvloedbare en vooral ook aan niet-beïnvloedbare factoren blootgesteld. We sturen tijdig bij op basis van nieuwe inzichten en gewijzigde omstandigheden. Afhankelijk van de impact nemen we passende maatregelen.

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

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

Kaders

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

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



Financiële kaders:

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

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

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

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

Continuïteitsratio's:

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

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

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

Discontinuïteitsratio's:

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

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



Realisatie 2021 en doorkijk komende jaren

Ratio	Eigen normen	Norm WSW/Aw	Jaarrekening 2020	Begroting 2021	Jaarrekening 2021	Bedrijfsplan 2022	Bedrijfsplan 2023	Bedrijfsplan 2024	Bedrijfsplan 2025	Bedrijfsplan 2026	Bedrijfsplan 2027
ICR	minimaal 1,5	minimaal 1,4	1,54	1,48	1,79	1,48	1,55	1,50	1,42	1,42	1,59
<i>Daeb</i>	minimaal 1,5	minimaal 1,4	1,27	1,28	1,57	1,36	1,43	1,45	1,33	1,43	1,46
<i>Niet-daeb</i>	minimaal 1,8	minimaal 1,8	4,66	3,90	4,50	3,24	3,38	2,30	2,90	1,33	3,98
LTV	maximaal 78%	maximaal 85%	60%	69%	63%	67%	68%	71%	71%	69%	68%
<i>Daeb</i>	maximaal 78%	maximaal 85%	63%	73%	67%	72%	73%	76%	77%	75%	73%
<i>Niet-daeb</i>	maximaal 70%	maximaal 75%	38%	37%	35%	34%	32%	30%	28%	28%	26%
Solvabiliteit	minimaal 20%	minimaal 15%	37%	28%	29%	28%	25%	24%	24%	27%	25%
<i>Daeb</i>	minimaal 20%	minimaal 15%	36%	28%	29%	28%	25%	25%	24%	27%	25%
<i>Niet-daeb</i>	minimaal 40%	minimaal 40%	69%	65%	66%	67%	69%	71%	73%	74%	76%
Dekkingsratio **	maximaal 70%	maximaal 70%	70%	70%	56%	53%	52%	51%	50%	48%	46%
Operationele Kasstroom x €1.000	nb	nb	3.842	3.360	5.406	3.349	3.820	3.491	2.934	2.962	3.797
Geplande Investerings en onderhouds-uitgaven	nb	nb	nvt	nvt	nvt	26.864	28.382	27.362	23.031	20.223	18.306
Onderpandsratio *	maximaal 70%	maximaal 70%	76%	77%	61%	58%	56%	55%	54%	52%	50%
* De onderpandsratio van de toekomstige bedrijfsplannen is berekend op basis van rentecurve uit BP 2022 (jaarrekening 2021 op basis van rentecurve per dec 2021)											
** De dekkingsratio van de toekomstige bedrijfsplannen is berekend op basis van rentecurve uit BP 2022 (jaarrekening 2021 op basis van rentecurve per dec 2021)											
De doorkijk naar 2022-2027 betreft het bedrijfsplan 2022 (en verder) geactualiseerd o.b.v. jaarrekening 2021 (en nog zonder afschaffing verhuurderheffing vanaf 2023)											

Binnen de financiële mogelijkheden doen we het maximale. We blijven langjarig voldoen aan de ratio's. Dat neemt niet weg dat de financiële ruimte beperkt is voor onze langjarige volkshuisvestelijke opgave. Hierover zijn we steeds in gesprek met het WSW. Ook kijken we naar andere manieren om aan voldoende financiële slagkracht te komen.

De bovenstaande LTV en Solvabiliteit zijn beide gebaseerd op de beleidswaarde. Bij de bepaling van de beleidswaarde-onderhoudsnorm hebben we de berekeningswijze van de SBR-notitie aangehouden. Dat betekent dat we de onderhoudsnorm bepaald hebben op basis van de onderhoudsuitgaven van de komende vijftien jaar. Deze norm wordt vervolgens 'eeuwigdurend' meegenomen in de berekening van de beleidswaarde. In een situatie waarin ieder jaar ongeveer een gelijk bedrag uitgegeven wordt aan onderhoud, geeft deze een goed beeld. In onze situatie hebben we te maken met een grote onderhoudsopgave in de eerste tien tot vijftien jaar. Daarna zakt deze weer naar 'normaal' niveau. De berekende onderhoudsnorm is dus aan de hoge kant als deze eeuwigdurend wordt meegenomen in de beleidswaarde. De beleidswaarde lijkt daarom aan de zeer voorzichtige kant.



Analyse jaarresultaat DAEB en niet-DAEB

(* 1.000)	Begroting 2021	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2020
Huuropbrengsten	35.573	35.100	34.524
Overige opbrengsten	717	800	759
Lasten servicecontracten	-773	-876	-827
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.777	-2.487	-2.725
Lasten onderhoudsactiviteiten	-13.900	-12.096	-12.129
Overige directe operationele lasten	-5.770	-5.376	-5.220
Netto resultaat exploitatie	13.070	15.065	14.382
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed en voorraden	-2.911	-1.242	109
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.828	47.495	27.807
Netto resultaat overige activiteiten	184	364	4
Overige organisatiekosten	-1.978	-1.992	-1.875
Leefbaarheid	-765	-730	-542
Saldo financiële baten en lasten	-7.689	-7.615	-7.755
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-2.917	51.345	32.130
Belastingen	-585	-2.265	881
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-3.502	49.080	33.011

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

Resultaat 2021 ten opzichte van de begroting 2021

Over 2021 is een positief resultaat van € 49,1 miljoen gerealiseerd ten opzichte van een begroot negatief resultaat van € 3,5 miljoen. Het resultaat in 2021 wijkt daarmee € 52,6 miljoen positief af van de begroting. Dit wordt als volgt verklaard:

- De onderhoudslasten zijn € 1,8 miljoen lager dan begroot. Als gevolg van de verlate levertijden van onder andere deuren, ramen, keukens en een lift, zijn opdrachten doorgeschoven naar (begin) 2022.
- De waardeveranderingen vastgoedportefeuille is een stuk hoger dan begroot namelijk € 50,3 miljoen. Net als in 2020 is de vastgoedmarkt verder aangetrokken en dat zie je dus terug in de 'boekhoudkundige' waardestijging van het vastgoed. Daarnaast is hier nu o.a. ook rekening gehouden met de verlaging van de verhuurdersheffing en een lagere disconteringsvoet.



Resultaat 2021 ten opzichte van de jaarrekening 2020

In 2021 is een resultaat gerealiseerd van € 49,1 miljoen in vergelijking tot een gerealiseerd resultaat in 2020 van € 33 miljoen, een verbetering verschil van € 16,1 miljoen. Dit wordt met name veroorzaakt door:

- Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed en voorraden valt ten opzichte van 2020 € 1,4 miljoen lager uit als gevolg van de verkoop van de Gerard Doustraat met een boekhoudkundig verlies.
- De waardeveranderingen vastgoedportefeuille in 2021 valt een stuk hoger uit dan in 2020 (€ 19,7 miljoen).
- De belastingen vallen € 3,1 miljoen hoger uit dan in 2020.

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

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

(* 1.000)	Begroting 2021	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2020
Ontvangsten	36.510	36.265	35.373
Uitgaven	-33.150	-30.859	-31.531
Operationele kasstroom	3.360	5.406	3.842
MVA ingaande kasstroom (verkopen)	8.672	9.335	5.247
MVA uitgaande kasstroom (investeringen)	-14.048	-4.284	-2.633
FVA ingaande/uitgaande kasstroom	5	-	-
(Des)investeringskasstroom	-5.371	5.051	2.614
Ingaande financieringen (nieuwe leningen)	11.847	-14	-4
Uitgaande financieringen (aflossingen)	-10.303	-10.304	-3.739
Financieringskasstroom	1.544	-10.318	-3.743
Totale mutatie Liquide middelen	-467	139	2.713

In 2021 is voor € 10,3 miljoen aan leningen afgelost. Er zijn geen nieuwe leningen aangetrokken of nieuwe renteafspraken gemaakt. Onze totale leningenportefeuille bedraagt eind 2021 € 197 miljoen (2020: € 207 miljoen) en heeft een gemiddeld rentepercentage van 2,61% (2020: 2,67%). 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 2021 een positief saldo op haar rekening-courant bij de ING van € 2,8 miljoen en een deposito van € 2 miljoen. Sint Joseph heeft geen overtollige liquide middelen belegd in 2021.

Naast de totale leningenportefeuille, hebben we eind 2021 een obligolening (variabele hoofdsomlening) van € 5,3 miljoen aangetrokken ten behoeve van de achtervangverplichting bij het WSW. Hiervan is eind 2021 nog niks van opgenomen door het WSW.

Financiële instrumenten (derivaten)

Sint Joseph heeft geen derivatenpositie.



Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De marktwaarde bepaalt Sint Joseph op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Het bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorgvastgoed waarden we full. Het jaar 2021 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 het (landelijk) tekort aan woningen speelt een rol bij de huidige hoge verkoopprijzen van woningen.

De totale waarde van de woningportefeuille (DAEB en niet-DAEB) is daardoor met € 59 miljoen gegroeid naar een waarde van € 663 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 9,8%.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde in verhuurde staat

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

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

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

De beleidswaarde is gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit begrip nog steeds in ontwikkeling is. Op basis van ervaringen uit 2018, 2019, 2020 en 2021 kan de externe toezichthouder besluiten om nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van het begrip 'beleidswaarde' kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in de komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Sint Joseph van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huur(som)stijging en de huursom. In de praktijk kunnen de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde door onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, die eind 2021 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 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 doorexploitatie 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 € 350 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde op de laatste dag van 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

(* 1.000)	Jaarrekening 2021		Jaarrekening 2020	
Marktwaaarde verhuurde staat		663.111		603.529
Afslagen:				
- Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-5.246		30.766	
- Betaalbaarheid (huren)	108.756		119.011	
- Kwaliteit (onderhoud) *)	223.298		89.050	
- Beheer (beheerkosten)	23.518		19.117	
		350.326		257.944
Beleidswaarde		312.785		345.585
Eigen vermogen conform jaarrekening		458.465		409.386
Af: verschil marktwaarde en beleidswaarde		350.326		257.944
Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde		108.139		151.442
% eigen vermogen niet/zeer lange termijn realiseerbaar		76%		63%

Dit betekent dat circa 76% van het eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Ad *: Zie daarvoor de toelichting onder de tabel 'Realisatie 2021 en doorkijk komende jaren' in het hoofdstuk Financiën.

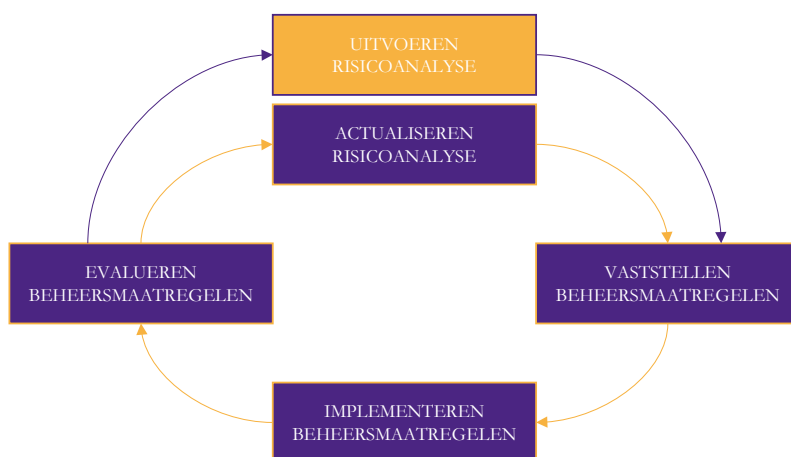


6. Risicobeheersing

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 beheerst. Sint Joseph heeft maatregelen genomen om risico's te beheersen. Onder risico verstaat Sint Joseph het volgende: *“Een onzekere gebeurtenis met oorzaken, een kans van optreden en effecten op de doelstellingen”*

In 2021, met een doorloop naar 2022, zijn we gestart met een structurering van ons risicomanagementproces, waarbij we tevens een actualisatie van onze risico's, risicobereidheid en beheersingsmaatregelen doorvoeren. Ons doel is een volwassener mate van ons geïntegreerd risicomanagement. We hebben onze belangrijkste risico's, risicobereidheid en beheersingsmaatregelen geactualiseerd en gaan deze vervolgens monitoren en jaarlijks waar nodig bijstellen. Ook hebben we een algehele inventarisatie van frauderisico's uitgevoerd en specifiek middels interne audits het voorkomen van fraude bij woningtoewijzing en vastgoedinkopen (aanbesteding) onderzocht. Wij zien geen aanleiding om te veronderstellen dat er sprake is van verhoogde frauderisico's. Bij de inschatting van frauderisico's beoordelen we niet alleen de hard controls, maar ook de soft controls. We zijn van mening dat passende soft controls een grote rol spelen in het voorkomen van fraude. In 2022 vullen we onze procesbeschrijvingen aan met de belangrijkste operationele en compliance risico's evenals frauderisico's, waarbij de proceseigenaren verantwoordelijk zijn voor de naleving en actualiteit van deze processen. In onderstaande figuur zijn de stappen van risicomanagement schematisch weergegeven:



Onze risicobereidheid voor wat betreft financiële termen is dat we uitgaan van de minimaal noodzakelijk geachte ratio's (ICR, LTV etc). Voor wat betreft kwalitatieve aspecten is uitgegaan van de minimaal in ons ondernemingsplan nagestreefde doelstellingen voor wat betreft kwaliteit, maatschappelijke bijdrage en nagestreefde transparantie. Ten aanzien van onze normen en waarden tolereren we geen fraude of het niet naleven van wet- en regelgeving.

Bij risicomanagement zijn gedrag en cultuur, de zogenaamde 'soft controls', binnen een organisatie van groot belang op de effectiviteit van de beheersmaatregelen en daarmee het beheersen van risico's. Om hier een beeld van te krijgen – of beter gezegd een onderbouwde vastlegging van beelden en indrukken die heersen in de organisatie – heeft de controller in 2021 een onderzoek gedaan naar de mate van ontwikkeling van soft controls bij Sint Joseph. Een belangrijke bron voor dit onderzoek is het medewerkersonderzoek geweest, dat eind 2019 is uitgevoerd. Dit onderzoek naar de soft controls is een nulmeting. De conclusie van dit onderzoek is dat de soft controls voldoende tot zeer goed zijn ontwikkeld en passend zijn bij de cultuur van Sint Joseph. Hiermee ondersteunen de soft controls de effectiviteit van de beheersing van risico's. Het ontwikkelen en 'meten' van soft controls is een continu proces. In 2022 voert Sint Joseph een statusupdate uit.



Risicomanagement houdt in dat je de risico's wilt inventariseren en beheersen die het behalen van je ondernemingsdoelstelling in gevaar kunnen brengen. Sint Joseph heeft bij het bepalen van haar ondernemingsdoelstellingen rekening gehouden met haar financiële middelen, zodat er een haalbaar ondernemingsplan is opgesteld. Met dit ondernemingsplan vindt Sint Joseph echter dat ze te weinig kan bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave in Almelo. Daarom is Sint Joseph op zoek naar een samenwerkingspartner, zoals in hoofdstuk 1 is uiteengezet door de bestuurder.

De belangrijkste risicothema's betreffen het vastgoed, de financiering, de organisatie, leefbaarheid, de politiek en economie. Met name voor de eerste vier thema's kan Sint Joseph zelf beheersmaatregelen treffen. Op de laatste twee hebben we zelf weinig invloed. Wel volgen we deze goed en anticiperen daar tijdig op. De risico's als gevolg van de coronapandemie hebben we niet meer separaat geïnventariseerd, maar zijn opgenomen in het integrale risicomanagement. Met name met betrekking tot leefbaarheid leidt de coronapandemie mogelijk tot risico's. Onderstaand geven we onze belangrijkste vijf risico's aan met de belangrijkste beheersmaatregelen.



Algemeen beheersingskader

Naast bovengenoemde beheersmaatregelen heeft Sint Joseph uiteraard algemene beheersmaatregelen per thema ingericht.

Vastgoed

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



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

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

Om geen onnodige risico's te lopen bij vastgoedprojecten en het proces van besluitvorming goed te borgen, is het investeringsstatuut opgesteld. Daarin staan de procedure en de checks and balances die wij intern gebruiken om tot uiteindelijke vastgoedkeuzes te komen. Zo hanteren we verschillende fasedocumenten en afwegingscriteria bij vastgoedprojecten en worden alle keuzes voorbereid door een multidisciplinaire vastgoedsturingscommissie voordat besluitvorming door de bestuurder en/of Raad van Commissarissen plaatsvindt. Risico's bij vastgoedprojecten krijgen hier een duidelijke plaats. Een belangrijk onderdeel van vastgoedprojecten is de aanbesteding. In 2021 hebben we het aanbestedingsbeleid geformaliseerd.

Financiering

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

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

Sint Joseph kent daarnaast een treasurystatuut. Hierin is aangegeven hoe wij met financiering en met beleggingen omgaan. In het treasurystatuut benoemen we verschillende financieringsrisico's met bijbehorende beheersmaatregelen. Voor Sint Joseph is in ieder geval belangrijk om aan te geven dat wij geen derivaten meer hebben. In 2021 hebben wij ons treasurystatuut geactualiseerd.

Organisatie

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 en de kwartaalrapportages. Hiermee houden wij goed de vinger aan de pols waar het gaat om de gestelde doelen en de aanwezige risico's. Alle medewerkers van Sint Joseph zijn in hun dagelijkse functioneren bij het risicomanagement betrokken en dragen (mede)verantwoordelijkheid voor de uitvoering van risicomanagementtaken.

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

Belangrijke graadmeter voor de kwaliteit van onze interne beheersing is de beoordeling van de externe accountant. BDO is sinds boekjaar 2020 onze externe accountant en constateert in 2021 (net als in 2020) een constructieve en prettige samenwerking met ons. BDO beoordeelt onze interne beheersing als toereikend in haar managementletter 2021.

In 2021 zijn we verder gegaan om onze interne controle verder te verstevigen door onder andere controles zichtbaarder vast te leggen en structureel uit te voeren. We hebben heldere afspraken gemaakt met onze IT-leveranciers over de beveiliging van onze gegevens in de cloud en we zien toe op de naleving daarvan.



Om de risico's in onze processen (verhuur, onderhoud, nieuwbouw, etc.) zoveel mogelijk te beperken hebben wij deze vastgelegd in procesbeschrijvingen of zijn daarmee bezig. De processen worden intern en extern (door BDO) getoetst. We zijn in 2021 bezig geweest met het verbeteren van processen en actualiseren van de procesbeschrijvingen en gaan daar in 2022 mee verder, waarbij we risico's integreren in de procesbeschrijvingen. Dat geldt ook voor de IT-beheersing. In 2021 zijn we verder gegaan met het beschrijven en verbeteren van onze IT-beveiliging/organisatie. We zien risico's ten aanzien van IT-beveiliging toenemen. We nemen passende maatregelen om dit risico te beheersen, zoals aandacht vragen voor awareness in de organisatie, investeren in goed personeel en opleiding en we passen de Baseline Informatiebeveiliging Corporaties (BIC) toe.

Politieke risico's

Naast de reeds vermelde risico's is de politiek een belangrijk risico. 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 recente politieke ontwikkelingen lijken gunstig, zoals de afschaffing van de verhuurderheffing. Echter de impact van recente politieke plannen is nog lastig in te schatten, omdat een nadere concretisering nog moet plaatsvinden. Daarnaast is er een risico dat de politiek voor de verduurzaming van de sector verplichtingen gaat opleggen. We volgen de ontwikkelingen en bepalen zodra nadere concretisering van de maatregelen bekend is, de impact hiervan voor Sint Joseph.

Economische risico's – gevolgen economische sancties betreffende oorlog Oekraïne

Stijgende energieprijzen hebben een aanslag op het besteedbaar inkomen van huishoudens. Niet alles wordt echter gecompenseerd door de overheid. Het risico van huurachterstanden neemt hierdoor toe, maar op dit moment is niet te zeggen wat de impact is. De stijging van prijzen en schaarste van materialen en capaciteit van onderaannemers vertaalt zich ook in stijging van (onderhouds-)kosten voor Sint Joseph en uitvoeringsplanningen. We verwachten geen directe gevolgen uit de economische sancties, maar indirect wel als gevolg van verdere prijsstijgingen en schaarste van materialen. De impact voor de korte en lange termijn is nog lastig in te schatten. Hierop zullen we moeten acteren.



7. Volkshuisvestingsverslag

Voordat we inhoudelijk naar de doelstellingen uit het ondernemingsplan op het gebied van volkshuisvesting kijken, besteden we aandacht aan de visitatie van Sint Joseph die in 2021 is uitgevoerd.

Visitatie 2017–2020

Met de invoering van de Woningwet in 2015 zijn woningcorporaties wettelijk verplicht om zich ten minste eens per vier jaar te laten visiteren. Sint Joseph is voor de laatste keer gevisiteerd over de periode 2013 t/m 2016. Daarom moest Sint Joseph zich laten visiteren in 2021 over de periode 2017 t/m 2020. Ecorys is gevraagd om de visitatie uit te voeren.

Na de bureauselectie door bestuur en RvC is er een position paper opgesteld door de bestuurder. Vervolgens was er een startbijeenkomst met verschillende collega's binnen Sint Joseph en waaraan de heer Dam en mevrouw Waaijer namens de RvC hebben deelgenomen. De visitatiecommissie heeft een analyse gemaakt van de prestatieafspraken met de gemeente die door de organisatie is getoetst. In oktober heeft de commissie een rondleiding gehad langs het bezit van Sint Joseph. De interviews met stakeholders door de visitatiecommissie vonden plaats in september en oktober. In december is het definitieve visitatierapport verschenen. Hieronder staat de waardering (in rapportcijfers) op hoofdlijnen weergegeven.

Prestatieveld	Eindcijfers
Presteren naar opgaven en ambities	7.1
Presteren volgens belanghebbenden	7.7
Presteren naar vermogen	8.0
Governance van maatschappelijk presteren	7.5

Visitatierapport op hoofdlijnen

Sint Joseph scoort mooie cijfers en we kregen positieve feedback van de visitatiecommissie. Met de cijfers uit dit rapport, in combinatie met de waardering en het begrip voor de ingezette koers, ligt de lat voor de toekomst hoog. We willen de koers vasthouden en waar mogelijk verbeteren. Het visitatierapport helpt ons daarbij. De aandachtspunten geven ons de mogelijkheid om onszelf verder te blijven ontwikkelen.

Volkshuisvestingsverslag

In het Volkshuisvestingsverslag 2021 zijn de doelstellingen uit het ondernemingsplan 2019 - 2022 per speerpunt weergegeven. Vervolgens zijn deze doelstellingen bondig opgesomd in een tabel. Per doelstelling geven we aan welke activiteiten wij concreet in 2021 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 2021 moesten worden opgestart. In de laatste kolom wordt aangegeven of de actie in 2021 ook daadwerkelijk is opgestart en/of afgerond.

Doelstelling Ondernemingsplan	Actiepunten 2021 uit Bedrijfsplan 2021	Uitgevoerd/gestart in 2021
Onze woningen variëren in grootte, type, uitstraling, locatie, prijs en kwaliteit	In 2020 hebben we onze complexstrategie geactualiseerd en verfijnd in aansluiting op onze portefeuillestrategie. De jaarlijkse PDCA-cirkel van complexstrategie – portefeuillestrategie wordt in 2021 verder ingebed in een jaarcyclus.	Deze PDCA-cirkel is nu ingebed als onderdeel van het jaarlijks bedrijfsplanproces.
Eenduidig onderhoudsbeleid	Om de beheerbaarheid van het onderhoud te verhogen stellen we een onderhoudsbeleid op (gewenst onderhoudsniveau, en hoe te organiseren). Op basis van het onderhoudsbeleid wordt een onderhoudsplan opgesteld.	Met het opstellen van het onderhoudsbeleid is gestart. Omdat verduurzaming een forse invloed heeft op dit beleid, en de verduurzamingsmogelijkheden voor het bezit van Sint Joseph nog goed ingevuld moet worden, wordt afronding van het beleid niet voor eind 2022 verwacht. Inmiddels is wel de basiskwaliteit van onze woningen bij nieuwe verhuringen vastgelegd. Ook de basiskwaliteit van onze keuken-, badkamer- en toiletrenovaties bij mutatie, planmatig onderhoud en renovaties is vastgesteld. Gezien de onder 'bijzonder beheer' status van Sint Joseph wordt het onderhoudsniveau op dit moment verder voor een groot deel bepaald door de financiële mogelijkheden en administratieve verantwoordingswijze (SBR-notitie) van ons onderhoud. Vervanging gebeurt overeenkomstig de cycli gehanteerd in de meerjarenonderhoudsbegroting, inspecties en conditiemetingen.



	In 2020 hebben we de meerjarenonderhoudsbegroting verfijnd (vaste basis, uniformiteit) 2 ^e ronde. In 2021 voeren we de 3 ^e ronde uit, waarbij de uitkomsten van diverse onderzoeken worden meegenomen.	De 3 ^e ronde is in 2021 afgerond. Belangrijk onderdeel hiervan was het invoegen van de uitkomsten van het in 2021 afgeronde brandveiligheidsonderzoek in de gestapelde bouw, zowel in tijd (prioritering) als financieel. In Q4 is als 4 ^e ronde gestart met het verfijnen van de ingerekende projectbegrotingen van renovaties. Doel is de voorspelbaarheid van de in te rekenen bedragen te vergroten en de grove lumpsumbedragen in te ruilen voor concreet te benoemen maatregelen. Deze fase loopt door tot ver in 2022.
	In 2021 gaan we de jaarlijkse PDCA-cyclus t.a.v planmatig onderhoud verder inbedden (zoals tijdige inspecties voor eerstvolgend begrotingsjaar, tijdige verplichting en uitvoering).	Het plan is inmiddels duidelijk. Door de gewenste voorbereiding en uitvoering van extra planmatige werkzaamheden in 2021 hebben we de uitvoering/borging echter nog niet ingebed in de cyclus voor (het bedrijfsplan) 2022. Deze opgave is opgepakt in Q4 van 2021 en wordt in de eerste helft van 2022 verankerd.
Duurzaamheidsmaatregelen zodra mogelijk	Slim uitvoeren van duurzaamheid is beheer technisch handiger en goedkoper, maar ook klantvriendelijker. No-regret is daarbij uitgangspunt.	Basis duurzaamheid nemen we mee bij iedere renovatie. Verdere duurzaamheidsmogelijkheden zijn afhankelijk van financiële mogelijkheid. Aalderinkshoek aardgasvrij: In 2020 is de Warmtevisie van de gemeente Almelo vastgesteld. Daarin staat o.a. benoemd dat een deel van Aalderinkshoek beoogd is om voor 2030 aardgasvrij te worden. Sint Joseph is met o.a. de gemeente, Beter Wonen en Cogas actief betrokken bij de plannen en we sloten een onderzoeksovereenkomst. Zo is er in 2021 een subsidieaanvraag gedaan voor een deel van de wijk in het kader van de Proeftuin Aardgasvrije Wijken. In het voorjaar van 2022 wordt duidelijk of de subsidie wordt toegekend. Vervolgens moeten de plannen definitief worden, resulterend in een wijkuitvoeringsplan en sluitende businesscase voor alle partijen.
	In 2021 gaan we ons duurzaamheidsbeleid actualiseren en concretiseren.	Eind 2021 is er een begin gemaakt met het actualiseren van het duurzaamheidsbeleid. Hier ervaren we de discrepantie tussen wens (ondernemingsplan, bewonerswensen, noodzaak) en onze financiële mogelijkheden. Dit heeft ook effect op ons onderhoudsbeleid. Het vernieuwde duurzaamheidsbeleid wordt naar verwachting in de loop van 2022 vastgesteld en hangt voor een belangrijk deel af van de ruimte die een samenwerking met derden ons biedt.
Minimaal 80% woningvoorraad blijft betaalbaar	Eind 2019 is het nieuwe huurbeleid vastgesteld. Deze sluit aan met minimaal 80% betaalbare woningvoorraad. Voor 2021 was er geen nieuwe actie op dit punt voorzien. We sluiten aan bij het nationaal woonakkoord en verhogen de huur gemiddeld met inflatie. In 2021 hebben we geen huurverhoging doorgevoerd.	



Actief bewoners informeren zodat energiekosten zo laag mogelijk blijven	Vormgeven bewustwording/communicatie bewoners over energieverbruik.	Bewustwording en communicatie over energieverbruik wordt bij ieder renovatieproject meegenomen. Daarnaast gaan we daar in 2022 meer aandacht aan geven in het bewonersblad.
--	---	---

7.1.1. Portefeuillestrategie en huidige portefeuille

Onze huidige portefeuillestrategie is eind 2018 tot stand gekomen. In 2019 bepaalden we de complexstrategieën. Deze complexstrategieën hebben net als voorgaande jaren ook in 2021 geen grote wijzigingen ondergaan. Wel zijn door het MT en de vastgoedstrategie de toekomstmogelijkheden van complex 43.300 Europaflat (48 woningen op negen bouwlagen) en complex 50.300 Johanna van Buurenlaan eo. (119 portiekwoningen) bediscussieerd. Hierbij zijn vele alternatieven (toevoeging van liften, verkoop, sloop/nieuwbouw, etc) verkend. Gegeven de huidige mogelijkheden is gekozen voor een relatief eenvoudig, groot onderhoudsplan voor de Europaflat met focus op veiligheid. Dit staat toekomstige scenario's niet in de weg en biedt de zittende huurders een meer eigentijdse woonomgeving.

In 2021 is er een vervolg gegeven aan de bijeenkomsten met de vastgoedstuuringscommissie. Binnen dit team is er over diverse complexen afstemming geweest, waarbij vanuit verschillende invalshoeken complexen op de agenda zijn gezet en is nagegaan of bijsturing noodzakelijk was. Dit is verwerkt in de MJOB voor 2022, die verder is verfijnd in 2021.

In ons ondernemingsplan staat welke koers we varen met onze vastgoedportefeuille. Deze koers is uitgewerkt in onze portefeuillestrategie. De doelstellingen die daarin staan, zijn leidend geweest bij het opstellen van het herstelplan. Daarbij keken we ook naar de voortvarendheid waarin we de doelstellingen financieel kunnen realiseren. De te behalen doelen zijn op basis daarvan destijds aangepast, maar bleven in de lijn van de koers die in het ondernemingsplan staat. Ook het bedrijfsplan 2022 blijft in de lijn van deze doelstellingen. De vergelijking tussen de verwachte realisatie (bedrijfsplan 2022 prognoses) met de eerdere doelstellingen uit het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie staan in volgende tabel.

Bron	Doelstelling	Verwachte realisatie (prognose) eind 2028
Ondernemingsplan (geactualiseerd bij herstelplan)	250 renovaties voor 2023 (>50k)	✓ (351, vorig jaar 322)
	Geen sloop voor 2023	✓
	30 nieuwbouw voor 2023 (exclusief De Klokkenbelt 2020: 81)	X (0, vorig jaar 30) (de nieuwbouw Rumerslanden is eruit gehaald en locatie wordt verkocht)
Ondernemingsplan & portefeuillestrategie (geactualiseerd bij herstelplan)	2028 totaal 118 woningen BENG	X (58, vorig jaar 118) (twee locaties worden verkocht in plaats van zelf ontwikkeld en projecten zijn in tijd wat naar achteren geschoven)
	Schilislatie maakt als duurzaamheidscomponent onderdeel uit van onze grote onderhoudsingrepen en sluit in de tijd hierop aan	✓
Portefeuillestrategie (geactualiseerd bij herstelplan)	In 2028 gemiddeld B	✓ (2027-2028, vorig jaar 2027)
	In 2028 portefeuille circa 4.295 woningen (exclusief 280 intramuraal)	✓ (4.371 zelfstandig en 10 onzelfstandig, vorig jaar 4324 zelfstandig en 10 onzelfstandig) (exclusief 280 intramuraal)



In 2028 circa 4.020 woningen (exclusief 280 intramuraal) onder de liberalisatiegrens	✓ (4.271, vorig jaar 4.162) (kleine stijging door fine-tuning huren in 2020 gezien kwaliteit)
In 2028 circa 2.570 woningen tussen kwaliteitskortingsgrens en 1e aftoppingsgrens	✓ (2.895, vorig jaar 2.718)
700 renovaties eind 2028 (> 50K)	✓ (1.006, vorig jaar 1.023) (‘slim’ samenvoegen van geplande onderhoudsactiviteiten)
150 woningen sloop t/m 2028	✗ (60, vorig jaar 150) (naar achteren schuiven projecten)
118 nieuwbouwwoningen t/m 2028 (Sluitersveld 90 woningen sloop in 2028 en 45 vervangende nieuwbouw na 2028)	✗ (58, vorig jaar 118) (twee locaties worden verkocht in plaats van zelf ontwikkeld en projecten zijn wat naar achteren geschoven)
539 woningen verkopen t/m 2028	✓ (459, vorig jaar 496)

Huidige voorraad (en 2020)

Op 31 december 2021 heeft Sint Joseph 4.957 woningen in eigendom. Dat zijn er 79 minder dan een jaar eerder. Deze vermindering werd grotendeels veroorzaakt door de verkoop van woningen, onder andere van het complex aan de Gerard Doustraat aan woningcorporatie Beter Wonen.

Omschrijving	2021 <i>Aantal</i>	2020 <i>Aantal</i>	2019 <i>Aantal</i>	2018 <i>Aantal</i>
Omvang bezit op 1 januari	5.036	5.161	5.198	5.205
Mutaties boekjaar				
Juridische fusie	-	-	2	-
Nieuwbouw	-	-	-	8
Transformatie	13	-78	-	-
Uit exploitatie	-1	-	-	-
Overheveling naar voorraad te verkopen	-	-23	-	-
Verkoop aan niet-natuurlijke personen	-64	-1	-	-
Verkoop aan particulieren	-27	-23	-39	-15
	-79	-125	-37	-7
Omvang bezit op 31 december	4.957	5.036	5.161	5.198

De activiteiten van Sint Joseph vinden voor het grootste deel plaats in de gemeente Almelo. Daarnaast is er sprake van activiteiten in de gemeente Dinkelland. De verdeling van het bezit over de twee gemeenten ziet er per 31 december 2021 als volgt uit:

Omschrijving	2021 <i>Aantal</i>	2020 <i>Aantal</i>	2019 <i>Aantal</i>	2018 <i>Aantal</i>
Almelo	4.919	4.998	5.123	5.160
Dinkelland	38	38	38	38
Totaal	4.957	5.036	5.161	5.198



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

Type woning	2021 Aantal	2021 %	2020 %	2019 %	2018
Eengezinswoningen	1.727	35	35	34	35
Etage t/m 4 zonder lift	1.220	25	25	25	25
Etage t/m 4 met lift	1.316	27	27	26	26
Hoogbouw	450	9	9	9	9
Subtotaal	4.713	95	96	94	94
Onzelfstandige woningen	244	5	4	6	6
Totaal woningen	4.957	100	100	100	100
Woonwagen	1	0	0	0	0
Totaal bezit	4.958	100	100	100	100

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

Huurprijsklasse	2021 Aantal	2021 %	2020 %	2019 %	2018
Goedkoop ($\leq$ € 442,46)	831	16,8	16,6	16,8	16,7
Betaalbaar (€ 442,46 - $\leq$ € 678,66)	3.415	68,9	65,7	64,0	63,2
Bereikbaar (€ 678,66 - $\leq$ € 752,33)	297	6,0	9,3	9,4	9,8
Appartementen ($>$ € 752,33)	170	3,4	3,7	4,1	4,7
Niet zelfstandig	244	4,9	4,6	5,6	5,6
Totaal woningen	4.957	100	100	100	100

Zorgvastgoed

Een van de taken van corporaties is het huisvesten van kwetsbare groepen. Hiermee bedoelen wij onder andere ouderen en mensen die aangewezen zijn op zorg. Sint Joseph bezit daarom woningen die hierin voorzien, zoals aanleunwoningen en zorgcomplexen.

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

De huurinkomsten uit collectieve contracten met zorgorganisaties maken bij Sint Joseph in 2021 circa 9% uit van de totale huurinkomsten. Dit is vergelijkbaar met vorig jaar (2020: 9%).

In 2021 is de kerkzaal van de Klokkenbelt verbouwd tot een consultatiebureau voor de GGD. De GGD heeft een huurovereenkomst getekend voor vijftien jaar. Hiermee is de Klokkenbelt volledig bezet en verhuurd. Daarnaast zijn in 2021 de gesprekken met Trivium Meulenbelt Zorg over de verlenging van het huurcontract en de werkzaamheden aan de Theresiahof in Bornerbroek succesvol afgerond. Er is een nieuwe huurovereenkomst afgesloten voor een periode van twintig jaar, lopend t/m 2041. In het derde kwartaal van 2021 is begonnen met de werkzaamheden aan de Theresiahof. De woningen worden gemoderniseerd, de brandveiligheid verbeterd en verschillende onderdelen worden vernieuwd. Daarmee krijgt het gebouw (vanbinnen) weer de frisse uitstraling die past in deze tijd.

Net als voorgaande jaren zijn er in het eerste kwartaal van 2021 de jaarlijkse evaluatiegesprekken geweest met de bestuurders van de verschillende zorgpartijen die van ons huren. De gesprekken waren prettig en over het algemeen kunnen we stellen dat de zorgpartijen tevreden zijn over de samenwerking.



Bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed

Naast onze woningen en zorgvastgoed verhuurt Sint Joseph 59 kleinere en grotere bedrijfsruimten/kantoren en winkels. Hiervan is het grootste gedeelte verhuurd aan zorgorganisaties. Daarnaast verhuurt Sint Joseph acht eenheden maatschappelijk onroerend goed. Het gaat om onder meer wijkcentra, een voormalig kerkgebouw en algemene bewonersruimtes. In 2021 heeft Sint Joseph de winkels verkocht in het complex Mercurius aan de Ootmarsumsestraat, dit betrof zeven verhuureenheden. Daarnaast is een winkel aan de Boddenstraat verkocht en zijn de eenheden in het complex de Rosmolen aan de Ootmarsumsestraat verkocht, dit betrof twee verhuureenheden. Sint Joseph heeft daarnaast haar oude kantoor (twee panden) aan de Heetveldsweg in Almelo verkocht aan een ontwikkelende aannemer.

Het leegstaande, monumentale object St. Elisabeth is via een tender op de vrije markt onder voorbehoud van toestemming van de Aw verkocht (toestemming van de RvC en het WSW is verleend). Omdat het eerder voor de sociale huur is aangewend, is de verkoop aan strenge(re) regels gebonden dan bij een vrije verkoop. Na toestemming van de Aw en in afstemming met de beoogde kopende partij is levering in het volgende jaar (2022) gepland.

Verkoop woningen

In 2021 heeft Sint Joseph 91 woningen verkocht (2020: 24 woningen). Hierbij was de verhouding 87 DAEB woningen en vier niet-DAEB woningen. Er werden 27 woningen verkocht aan particulieren. Hiervan werden er zes verkocht aan zittende huurders. Daarnaast werd het complex aan de Gerard Doustraat verkocht aan woningcorporatie Beter Wonen. Dit complex kent 64 woningen.

Leegstand

Op 31 december 2021 stonden 49 woningen leeg (naast de leegstand van de 23 woningen van het Elisabeth) (2020: 68). Hiervan waren negentien woningen bestemd voor reguliere verhuur. Het geschoonde leegstandspercentage bedroeg daarmee 0,4% (2020: 0,7%). Dit betreft voornamelijk frictieleegstand, waarbij de negentien woningen gemiddeld 65 dagen leeg stonden per 31-12-2021. Het hoge gemiddelde aantal leegstandsdagen wordt beïnvloed door enkele woningen die langer leeg hebben gestaan in verband met mutatieonderhoud. Daarnaast is er een woning die moeilijk verhuurbaar is in een zorgcomplex die negen maanden leeg stond op het peilmoment, op een aantal van negentien woningen heeft dit grote invloed. De leegstand betreft allemaal DAEB woningen. De overige 30 woningen staan leeg vanwege o.a. de status verkoop (vijf woningen), groot onderhoud (20 woningen), bijzondere situatie, (denk aan ontruimingen, overlijden zonder erven, brandwoning (drie woningen)) en strategische leegstand (een woning). De leegstand in bedrijfsruimtes is afgenomen ten opzichte van vorig jaar. Aan het eind van het jaar stonden twee van de 67 ruimtes leeg. Dit komt neer op 3% van het aantal bedrijfsruimtes (2020: 5%).

Energie labels

Per 1 januari 2021 zijn de nieuwe norm en rekenmethodiek NTA 8800 ingevoerd voor het berekenen van de energieprestaties van gebouwen (woningen en utiliteit). Deze methodiek is grofweg driemaal gedetailleerder dan de vorige, waarbij ook aanmerkelijk meer bewijs moet worden vastgelegd. Inmiddels hebben 85 woningen een label volgens deze nieuwe methodiek, maar is ons bezit nog grotendeels gelabeld overeenkomstig het Nader Voorschrift (zie onderstaande tabel).



Labelletter	EI (Nader Voorschrift)	Aantal VHE	%	Labelletter	EP2 (NTA 8800)	Aantal VHE	%
A++	≤ 0,6	11	0,2%	A++	50,01 - 75,00	0	0,0%
A+	0,61 – 0,80	57	1,2%	A+	75,01 - 105,00	0	0,0%
A	0,81 – 1,20	1.313	26,9%	A	105,01 - 160,00	13	15,3%
B	1,21 – 1,40	581	11,9%	B	160,01 - 190,00	9	10,6%
C	1,41 – 1,80	1.471	30,2%	C	190,01 - 250,00	8	9,4%
D	1,81 – 2,10	620	12,7%	D	250,01 - 290,00	6	7,1%
E	2,11 – 2,40	339	7,0%	E	290,01 - 335,00	7	8,2%
F	2,41 – 2,70	174	3,6%	F	335,01 - 380,00	0	0,0%
G	> 2,70	15	0,3%	G	> 380,00	42	49,4%
EPA-W	nog uitvoeren	11	0,2%				
Intramurale zorgseenheden		280	5,7%				
Totaal		4.872	100,0%	Totaal		85	100,0%

Het bezit van Sint Joseph heeft per 31 december 2021 een gemiddelde energie-index van 1,52 overeenkomstig het Nader Voorschrift (2020: 1,55). Dit is gelijk aan labelletter C. Inmiddels heeft 40% van ons bezit een label B of beter.

Eind 2020 zijn de labels van de laatste woningen van Sint Joseph vernieuwd, overeenkomstig de methodiek van het Nader Voorschrift. Deze zijn geldig voor de komende tien jaar. Inmiddels is per 1 januari 2021 ook de nieuwe methodiek volgens de NTA8800 wettelijk voorgeschreven voor nieuwe labels. Dit betekent bij projecten met een verduurzamingsopgave dat voor de correcte vaststelling van de te behalen labelstappen (in het kader van de SBR en/of RVV) voorafgaand aan de ingrepen in veel gevallen een meting op basis van de NTA8800 plaats moet vinden en na de ingrepen opnieuw. Het beeld dat nu na een eerste jaar van toepassen ontstaat, is dat de energetische inschaling van de individuele woningen binnen een gestapeld complex meer verschillen dan op basis van het Nader Voorschrift. De woningen aan de randen van een gestapeld complex worden op basis van de NTA8800 in de regel lager ingeschaald dan woningen gelegen in de kern van een woongebouw.

7.1.2. Kwaliteit van woningen

De kwaliteit van onze woningen wordt bepaald door zowel de woning zelf (comfort en technische staat) als door de woonomgeving (buurt en leefbaarheid). Het vervolg van dit verslag richt zich op de technische kwaliteit en het comfort van onze woningen. Om de gewenste kwaliteit van onze woningvoorraad zo goed mogelijk te borgen en te laten aansluiten op onze vastgoedsturing, zetten we in 2022 en de komende jaren vooral in op dagelijks onderhoud, mutatieonderhoud, planmatig en groot onderhoud en renovatie. Daarnaast zijn de nodige onderzoeken uitgevoerd om de kwaliteit en veiligheid te kunnen borgen, bijvoorbeeld op het gebied van brand- en vluchtveiligheid. Om de basiskwaliteit van onze bestaande woningen uniform te maken, hanteren wij bij onze reparaties en onderhoudsprojecten de in 2021 vastgestelde beleidslijn 'Basiskwaliteit Bestaande Bouw'.

Impact corona

Ook in 2021 heeft corona invloed gehad op de onderhoudsprocessen. Zo moest het mutatieproces in de eerste drie maanden en de laatste maand van het jaar opnieuw omgezet worden naar een fysiek contactloze werkwijze en werden alleen urgente reparaties uitgevoerd.



De invloed van corona op het planmatig onderhoud en de renovaties bleef beperkt. Er is zoveel mogelijk doorgewerkt op basis van het landelijke protocol 'Samen veilig doorwerken'. Helaas bleek de druk op de bouwmarkt zodanig te zijn, dat in het derde en vierde kwartaal van 2021 de levertijden van materialen fors opliepen. Voor Sint Joseph had dit tot gevolg dat een aantal keuken-, toilet- en liftprojecten pas in het nieuwe jaar kunnen worden afgerond. Ook projecten waar ramen en/of (voor)deuren vervangen moesten worden, zijn vertraagd. Dit heeft een duidelijke invloed gehad op het onderhoud dat in 2021 kon worden gerealiseerd.

Naast de druk op de levertijden bleek ook de beschikbaarheid van kwalitatief goed personeel een knelpunt te zijn. De druk op de arbeidsmarkt en corona speelden diverse uitvoerende partijen parten bij het nakomen van de afspraken op het gebied van communicatie, tijdigheid en kwaliteit. De betreffende partijen zijn hierop aangesproken. Gevolg is en blijft dat een deel van het werk niet tijdig in 2021 kon worden afgerond en (deels) doorgeschoven is naar 2022.

Dagelijks (reparatie-)onderhoud

Het dagelijks onderhoud is opgebouwd uit reparatieonderhoud en het Abonnement klein onderhoud. Het dagelijkse onderhoud wordt deels (ca. 45%) door onze eigen vakmannen uitgevoerd en deels door onze vaste onderaannemers op basis van vaste uurloontarieven. Voor incidenteel omvangrijker werk benaderen wij per opdracht de markt.

Reparatieonderhoud

In 2021 is er voor een kleine € 1,1 miljoen (2020: € 1,0 miljoen) aan klachtenonderhoud uitgevoerd. In totaal zijn er 5.647 reparatieverzoeken in opdracht gegeven. Hiervan heeft onze eigen dienst 38% zelf uitgevoerd. Van deze zelf uitgevoerde opdrachten vroeg 20% om een vervolgoopdracht. Frontoffice maakte ruim 55% van de opdrachten aan. Het reparatieonderhoud ligt boven de prognose in het bedrijfsplan (€ 946.000).

Abonnement klein onderhoud

Sint Joseph biedt haar huurders een Abonnement klein onderhoud. Hierbij kan de huurder tegen een geringe maandelijkse vergoeding de werkzaamheden die de huurder wettelijk zelf hoort uit te voeren, grotendeels door de verhuurder laten uitvoeren. In totaal is in 2021 € 226.000 (2020: € 233.000) uitgegeven aan werkzaamheden voor het Abonnement klein onderhoud. De inkomsten in 2021 bedroegen € 269.000 (2020: € 269.000). Hiermee was het abonnement in 2021 kostendekkend. In totaal werden er 3.664 opdrachten weggezet. Hiervan voerde onze eigen dienst 53% zelf uit. Ruim 92% van de opdrachten werd door Frontoffice aangemaakt.

Mutatieonderhoud

In 2021 is aan 453 (2020: 418) woningen mutatieonderhoud uitgevoerd naar aanleiding van beëindiging van huurcontracten. De totale kosten voor mutatieonderhoud bedroegen € 857.000 (2020: € 845.000). Hiervan is 8% verhaald op de huurder. Verder is afgerond € 38.000 besteed aan KBT-renovaties. De gemiddelde mutatiekosten bedroegen € 1.891,-. Bij 91 woningen lagen de mutatiekosten boven de € 2.500,-. Dit betrof vaak woningen met lange woonduur of na overlijden van de huurder. Circa 88% van alle opdrachten werden via de mutatietool van Movin'U geautomatiseerd weggezet. De mutatiekosten lagen in lijn van de begrote kosten (bedrijfsplan 2021: € 827.000,-).

Planmatig onderhoud

Sint Joseph rekent onder meer de volgende werkzaamheden tot het regulier planmatig onderhoud: buitenschilderwerk - al dan niet gecombineerd met het plaatsen van isolatieglas -, vervanging van dakbedekking, renovatie van keukens, badkamers en toiletten, vervanging van cv-ketels, plaatsen van mechanische ventilatieboxen en warmte-terugwinboxen, reiniging van kanalen, herstel en vervanging van de rookgasafvoeren, uitvoeren van periodieke keuringen op de installaties (APK's), modernisering van liften en plaatsing of vervanging van CO- en/of rookmelders. In 2021 is voor € 6,8 miljoen aan planmatig onderhoud uitgevoerd (2020: € 7,0 miljoen). Dit ligt ruim onder de prognose in het bedrijfsplan (€ 8,0 miljoen) en is in de kwartaalrapportages verantwoord. Het omzetten van een kostenproject naar investeringsproject draagt al voor € 1,2 miljoen bij aan deze onderschijding. De in 2021 extra uitgezette onderhoudsopdrachten konden de verschuiving van kosten naar investeringen in onvoldoende mate compenseren. Ook de uitloop van deze extra opdrachten als gevolg van lange levertijden droegen hieraan niet bij.



Keuken, badkamer en toiletrenovaties

In totaal gaven we 438 keukenrenovaties (bedrijfsplan: 390; 2020: 211) in opdracht. Hiervan zijn er einde jaar nog 48 niet gereed als gevolg van de levertijd van de keukens. Er werden 51 badkamers gerenoveerd (bedrijfsplan: 40; 2020: 186) en 81 toiletten (bedrijfsplan: 40; 2020: 186). Het werk aan 15 toiletten moet het volgend jaar nog worden afgerond.

Deelname aan de keukenrenovaties bleef met 79% dit jaar achter bij vorig jaar (ca. 90%). Dit komt naar verwachting omdat deelname aan een keukenrenovatie vrijwillig is en deze dit jaar in de meeste projecten niet gecombineerd waren met de vernieuwing van badkamer en/of toilet. Deze laatste kennen in principe een verplichte deelname. Het combineren van de vernieuwingen is niet altijd mogelijk omdat de vernieuwingscycli onderling afwijken.

Contractenonderhoud

Aan contractenonderhoud is in 2021 totaal € 1,95 miljoen besteed. Dat is circa € 0,3 miljoen minder dan begroot en iets minder dan vorig jaar (2020: € 2,0 miljoen). Dit betreft onder andere het onderhoud aan cv-ketels, het groenonderhoud, de schoonmaak in de algemene ruimten van onze gestapelde complexen, het legionellabeheer en het onderhoud aan onze liften. Het gaat hier om contracten voor meerjarig onderhoud.

Lift- en CV-vervangingen

We moderniseerden drie liften en één lift wordt als gevolg van de verlate aflevering in het volgend jaar alsnog vernieuwd. De prognose ging uit van vier liftmodernisering in 2021. In totaal vervingen we 283 cv-ketels, daar waar 339 ketelvervangingen zijn opgedragen. Hier is vooral corona de spelbreker voor de tijdige uitvoeringen in 2021.

Overig planmatig onderhoud

Ook in 2021 werden de nodige ventilatieboxen en –leidingen gereinigd en keuringen van leidingen en meterkasten (APK-keuringen) uitgevoerd. De APK-keuringen zijn na een aanbestedingsprocedure voor drie jaar uitbesteed.

Ook de plaatsing van ruim 5.000 rookmelders is aanbesteed. Alle woningen moeten wettelijk voor 1 juli 2022 voorzien zijn van rookmelders. In 2021 plaatsten we er ongeveer 2.600. Afhankelijk van het type woning plaatsen we in sommige woningen één rookmelder, in andere twee of drie.

Projecten (kosten en investeringen)

Ook in 2021 stuurden we de voorbereiding van onze onderhouds- en investeringsprojecten soms vanuit huis en soms vanaf kantoor aan. De coronamaatregelen bepaalden het ritme en soms ook het tempo. Met de gezamenlijke inzet van collega's en onze partners startten we in 2021 de uitvoering van drie projecten op, rondten we de transformatie van De Klokkenbelt af en staan twee projecten in de steigers om op korte termijn ook tot uitvoering te komen. Naast de goedkeuringen van de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen ontvingen we per project de instemming van het WSW om tot uitvoering over te gaan. Deze besluitvormingsketen verliep soepel. Dit kwam de opstart van het project en de bewonerscommunicatie ten goede. Voor drie projecten behaalden we ruimschoots de wettelijk vereiste 70%-instemmingsscore van de huurders. Bij twee projecten zelfs een 100%-score. Een bevestiging dat we doen wat nodig is voor onze bewoners. Hieronder volgt een overzicht van de lopende projecten.

Project in afronding

Woonzorg-gezondheidscomplex De Klokkenbelt

De eerste huurders betrokken in 2020 al in betrekkelijke stilte het gezondheidscentrum (huisartsen-, fysiotherapie-, diëtisten- en verloskundigenpraktijken, apotheek, prikpost en thuiszorginstellingen) en de 48 kern- en achttien vleugelappartementen van InteraktContour. Ook de fraai vernieuwde parktuin met parkeerfaciliteiten werd in gebruik genomen. In onze eigen achttien seniorenappartementen werd het nodige onderhoud uitgevoerd inclusief realisatie van een lift en werden de benodigde brandveiligheidsmaatregelen getroffen. Begin 2021 namen ook de bewoners van Dimence hun ruimten boven het gezondheidscentrum in gebruik. En als sluitstuk van de totale transformatie van het voormalig bejaardencentrum werd dit jaar de kerkzaal voor verhuur aan de GGD Twente gereed gemaakt. Als laatste huurder nam zij begin december de ruimte in gebruik. Met het voor gezamenlijke rekening uitbreiden van het aantal parkeerplaatsen, het afwerken van het centrale trappenhuis en het bieden van de nodige nazorg, is de transformatie van De Klokkenbelt tot een woonzorg- en gezondheidscomplex tot een goed



einde gekomen. Met langjarige huurcontracten van vijftien tot twintig jaar heeft Sint Joseph zich verzekerd van goede huurders binnen het zorgdomein. De huurders zijn tevreden en wij ook. Een uniek transformatieproject om trots op te zijn.

Projecten in uitvoering

Theresiahof Bornerbroek, 26 woonzorgwoningen

Na vele onderzoeken en verkenningen van alternatieven is vlak voor de zomervakantie een nieuwe huurovereenkomst met Trivium Meulenbelt Zorg (TMZ) met een looptijd van twintig jaar gesloten voor dit woonzorgcomplex met 26 intramurale grondgebonden woningen in Bornerbroek. Het gehele complex wordt gemoderniseerd en aangepast aan de toekomst. Sint Joseph vernieuwt de woningen vanbinnen en pleegt onderhoud aan de binnen- en buitenzijde van het complex. TMZ vernieuwt de algemene voorzieningenruimte. Hier hebben we gezamenlijk dezelfde aannemer en installateur voor geselecteerd en deze partijen de gescheiden uitvoeringsopdrachten gegund. Samen zorgen we ervoor dat in dit woonzorgcomplex in Bornerbroek ook de komende tijd de bewoners in hun eigen huis de zorg kunnen ontvangen die nodig is.

Havezatheflat, 80 (senioren 55+) woningen

Dit project is na een meervoudig onderhandse aanbesteding in bouwteamverband met de bouwer in één jaar uitgewerkt en voorbereid. Vlak voor het zomerreces is de uitvoering aan de bouwer gegund. Alle huurders (100%) stemden met het projectvoorstel in. De actieve klankbordgroep en de bewonerscommissie hebben hierin een mooie rol als ambassadeur vervuld. Zij hebben bij de voorbereiding van het project over de keuzes meegepraat en soms meebeslist. Ook intern zijn alle direct en indirect betrokken collega's via het IPO (Intern Projecten Overleg) meegenomen in en geconsulteerd bij de vorderingen van de voorbereiding. Dit past bij de actuele werkwijze die Sint Joseph voor haar grotere projecten heeft omschreven.

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

De eerste 39 woningen zijn in 2021 aan de binnenzijde vernieuwd en opgeleverd. Veruit de meeste huurders zijn ruim tevreden. Inmiddels is ook gestart met het vernieuwen van de buitenkant van het gebouw. Als alles goed blijft gaan en corona geen roet in het eten gooit, zijn alle werkzaamheden in juli 2022 afgerond en staat er weer een heel mooi woongebouw met tevreden bewoners.

Franciscanessenhof, 34 seniorenwoningen

Na de nodige analyses en onderzoeken is dit wooncomplex aan de rand van de binnenstad definitief toegekend aan de doelgroep senioren 65+. Hierop zijn de onderhoudsplannen uitgewerkt en ter instemming aan de huurders voorgelegd. Ook hier hebben alle huurders (100%) met de plannen ingestemd. In november is gestart met het vernieuwen van de keukens en de badkamers/toiletten en de eerste woningen zijn opgeleverd. De buitengevel heeft een nieuwe uitstraling gekregen en komend voorjaar worden de nieuwe, fors grotere, balkons geplaatst. Het balkon is voortaan ook rechtstreeks toegankelijk vanuit de woonkamer. Met onder meer het vervangen van de cv-ketels, aanbrengen van een CO₂-gestuurde mechanische ventilatie, het bij-isoleren van de gevels, het vervangen van de beglazing en het plaatsen van zonnepanelen vindt er een energetische verbetering met grotendeels drie labelstappen plaats en kwalificeert dit woongebouw zich tot een label A⁺-complex.

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

De bouwer verwacht alle werkzaamheden binnen en buiten het woongebouw voor de bouwvak 2022 afgerond te hebben. De herstructurering van het omliggende groen wordt uitgevoerd zodra het weer en het plantseizoen dit toelaten. Hiermee is het woongebouw klaar voor jarenlang woonplezier.



Projecten in voorbereiding

Sluiterveldssingel/Brandersweg, 160 portieketagewoningen

Het onderhoud en de comfortverbetering van vijf woongebouwen met totaal 160 woningen is gelijktijdig met de Havezatheflat aanbesteed. Het voorbereiden van de onderhoudsplannen in bouwteamverband met de bouwer vroeg echter meer tijd en inspanning dan vooraf ingeschat. De verschillen per woning, tegenvallers (zoals asbestvoegen tussen de tegels in de badkamer en het ontbreken van een spouw in tegenstelling tot de oude bouwtekeningen) en het nieuw opbouwen van een goed geïsoleerde achtergevel, hebben de onderhoudsplannen in de tijd, maar ook financieel onder druk gezet. Toch is het met elkaar gelukt om de vereiste goedkeuringen op de plannen van de directeur-bestuurder, de RvC en het WSW te verkrijgen.

Ondanks meerdere oproepen aan bewoners om deel te nemen aan een klankbordgroep bleef de deelnamebereidheid beperkt. De groep is een paar keer bijeen geweest en zo goed mogelijk meegenomen in de plannen. Ruim 80% van de woningen zijn in de voorbereidingsfase bezocht om de huidige staat en de onderlinge verschillen in relatie tot de onderhoudsopgave zo goed mogelijk in kaart te brengen. Van de overige woningen werd de deur niet opengedaan en bleven huurders onbereikbaar. Aan het einde van het jaar zijn nog altijd veertien huurders niet bereikt. Inmiddels heeft 85% van alle huurders ingestemd met de onderhoudsplannen en is de uitvoering begin 2022 gestart. Eén huurder heeft bezwaar tegen de plannen aangetekend bij de kantonrechter.

De onderhoudsplannen bestaan onder andere uit het vernieuwen van de badkamers en toiletten, vervangen en verplaatsen van de cv-ketels en eventueel de aanleg van een cv-installatie als deze er nog niet is, aanbrengen van mechanische ventilatie, vernieuwen en isoleren van de complete achtergevel, (na)isoleren van vloeren en daken, diverse brandveiligheidsmaatregelen en het aanbrengen van een deurvideosysteem. We verwachten in het tweede kwartaal van 2023 alle werkzaamheden te hebben afgerond inclusief de groenherstructurering. Hierna maakt dit complex energetisch twee labelsprongen naar gemiddeld label C.

Europaflat, 48 portiekwoningen

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

In de woningen worden de keukens, badkamers en toiletten vernieuwd. In de badkamers en de kleine slaapkamer van de grootste appartementen wordt een verwarmingselement geplaatst. De woningen worden gasloos gemaakt door plaatsing van elektrische boilers en de overstap naar elektrisch koken. De beglazing van de woningen wordt vervangen door zeer isolerend HR++ glas en op de zuidgevel brengen we zonwering aan. Verder worden er diverse brandveiligheidsmaatregelen getroffen en de vluchtveiligheid wordt sterk verbeterd door vanaf de balkons nieuwe vluchttrappen te ontsluiten.

In december heeft de directeur bestuurder ingestemd met het plan. De Raad van Commissarissen en het WSW hebben in januari 2022 het plan respectievelijk goedgekeurd en ingestemd. Aansluitend wordt (70%) instemming van de huurders gevraagd, waarna de uitvoering in 2022 kan worden opgestart en afgerond.

Andere projecten

Rietstraat

In de Rietstraat vernieuwden we van twaalf woningen de keukens, badkamers en toiletten en voerden we de nodige brandveiligheidsmaatregelen door.

Het Muiderslot

Bij 42 boven- en benedenwoningen aan het Muiderslot vernieuwden we ook de keukens, badkamers en toiletten. En voerden we brandveiligheidsmaatregelen door.



Hoge Dam

Voor het onderhoud van zes woningen aan de Hoge Dam in Bornerbroek werden de eerste voorbereidingen getroffen. Uitvoering vindt plaats in 2022.

Bebouwingsmogelijkheden Rumerslanden en Bornerbroek

Met de gemeente Almelo voeren we overleg over de bebouwingsmogelijkheden van onze grondstukken in de Rumerslanden en in Bornerbroek. Het doel is om komend jaar in samenspraak met marktpartijen hier tot nieuwbouw te komen.

Betrokkenheid huurders en collega's bij projecten

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

Ook het werken met een Intern Projecten Overleg (IPO) is inmiddels gemeengoed. Aan een IPO nemen collega's deel die op een of andere manier bij de voorbereiding en/of de uitkomsten van een project betrokken zijn. Het gaat dan onder meer om de projectleiding, wijkbeheer/maatschappelijk beheer, toezicht, financiën, verhuur en technisch beheer en loopt hiermee dwars door de organisatie heen. Sommige collega's zijn vaste deelnemers en anderen sluiten op onderdelen aan. De eerste IPO's zijn eind 2021 met de vaste deelnemers geëvalueerd en de leerpunten worden meegenomen naar een volgende IPO.

Onderzoeken

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

Brandveiligheid(sonderzoek)

In 2021 stelden we het brandveiligheidsbeleid voor onze gestapelde woningbouw (niet zijnde zorg) en voor onze eengezinswoningen vast. Ook werd het scootmobielbeleid definitief gemaakt. Kort gezegd is ons beleid: mens gaat voor steen. De vluchtveiligheid voor onze bewoners vinden we belangrijker dan het voorkomen van (brand) schade aan een gebouw. Samen met de brandweer zien we onze bewoners liever tijdig en veilig vluchten, dan dat zij een brand proberen te blussen. Het plaatsen van ruim 5.000 nieuwe rookmelders in onze woningen past goed bij ons beleid en wordt conform de wettelijke eis voor 1 juli 2022 afgerond.

Ons brandveiligheidsbeleid is gebaseerd op uitgangspunten die vooraf met het bevoegd gezag (gemeente Almelo) en de brandweer zijn afgestemd. De uitgangspunten worden door de gemeente en door de brandweer Twente onderschreven.

Alle gestapelde woongebouwen (met uitzondering van zorgcomplexen) zijn door het extern bureau Nabr Bouwmanagement & advies op brandveiligheid onderzocht. De bevindingen werden per complex vastgelegd. De te treffen maatregelen zijn benoemd, gebudgetteerd en in de tijd geprioriteerd. Dit is onderdeel van onze meerjarenonderhoudsbegroting geworden. Voor onze eengezinswoningen is een werkprotocol opgesteld. De urgentie voor ingrepen is door het plaatsen van rookmelders aanzienlijk verminderd. De ingrepen worden op een passend moment meegenomen, bijvoorbeeld bij planmatig of groot onderhoud.

De brandweer heeft de afgelopen jaren veel aandacht geschonken aan het toetsen van de brandveiligheid van zorgcomplexen, zo ook die van Sint Joseph. Dit heeft geresulteerd in de nodige aanpassingen in onze complexen waardoor deze nu op orde zijn of waarvoor duidelijk is welke ingrepen nodig zijn. Komend jaar wordt voor onze zorgcomplexen een brandveiligheidsbeleid opgesteld.

Vochtonderzoek

Het is algemeen bekend dat oude(re), nog weinig geïsoleerde woningen gevoelig zijn voor vocht en schimmelvorming. Dit vraagt extra aandacht van de bewoners, onder andere door goed te ventileren, te verwarmen en regelmatig droog/schoon te maken. Soms zijn er ook technische oorzaken die voor (extra) vocht in de woning



zorgen, bijvoorbeeld door optrekkend of doorslaand vocht in de muren. Het vaststellen van de oorzaak van een vochtprobleem is vaak complex. Grondwaterstanden, maaiveldhoogten of specieresten in een spouw zijn voorbeelden van mogelijke technische oorzaken van vochtproblematiek. In 2001 heeft Sint Joseph intern onderzoek gedaan naar mogelijke technische oorzaken van vocht- en schimmelproblematiek in haar oudere bezit. Dit heeft geen duidelijke uitkomst opgeleverd. Net als het landelijk beeld was de conclusie dat er in veel gevallen geen specifieke technische oorzaak vast te stellen was en dat het bewonersgedrag medebepalend is voor de ervaren hinder.

In 2021 zijn we gestart met een nieuw onderzoek. Dit deden we, omdat de inzichten in de loop der tijd mogelijk gewijzigd zijn, de technische mogelijkheden uitgebreider zijn en we ook voor ons oudere bezit de juiste keuzes willen maken voor het technisch onderhoud en de mogelijke verduurzaming in aanloop naar een (nagenoeg) CO₂-neutraal 2050. We verwachten dat dit onderzoeksproject tot in 2023 doorloopt. We laten ons hierin bijstaan door specialisten.

7.1.3. Huren van woningen en overig bezit

Huurbeleid

Met ons huurbeleid 2019-2023 sturen we op beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen in Almelo. Wij willen dat huurders betaalbaar kunnen wonen met woonlasten passend bij het inkomen. 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, zodat we kunnen investeren in de kwaliteit van onze woningen.

Huurverhoging

In 2021 zijn de huren voor woningen in het DAEB-segment bevroren door de Rijksoverheid. De uitgangspunten voor de huuraanpassing 2021 waren als volgt:

- 0,0% huurverhoging voor de gereguleerde huurwoningen met een huurprijs t/m € 752,33
- 1,4% huurverhoging voor de vrije-sectorwoningen met een huurprijs vanaf € 752,34
- 0,0% huurverhoging voor de parkeerplaatsen

Huursomstijging

De huursomstijging 2021 is gebaseerd op de reguliere huurverhoging in juli 2021, gecombineerd met eventuele huurverlagingen op basis van maatwerk. In 2021 heeft er geen huurverhoging plaatsgevonden, maar zijn er wel een aantal individuele huren verlaagd. In 2021 gold immers de Wet eenmalige huurverlaging voor lage inkomens. Door deze wet hadden huishoudens in een sociale huurwoning recht op een eenmalige huurverlaging als ze relatief duur wonen. Het ging om huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij kregen eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. Dit betrof circa 335 huurders, gemiddeld is de huur voor deze groep met 32,85 euro verlaagd per maand. Door de huurverlagingen komt de totale huursomstijging uit op -0,50%. In deze berekening van de huursom zijn de huuraanpassingen bij verhuizing (huurharmonisatie), de verkochte woningen en leegstaande woningen (op één van de peilmomenten) buiten beschouwing gelaten.

Verhuren van woningen en overig bezit

Verhuurmutatiecijfer in 2021

Het mutatiecijfer over 2021 is gestegen ten opzichte van 2020. Het geschoonde mutatiecijfer, waarbij daadwerkelijk een woning is vrijgekomen voor verhuur, bedroeg over 2021 7,8% (2020 6,6%). Corona heeft vooral in 2020 invloed gehad op het aantal opzeggingen. In 2021 zien we dat het aantal opzeggingen weer vergelijkbaar is met de jaren voor corona.

Nieuwe verhuringen

Het aantal nieuwe verhuringen is toegenomen ten opzichte van een jaar eerder. In 2021 zijn 388 huurcontracten voor woningen afgesloten (dat is inclusief de 13 kamers verhuurd aan Dimence). Het aantal verhuringen aan tweepersoonshuishoudens ten opzichte van 2020 is licht toegenomen. Het aandeel eenpersoonshuishoudens voert net als in voorgaande jaren de boventoon. In onderstaande tabel zijn de nieuwe verhuringen in 2021 onderverdeeld



naar huishoudsamenstelling. In de tabellen daaronder staat de verdeling van verhuurde objecten weergegeven en het soort verhuringen.

Samenstelling huishouden	2021	2021	2020	2020
	<i>Aantal</i>	<i>%</i>	<i>Aantal</i>	<i>%</i>
Eenpersoonshuishouden	213	57	205	59
Tweepersoonshuishouden	109	29	87	25
Drie- of meerpersoonshuishouden	53	14	55	16
Totaal	375	100	347	100

Verhuurd object	2021	2020
	<i>Aantal</i>	<i>Aantal</i>
Woning	375	347
Kamers	13	66
Woonwagen	0	0
Parkeerplaats	129	61
Garage	15	4
BOG	4	8

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

* Inclusief 4 wisselwoningen i.v.m. logeerwoning Havezathe.

Woningzoekenden: inschrijvingen en inschrijfduur

Eind 2021 telde Woonburo Almelo 8.004 unieke inschrijvingen. Dit waren er in 2020: 7.001, in 2019: 6.474 en in 2018: 5.598. Het aantal inschrijvingen neemt jaarlijks fors toe. Het aantal verhuringen van Beter Wonen en Sint Joseph is ongeveer gelijk gebleven, het aantal inschrijvingen neemt toe door een grotere vraag.

Inschrijvingen Woonburo	2021	2020
	<i>Aantal</i>	<i>Aantal</i>
Alleen woning	5.881	5.222
Alleen overige objecten	468	441
Woning en overige objecten	1.655	1.338
Totaal	8.004	7.001

Het toenemende aantal woningzoekenden leidde tot een daling van de slaagkansen in 2021. De gemiddelde inschrijfduur voor woningzoekenden die in 2021 een woning huurden via Beter Wonen of Sint Joseph, bedroeg 37,0 maanden (in 2020, 2019 en 2018 respectievelijk 31,1, 24,8 en 20,6 maanden). Toch vond in 2021 maar liefst 41% van de woningzoekenden binnen een jaar een woning. Dit was in 2020 34%, maar in 2018 nog ruim de helft.



Inschrijfduur verhuringen Sint Joseph	2021 %	2020 %
< 1 jaar	41	34
1 – 2 jaar	26	31
> 2 jaar	33	35
Totaal	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 € 752,33 moeten worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 40.024 per jaar (prijspeil 2021). Wij mogen in maximaal 20% van de gevallen afwijken van deze norm. In 2021 werd 91,3% toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 40.024,- (2020: 96,7%). Als Sint Joseph hebben we actiever gebruik gemaakt van de 20% ruimte om ook huurders met een middeninkomen (€ 40.024 t/m € 55.000) beter te kunnen huisvesten. Vandaar het procentuele verschil met vorig jaar.

Daarnaast moeten wij in minimaal 95% van de gevallen passend toewijzen. In 2021 werd 97,4% (222 verhuringen) passend toegewezen (2020: 97,1% (265 verhuringen)).

Intermediaire verhuur

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

In 2021 zijn 10 woningen toegewezen aan instellingen (2020: 16). In onderstaand overzicht is weergegeven aan welke instellingen de woningen zijn toegewezen.

Naam instelling	Aantal woningen
De Weerde	2
IJsselzorg B.V.	1
JP van den Bent	1
RIBW Groep Overijssel	1
Stichting Dimence Groep	1
Stichting het Maathuis	2
Stichting Surplus	1
Zorggroep Manna	1
Totaal	10

Huisvesting kwetsbare groepen

Wij zien het huisvesten van kwetsbare groepen als onderdeel van onze kerntaak. De groep die als kwetsbaar wordt beschouwd is zeer divers, omdat factoren die kwetsbaarheid veroorzaken ook divers zijn. Bijvoorbeeld situaties waarbij de woningzoekende te maken heeft met lichamelijke beperkingen, psychische problemen, huiselijk geweld, verslavingen of een combinatie van factoren. Daarnaast rekenen we statushouders en herstructureringskandidaten ook tot een bijzondere doelgroep. Woningzoekenden die behoren tot de kwetsbare doelgroep kunnen in sommige gevallen gebruikmaken van sociale of medische urgentie. Daarnaast passen wij in specifieke situaties directe bemiddeling toe voor het huisvesten van mensen buiten het reguliere verhuurproces om. In de tabel hieronder staan de afwijkende toewijzingen over 2021.



Afwijkende toewijzingen	Directe bemiddeling	Aanbod	Totaal
CIMOT (uitstroom beschermd wonen)	7		7
Herstructurering	0	1	1
Leefbaarheid	8		8
Financieel	1		1
Uitstroom Maatschappelijke opvang	1		1
Statushouders	12		12
Technische reden	2		2
Naam overschrijving	5		5
Intermediaire verhuring	6		6
Nieuwe kans		1	1
Omklapwoning	2		2
Procesmanagement/Multidisciplinair overleg	2		2
Publieke waarden/ Multiproblem gezin	2		2
Woningruil	3		3
Overige	1		1
Medisch urgenten		13	13
Sociaal urgent		6	6
Totaal 2021	52	21	73

Urgentie

Aanvragen voor sociale urgentie worden via het Woonburo Almelo afgehandeld, onder verantwoordelijkheid van de Almelo corporaties Beter Wonen en Sint Joseph. Aanvragen voor medische urgentie bij de gemeente. In 2021 zijn er 63 aanvragen voor sociale urgentie binnengekomen. Een groot deel bleek niet volledig of niet ontvankelijk. Veelal is men niet woonachtig in Almelo of woont er nog niet minimaal één jaar. Men voldoet vaak niet aan de standaard voorwaarden zoals vermeld op de website van Woonburo Almelo. In totaal zijn er zes sociale urgenties verstrekt. Er zijn achttien medische urgenties verstrekt, maar vijf kandidaten hebben in 2021 nog geen woning geaccepteerd. Daarom zijn er dertien verhuringen geweest op grond van medische urgentie.

Woningaanpassingen

Jaarlijks verzorgen wij aanpassingen in woningen om door middel van technische voorzieningen het zelfstandig wonen zo goed mogelijk te faciliteren. In 2021 pasten wij 33 woningen aan (2020: 30). Het ging hierbij voornamelijk om het aanpassen van sanitair en het aanbrengen of herstellen van deurautomaten en trapliften.

Uitzettingen

In 2021 vonden vanwege overlast of financiële problematiek zeven ontruiming plaats. In twee gevallen was er sprake van ernstige overlast, in vier gevallen vond ontruiming plaats op financiële gronden en in één geval was er geen sprake van zelfbewoning. Het aantal ontruiming in 2021 is ten opzichte van voorgaande jaren gedaald (2020: 18 woningen).

Bewonersbestand

Het woningbestand van Sint Joseph wordt voor 90,5% (2020: 91%) verhuurd aan natuurlijke personen met wie een individueel contract is afgesloten. Voor de overige 9,5% geldt dat de woningen aan instellingen worden verhuurd die ze gebruiken voor huisvesting en zorgverlening aan hun cliënten. De leeftijdsopbouw van de zelfstandig hurende hoofdcontractanten per 31 december 2021 is als volgt:



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

Huurbetaling

De huurachterstanden laten een dalende trend zien. Op 31 december 2021 waren de achterstanden bij de woningen opnieuw iets afgenomen naar 0,54% van de jaarlijkse prolongatie (2020: 0,63%). Wij reageren snel en adequaat wanneer wij een betalingsachterstand signaleren. Naast ons reguliere incassoproces bezoeken we huurders met betalingsproblemen thuis.

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



7.2 Kwaliteit van buurten en wijken

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

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

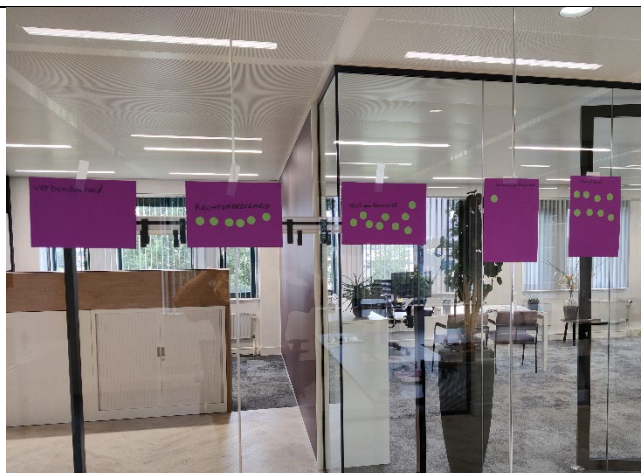
Bovenstaande doelstellingen zijn in onderstaande tabel vertaald naar concrete actiepunten en wat we daar concreet in 2021 aan hebben gedaan.

Doelstelling Ondernemingsplan	Wat deden wij in 2021?
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 en te sturen naar goed huurderschap. Zij zijn verantwoordelijk voor de eerstelijns overlastmeldingen en leggen huisbezoeken af. Ook adviseren ze binnen Sint Joseph rondom onderhoud, duurzaamheid en renovatie van complexen met het oog op schoon, heel en veilig en leefbaarheid. Een bijzonderheid in 2021 betreft de aanbesteding van de schoonmaak en glasbewassing van 66 complexen (gestapelde bouw). De opdracht hierbij was dat de schoonmaak vanaf 2022 voortaan op basis van beeldkwaliteit wordt uitgevoerd. Dat betekent dat hoe een complex eruit ziet, bepaalt of en wat er schoongemaakt wordt. Bij beeldkwaliteit wordt er gewerkt met afbeeldingen met een omschrijving erbij. Sint Joseph heeft gekozen voor een gemiddelde kwaliteit. Atalian (voorheen Visschedijk) is de nieuwe partner geworden. Eind december heeft Sint Joseph op een aantal plekken in Almelo het algemene groen vernieuwd rondom haar gebouwen. Het betreffen plekken in de wijken Ossenkoppelerhoek, De Riet en de Binnenstad. Oud groen is eruit gehaald en vervangen door de aanplanting van bloeiende heesters en bloeiende vaste planten. Het nieuwe groen is gevarieerd, heeft veel kleur en fleurt de omgeving op.
Weten wat er leeft, vroegtijdig contact hebben	Wijkbeheerders fungeren als de oren en ogen van de wijk, ze zijn een vraagbaak voor huurders en het aanspreekpunt voor bewonerscommissies en vrijwilligers. Team Wijkbeheer signaleert knelpunten en probleemsituaties in de wijk, legt huisbezoeken af en werkt naar oplossingen toe waar participatie en 'zelf doen' van de huurder centraal staan. Daarnaast hebben onze vakmannen een belangrijke signalerende rol. Zij komen door een reparatie bij veel huurders over de vloer. Juist ook bij de huurder waar we moeilijk achter de voordeur kunnen komen, terwijl dat gewenst is omdat er bijvoorbeeld meldingen zijn gemaakt door de buurt. Bij signalering van complexere problematiek schakelen wijkbeheerders en vakmannen met team Maatschappelijk Beheer. Dit team neemt onder meer de complexere overlastmeldingen in behandeling, ze leggen huisbezoeken af (vanwege corona zijn er periodes geweest met minder huisbezoeken, voornamelijk urgente zaken), voeren waar nodig intakegesprekken met aspirant huurders en beide teams hebben samen structureel



	contact met bewonerscommissies. Op die manier weet Sint Joseph wat er leeft en vindt er vroegtijdig contact plaats.
Samenwerking huurders en maatschappelijke partners	Sint Joseph werkt nauw samen met partners in de wijk en huurders om zich in te zetten voor de kwaliteit van buurten en wijken. Hierbij hoort een leefbare woonomgeving (woningen, het grijs en groen) het thuisgevoel, de samenstelling van de buurt (bijv. de doorstroom uit intramurale woonvormen/ beschermd wonen en maatschappelijke opvang) en een (fysiek en sociaal) veilige omgeving. We maken gebruik van instrumenten als drie-partijen overeenkomsten, woonbegeleidingsplannen en woon-cv's om met kwetsbare huurders te werken aan goed huurderschap. Ook spelen we een actieve rol in projecten in openbare gebieden met de gemeente en andere partijen. Samenwerking met de gemeente, politie en zorg- en welzijnsinstanties wordt steeds belangrijker. Een voorbeeld van een mooie samenwerking is het tuinproject met Stichting Present, ECT Nederland, Farwick Groenspecialisten en huurders. In maart zijn op drie plekken in Almelo (in de Schelfhorst, Sluitersveld en De Riet) meerdere tuinen opgefleurd en opgeknapt waar gewenst. De tuinen van verschillende bewoners werden voorzien van nieuwe planten, waar nodig werd straatwerk hersteld of werden snoeiwerkzaamheden uitgevoerd. Naast meer kleur en opgeknapte tuinen, zorgde deze actie voor de nodige sociale verbinding tussen burens. Bewoners hielpen mee en maakten een praatje. Waar de ene bewoner het grind uit de tuin wilde hebben, kon de buurman het juist goed gebruiken. <i>"Ik heb niet zulke groene vingers, dus dat grind is voor mijn tuin ideaal. En met de plantjes die ik nu krijg wordt het toch een mooi geheel."</i>  <i>Tuinproject</i> We betrekken huurders steeds meer en eerder, bijvoorbeeld in de vorm van klankbordgroepen (bij de Havezatheflat en de Europaflat). Ook vinden er huisbezoeken plaats bij projectplannen voor renovatie of onderhoud. Daarnaast heeft Sint Joseph contact met bewonerscommissies en hebben we een grote groep vrijwilligers die zich inzet voor het complex/de buurt. In 2021 heeft het klantenpanel een start gemaakt (vanwege coronamaatregelen in 2020 was dit vertraagd). Een enthousiaste groep huurders heeft deelgenomen aan een klantenpanel over klantvisie en klantwaarden. Wat vinden zij belangrijk in hoe wij onze dienstverlening organiseren en hoe wij met hen in contact zijn. Het panel is samen tot een aantal kernwoorden gekomen die aangeven wat zij belangrijk vinden en aan deze woorden is samen verder inhoud gegeven. De input van het panel is meegenomen in de ontwikkeling van de klantvisie.





7.2.1. Wat hebben we gedaan in 2021 en met wie?

Sint Joseph heeft zich op verschillende manieren ingezet voor de kwaliteit van buurten en wijken. Kansen en perspectieven bieden voor bewoners en de zorg voor de woonomgeving staan hierbij centraal. Nieuwe samenwerkingsverbanden/initiatieven uit 2021 zijn:

- Herinneringsbord: Door een samenwerking tussen de Ambassade van Vrede, Kindcentrum Sluitersveld, basisschool het Letterveld, gemeente Almelo en Sint Joseph is er een herinneringsbord geplaatst bij de Vredesboom in Rumerslanden ter nagedachtenis aan de vredeswerken van nu en uit het verleden.
- Bloemenmanden: Ruim veertig woningen aan de Prins Hendrikstraat in Almelo zijn voorzien van bloemenmanden met kleurrijke planten bij de voordeur. Een aantal actieve bewoners uit de straat namen, samen met Avedan, en Sint Joseph het initiatief om de straat op te fleuren. Per woning prijkt er nu een bloemenmandje aan de muur naast de voordeur. Dat de bewoners samen het initiatief namen en de hele straat erbij betrekken draagt bij aan de onderlinge betrokkenheid.
- Betere buurtfonds: In 2021 is er gewerkt aan de oprichting van het Betere Buurt Fonds. Dit is een fonds met geld om de ideeën van huurders voor een betere buurt te bekostigen en te faciliteren. Het kan gaan om het willen verbeteren van de omgeving (bijv. aanplanten geveltuintjes, aanleg pluk- of moestuin, vogelhuisjes, opruimactie, etc.) of het willen verbeteren van het contact tussen buurtbewoners (zoals een buurt- of straatevenement, koffiemomentje op Burendag in september, een schoonmaakactie organiseren, etc.). In januari 2022 gaat het fonds van start en kunnen huurders een aanvraag doen.
- Gezamenlijke wijkanalyse: In de zomer van 2021 is er een bijzondere samenwerking tot stand gekomen: samen met Beter Wonen en de gemeente Almelo zijn we gestart met de ontwikkeling van gezamenlijke wijkanalyses. Dit houdt in dat er samen gewerkt is aan een analyse van de wijken in Almelo gebaseerd op cijfers en deze analyse wordt in 2022 aangevuld ('geladen') met ervaringen en opvattingen van buurtbewoners en wijkprofessionals (zoals wijkagenten, wijkondersteuners en wijkbeheerders van corporaties). Het doel hiervan is om tot een gedragen beeld van elke wijk te komen. Vanuit dat startpunt worden de beelden van elke wijk vertaald naar opgaven voor de wijk. De wijkanalyses worden in het voorjaar van 2022 afgerond.
- Leefbaarheidsbeleid vernieuwd: In 2020 is er gewerkt aan de vernieuwing van ons leefbaarheidsbeleid. Dit beleid is in 2021 vastgesteld. De visie op leefbaarheid luidt: "Bij Sint Joseph voel je je thuis". Binnen de kaders van de wet investeert Sint Joseph zo optimaal mogelijk in woningen, in huurders en in buurt en gemeenschap om zo het thuisgevoel van huurders te versterken (volgens onderstaand model):



- Doorstroming maatschappelijk opvang: In november 2021 is gestart met een experiment van WoONTwente (waaronder Sint Joseph), de veertien Twentse gemeenten, opvangorganisaties en zorginstellingen in en rond Twente en betreft een nauwe samenwerking met het Transferpunt Wonen Twente. De Twentse brede samenwerking heeft als doel te zorgen voor een zo duurzaam mogelijke uitstroom naar zelfstandig wonen (met begeleiding) van mensen die uit de opvang komen en dak- of thuisloos zijn. Zodra er passende woonruimte is gevonden en duidelijke afspraken over de ondersteuning en begeleiding zijn gemaakt, wordt de huurovereenkomst getekend. De betrokken partijen, waaronder de gemeente en de woningzoekende, ondertekenen eveneens een Uitstroomovereenkomst met hierin afspraken en voorwaarden van alle betrokken partijen en evaluaties gedurende het (nazorg)traject.

Langer lopende samenwerkingsverbanden/initiatieven:

- Beste Buur Bokaal: In september is de Beste Buur Bokaal uitgereikt aan de heer Harrie Reekers. Hij was maar liefst door zes burens genomineerd. De Beste Buur Bokaal is een samenwerking van Beter Wonen en Sint Joseph, beide huurdersorganisaties, gemeente Almelo en Avedan. De bokaal wordt sinds 2018 uitgereikt in Almelo.
- Stichting Present: huurders met een hulpvraag, zoals het opknappen van de tuin bij achterstallig onderhoud, kunnen deze stellen aan Stichting Present. De stichting kijkt dan of zij een groep vrijwilligers in haar portfolio heeft die de huurder kan helpen met de hulpvraag. Regelmatig worden onze huurders geholpen.
- Buurtbemiddeling Almelo: onze huurders kunnen gebruik maken van deze voorliggende voorziening wanneer zij ruzie of onenigheid hebben met burens en er zelf niet uitkomen. In 2021 heeft Buurtbemiddeling voor het grootste deel telefonisch gewerkt. Sint Joseph heeft ook in 2021 huurders doorverwezen, maar wel minder dan andere jaren. Dat komt doordat er steeds vaker zware problematiek speelt, die niet geschikt is voor Buurtbemiddeling.
- We participeerden ook in 2021 aan de Doorbraak Methode (gestart in 2019): een initiatief van de gemeente Almelo waar vastgelopen casuïstiek (gezinnen met 'multiproblematiek') wordt besproken en effectief op wordt ingesprongen. Hierbij werken we samen met Beter Wonen, de gemeente en wijkcoaches.
- Vanaf 2021 is de Wet op de gemeentelijke schuldhulpverlening aangepast. Vroegsignalering is voor zowel de signaalpartners als gemeenten een verplichting. Begin 2021 is samen met Beter Wonen een nieuwe overeenkomst gesloten met de gemeente Almelo met concrete afspraken over de gewenste resultaten. Deze vervangt de overeenkomst die in 2019 is gesloten in het kader van het project Vroeg Eropaf. De samenwerking is gericht op het in een vroeg stadium afgaan op inwoners van Almelo waar schuldenproblematiek is of op de loer ligt. Wij werken hierbij samen met de gemeente door onder andere gegevens te delen over onze huurders met betalingsachterstanden.
- Wijk functionarissen overleggen (WFO's) zijn in 2020 opgestart door de gemeente: een overlegstructuur waarin informatie met partners werkzaam in de betreffende wijk wordt gedeeld. Ook toekomstvisies voor de wijk en trends en ontwikkelingen die gezien worden bespreekt de groep. In een aantal wijken waren de WFO's opgestart en dit zou een doorstart krijgen in 2021. Zowel corona als ontwikkelingen binnen wijkregie bij de gemeente Almelo vertraagden dit proces. Er is wel een start gemaakt om zogeheten 'wijknetwerkoverleggen' op te zetten. Dit zal hoogstwaarschijnlijk de WFO's vervangen. Dit overleg heeft een soortgelijk doel: samen actief aan de wijk werken en 'kennen en gekend worden' ter bevordering van de samenwerking.
- Stichting Het Maathuis: sinds januari 2020 verhuren we duplexwoningen aan deze zorgorganisatie (in de buurt Rumerslanden) waarin zij hun cliënten plaatsen. Ze werken hiermee aan het succesvol doorstromen van cliënten naar een meer zelfstandige manier van wonen. Dat doen ze onder meer door zelf in een woning in de betreffende buurt aanwezig te zijn en vanuit daar 24-uur bereikbaar te zijn voor cliënten en omwonenden. De aanwezigheid en bereikbaarheid hebben een preventieve en positieve werking in de buurt: er zijn nagenoeg geen meldingen van overlast of incidenten. Er vinden spontane contactmomenten plaats met buurtbewoners en zij zijn bij Het Maathuis welkom voor vragen en hulp, zoals bij het invullen/begrijpen van formulieren van instanties. Het Maathuis is een waardevolle toevoeging voor de buurt.
- Jaarlijkse vrijwilligersmiddag: Vanwege corona kon de jaarlijkse vrijwilligersmiddag helaas ook dit jaar niet door gaan. Onze vrijwilligers zijn erg belangrijk voor ons. Ze denken met ons mee, zijn oren en ogen in de wijk en steken de handen uit de mouwen om het in en rondom onze complexen netjes te houden. Om toch al onze vrijwilligers, meer dan honderd mensen, in het zonnetje te zetten hebben wij hier een andere invulling aangegeven. Medewerkers van Sint Joseph hebben leden van onze huurdersvereniging HAR, leden van de bewonerscommissies en de vele vrijwilligers van Sint Joseph een attentie bezorgd. Dit werd enorm gewaardeerd.



7.2.2. Overlast en multiproblematiek

Sint Joseph streeft ernaar huurders een prettig en rustig woonklimaat te bieden. Toch ervaren bewoners soms overlast van elkaar. In 2021 zijn 250 overlastmeldingen geregistreerd. Dit is een forse toename van 70 overlastmeldingen ten opzichte van 2020 (180 overlastmeldingen). Een relatie met corona is snel gelegd. Mensen brachten meer tijd thuis door, klachten over bijvoorbeeld geluidsoverlast namen toe. Ook de problematiek achter de voordeur; vervuilde woningen, huiselijk geweld, dementie en verslaving bleven de aandacht vragen. Daarnaast is er veel zorg omtrent het aantal bewoners met ernstige psychische problemen. Er is zorg om het welzijn van de bewoner, maar ook om de veiligheid van de omwonenden. Helaas is het met regelmaat lastig om betrokken zorgpartijen hun verantwoordelijkheid te laten nemen ondanks dat diverse professionele partijen hun zorgen uitspreken. Dit heeft bijvoorbeeld net voor de kerst geleid tot brandstichting in een appartementengebouw, waarbij gelukkig geen slachtoffers zijn gevallen. Voor onze medewerkers brengen zulke casussen veel zorgen, onrust en verantwoordelijkheidsgevoel richting buurt met zich mee.

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. Wanneer een casus te complex is voor Buurtbemiddeling dan bemiddelt ons team Maatschappelijk Beheer bij burencollicten. Soms in samenwerking met partners uit het sociaal domein (onder andere de wijkagent of de wijkcoach). Een trend is dat er de laatste jaren meer extreme, complexere zaken voorkomen waarbij sprake is van psychische problematiek en multiproblematiek. Wordt eenmaal duidelijk dat dit speelt, bijvoorbeeld (vermoeden van) vervuiling of dreigende huisuitzetting, dan betreft Sint Joseph haar partners, zoals sociale wijkteams, wijkcoaches of Bemoeizorg en wordt doorverwezen.

In 2021 heeft Maatschappelijk Beheer ook deelgenomen aan verscheidene multidisciplinaire overleggen (MDO) en Instellingenoverleggen (IO) met of over onze huurders. Huisvesting is nauw verbonden aan stabiel functioneren in de samenleving, aanwezigheid van Sint Joseph is daarom belangrijk. Het aantal aanmeldingen voor een MDO of IO bij Bemoeizorg en de gemeente is toegenomen. Mede hierdoor en vanwege andere criteria om een casus op te pakken, zijn er in 2020 bij deze partners wachtlijsten ontstaan. In 2021 zijn de wachtlijsten nog langer geworden. Er is vanwege corona vooral gebruik gemaakt van videobellen en in zeer urgente casussen is er fysiek afgesproken.

7.2.3. Bewonerscommissies en vrijwilligers

Bewonerscommissies (BC's) zijn waardevol voor Sint Joseph, omdat zij de gezamenlijke belangen van bewoners in een complex behartigen. Wij gaan met onze BC's in gesprek, omdat we graag dicht bij onze huurders staan. De twaalf BC's in 2021 denken met ons mee, zijn de oren en ogen in onze complexen en vertegenwoordigen de belangen van de bewoners. Ze dragen bij aan de leefbaarheid en saamhorigheid in een complex. Wat opvalt is dat het merendeel van de BC's in niet-DAEB complexen bestaan.

Er zijn twee BC's opgeheven in 2021. De voornaamste redenen zijn het niet kunnen vinden van opvolgers, er is weinig animo voor. Met de HAR is gesproken over deze terugloop van BC's en afgesproken is om huurders beter te gaan informeren over wat de rol van een bewonerscommissie is, om zo meer mensen enthousiast te maken. In aanvulling hierop wordt de folder voor bewonerscommissies opgefrist en er vinden herverkiezingen plaats in 2022.

In 2021 heeft met iedere bewonerscommissie één formeel overleg plaatsgevonden. De meest voorkomende gespreksonderwerpen waren ook dit jaar corona en de na te leven maatregelen, servicekosten, onderhoud aan de woningen, schoonmaak, tuinonderhoud en veiligheid. Overigens is er naast dit formele overleg, onderling contact met de commissies wanneer er bij hen iets speelt.

Graag spreken we onze waardering uit over het feit dat de bewonerscommissies proactief en meedenkend waren met betrekking tot corona en hoe de maatregelen het beste nageleefd konden worden in de complexen.



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 2021 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 2021 concreet aan de slag gegaan met:

Doelstelling Ondernemingsplan	Wat hebben we in 2021 gedaan?
Meerdere huisbezoeken per jaar	Het beleid van Sint Joseph is snel en adequaat reageren bij een betalingsachterstand. Een huisbezoek is daarbij een effectief middel gebleken. Hierbij gaat een medewerker van het team Huurincasso bij de huurder langs om gezamenlijk te zoeken naar een oplossing voor de betalingsachterstand. Helaas is dit door corona in 2021 geruime tijd niet mogelijk geweest en zijn de medewerkers slechts vijftien keer bij iemand aan de deur geweest ten opzichte van 89 keer in 2020. Als alternatief voor de huisbezoeken is gebruik gemaakt van telefonisch- en mailcontact bij betalingsachterstanden.
Klantenpanel en WoonVindsysteem	Een enthousiaste groep huurders heeft deelgenomen aan een klantenpanel over klantvisie en klantwaarden. Wat vinden zij belangrijk in hoe wij onze dienstverlening organiseren en hoe wij met hen in contact zijn. Het panel is samen tot een aantal kernwoorden gekomen die aangeven wat zij belangrijk vinden en aan deze woorden is samen verder inhoud gegeven. De input van het panel wordt meegenomen in de klantvisie. In 2021 is samen met de andere corporaties uit WoON Twente hard gewerkt aan een Programma van Eisen voor een regionaal WoonVindsysteem. Hiervoor werkten medewerkers van verschillende corporaties samen. Ook woningzoekenden en huurders hebben in deze fase meegedacht. In het najaar is de uitvraag uitgezet om begin 2022 te komen tot de keuze van een leverancier.
Samenwerking met gemeente Almelo	Ook in 2021 zijn intensieve contacten onderhouden met de gemeente Almelo. Zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau. Hierbij valt naast alle contacten in het kader van de prestatieafspraken ook te denken aan thema's zoals de wijkanalyses.
Samenwerking met Beter Wonen	Met Beter Wonen is frequent overlegd. Periodiek was er bestuurlijk overleg over het Woonburo Almelo en er vonden daarnaast diverse andere overleggen plaats. Rondom de verkoop van de Gerard Doustraat is intensief samengewerkt om de overdracht voor de zittende huurders zo goed mogelijk te laten verlopen. Alle bewoners zijn thuis bezocht door een medewerker van Beter Wonen en van Sint Joseph.
Intensiveren samenwerkingen	In 2020 is het overleg met een groot aantal organisaties in Almelo opgepakt en in 2021 verder geïntensiveerd. Zie hiervoor ook het schema op de volgende pagina. Wij hebben deelgenomen aan de campagne Scheefbeleid. Veertig woningcorporaties uit Noord- en Oost-Nederland vragen in een gezamenlijke campagne aandacht voor het 'scheve' landelijke woonbeleid. Er is in Twente een samenwerking gestart op het thema duurzaamheid, met als doel om actiever samen te werken én kennis te delen in de uitvoering van verduurzamingsprojecten.



	De thema's waaraan we werken zijn besparing, opwek, opslag, bewustwording & gedrag, klimaatadaptatie en circulariteit. Wij leveren een projectleider als aanjager voor deze samenwerking. Sint Joseph heeft samen met Beter Wonen, gemeente Almelo, Woonzorg Nederland, Cogas, waterschap Vechtstromen en bewoners een GO-verklaring getekend. De partijen kijken samen naar de beste oplossing voor het aardgasvrij(ready) maken van een deel van de wijk Aalderinkshoek. Binnen WoON Twente doen wij mee aan het onderzoek Opgaven en Middelen.
--	--

Overzicht stakeholders en de frequentie/wijze overleg

Wie	Wat	Met wie	wanneer	Waarom
HAR	Bestuurlijk overleg, Algemene Ledenvergadering en bewonerscommissies	Directeur-bestuurder en manager Wonen	Ongeveer vijf keer per jaar, Een keer per jaar	Beleid en algemene zaken
Bewonerscommissies	Complex-aangelegenheden	Manager Wonen en consultants maatschappelijk- en wijkbeheer	Een keer per jaar en periodiek	Inhoudelijke afstemming
Gemeente Almelo	Bestuurlijk overleg Ambtelijke bijeenkomsten	Directeur-bestuurder, managers en beleidsadviseurs	Per kwartaal en naar behoefte	Strategisch overleg, algemene zaken, prestatieafspraken en kennisdeling
Gemeente Dinkelland	Bestuurlijk overleg	Directeur - bestuurder	Een keer per jaar	Strategisch overleg onder andere voor prestatieafspraken
Maatschappelijke zorg en welzijnsorganisaties (Avedan)	Lokaal netwerk, Maatschappelijke opvang, Betalingsachterstanden 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, bestuurlijk overleg, preventie sociale problematiek, woonruimteverdeling	Directeur-bestuurder, manager Wonen en medewerker Verhuur	Per kwartaal en naar behoefte	Beleidsoverleg en algemene zaken, afstemming en samenwerking
Vrijwilligers	Vrijwilligersdag	Directeur-bestuurder, MT,	Een keer per jaar	Samenwerking



		Maatschappelijk- en Wijkbeheer en beleid		
Wijkplatforms	Wijkaangelegenheden	Wijkbeheerders	Naar behoefte	Afstemming en samenwerking
Bouwpartners	(markt-) kennisdeling	Manager en/of coördinator Vastgoed	Een tot twee keer per jaar	Signaleren (markt)ontwikkelingen. Knelpuntsignaleringen samenwerking. Innovaties.
Complexbewoners renovaties	Klankbordgroep(en)	Maatschappelijk beheerder, projectleider	Elke drie maanden, afhankelijk van voortgang	Sparren over renovatiekeuzes, projectambassadeurs voor overige bewoners

Prestatieafspraken gemeenten

In juni 2021 hebben we met Beter Wonen een gezamenlijk bod uitgebracht voor 2022 in afstemming met de beide huurdersverenigingen HAR en SHBW. Het bod beschrijft onze bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid (de Woonvisie) van de gemeente. Op basis van het bod hebben de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties vervolgens concrete prestatieafspraken opgesteld voor 2022. Helaas zijn deze afspraken niet ondertekend door het college. Datzelfde geldt voor de prestatieafspraken over 2021. Natuurlijk hebben wij wel uitvoering gegeven aan onze voorgenomen activiteiten. Deze zijn terug te vinden in onderstaande tabel.

Woningvoorraad	
Opgaven	Prestaties
Verkennen mogelijkheden voor beperkte liberalisatie.	Verkenning is gedaan maar heeft niet geleid tot liberalisatie.
Geen sloop en/of nieuwbouwactiviteiten.	N.v.t.
Uitwerken plan ontwikkellocatie Krikkenstraat/Hagenpark.	Niet opgestart. Hoogstwaarschijnlijk gaan we deze locatie niet zelf ontwikkelen, maar verkopen.
Verkoop nieuwbouwlocatie Rumerslanden.	Samen met gemeente en marktpartijen is een PVE vastgesteld en geconcretiseerd in acties. Uitwerking van acties moet in 2022 leiden tot formalisering en start bouw.
Verkoop van 40 individuele woningen en twee complexen waaronder St. Elisabeth.	Er zijn 27 woningen verkocht en 1 complex (G. Doustraat). Verkoop van complex St. Elisabeth is nog niet afgerond.

Betaalbaarheid en bereikbaarheid	
Opgaven	Prestaties
Huurprijsontwikkeling inflatievolgend conform sociaal huurakkoord.	Huurverhoging DAEB 0% (wettelijke huurbevoezing) Huurverhoging Niet-DAEB 1,4% (Inflatievolgend) huurbeleid.
Vrije toewijzingsruimte benutten t.b.v. differentiatie in wijken.	De vrije toewijzingsruimte is beter benut, waardoor iets meer huishoudens met een hoger inkomen zijn gehuisvest.
Betalingsproblemen signaleren. Huurschulden en huisuitzettingen voorkomen.	Gemiddelde huurachterstand gedaald naar 0,54% (2020: 0,63%) Aantal ontruimingeng gedaald naar 7 (2020: 18).
Monitoren beschikbaarheid sociale huurwoningen.	Onderdeel van jaarlijks overleg tussen corporaties en gemeente.



Bijzondere doelgroepen	
Opgaven	Prestaties
Bijdragen aan de taakstelling huisvesting statushouders.	Aantal toewijzingen aan statushouders: twaalf.
Afspraken over huisvesting en begeleiding bijzondere doelgroepen.	- 52 woningen o.b.v. afwijkende toewijzingen toegekend - De samenwerking met CIMOT is voortgezet - Deelname aan stuurgroep 'maatschappelijke vraag' - Regionale samenwerking uitstroom Maatschappelijke Opvang
Monitoring vraag en aanbod bijzondere doelgroepen.	Jaarlijkse monitoring is onderdeel van reguliere werkzaamheden.
Actualiseren woonwagenbeleid.	Woonwagenbeleid is geactualiseerd.

Kwaliteit en duurzaamheid	
Opgaven	Prestaties
Participeren in werkgroep transitievisie warmte.	Sint Joseph is lid van de werkgroep.
Voortzetten reguliere werkzaamheden in duurzaamheid en kwaliteit.	Reguliere werkzaamheden uitgevoerd, zoals vervanging van cv-ketels en aanbrengen LED verlichting.
Bij verduurzaming inzetten op no-regret maatregelen.	Hier is op projectniveau invulling aan gegeven, o.a. door aanbrengen schil-, dak- of vloerisolatie en/of zonnepanelen.
Verduurzamen woningvoorraad.	Renovatie en verduurzaming van 200 woningen en het grootonderhoud en verduurzaming van 34 woningen (doorlopend tot in 2022). Labelverbetering is 2 tot 3 labelstappen tot minimaal label B conform het ondernemingsplan.
Opstellen brandveiligheidsbeleid.	Is opgesteld.

Leefbaarheid en participatie	
Opgaven	Prestaties
Inzet jaarlijks budget voor leefbaarheid en veiligheid in wijken.	Budget is onder andere ingezet voor aanpak overlast en beheer van woonomgeving. De inzet verschilt per wijk, buurt en straat.
Bijdrage aan project buurtbemiddeling, buurtwaardebon en Beste Buur Bokaal.	Geparticipeerd met als doel om overlast te beperken, escalatie te voorkomen en leefbaarheid te versterken.
Opstellen van wijkvisies met stakeholders.	Project 'samenwerken aan veerkrachtige wijken' is gestart (doorlopend in 2022).



7.4 Kwaliteit van dienstverlening

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

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

Bovenstaande doelstellingen zijn in onderstaande tabel vertaald naar concrete actiepunten en wat we daar concreet in 2021 aan hebben gedaan.

Doelstelling Ondernemingsplan	Wat hebben we in 2021 gedaan?
Scoren ruim voldoende op dienstverlening volgens KWH (onder andere bereikbaarheid)	Ook in 2021 hebben huurders onze dienstverlening positief ervaren. Voor vrijwel alle onderdelen heeft Sint Joseph de norm gesteld op 7,8. De norm is op alle onderdelen behaald. Ook in 2021 hebben we door de maatregelen rondom corona gedurende bepaalde periodes niet de dienstverlening kunnen bieden die huurders van ons gewend zijn. Zo was ons kantoor het grootste deel van het jaar alleen op afspraak geopend. We konden echter in 2021 wel weer de huurcontracten grotendeels in de woning tekenen met de nieuwe huurder. Dit laat zich terugzien in het cijfer voor een nieuwe woning en woning zoeken. Daarnaast zien we geen effect van de verhuizing naar een locatie aan de rand van de stad op de klanttevredenheid. Telefoon en internet bieden een goed alternatief en als persoonlijk contact nodig is dan gaan we naar de klant toe.
Digitale mogelijkheden voor de klant verbeteren	In 2021 is de website geüpdatet. De uitstraling van de site is opgefrist en vernieuwd. Van een aantal huurders hebben we als feedback ontvangen dat zij het soms lastig vinden om op een eenvoudige manier informatie te vinden op onze site. In 2022 gaan we samen met een klantenpanel met dit onderwerp aan de slag om zo een verbeterslag te maken in de informatievoorziening naar de huurders en woningzoekenden.

Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH)

Wij willen graag van onze huurders weten wat wij goed doen, maar ook wat beter kan. Daarom is Sint Joseph lid van het KWH. Dit kwaliteitscentrum ondervraagt de (toekomstige) huurder en brengt hun wensen en meningen in kaart. Ook in 2022 werken we samen met het KWH om hiermee onze dienstverlening te blijven monitoren en verbeteren.

Klachten dienstverlening

Sint Joseph hecht waarde aan tevreden klanten. Klachten over dienstverlening worden serieus genomen en we proberen deze snel en adequaat op te lossen. Klachten over de dienstverlening registreren wij en nemen wij op in de (kwartaal)rapportage. Deze rapportage wordt door het bestuur met de RvC besproken. In 2021 zijn negentien klachten binnengekomen over de dienstverlening door Sint Joseph (2020: 18). De aard van de klachten liep sterk uiteen. Zie de tabel hieronder.



Aard van de klacht	2021	2020
	<i>Aantal</i>	<i>Aantal</i>
Technische problemen/onderhoudsstaat	8	6
Schoonmaak, glasbewassing en woonomgeving	0	3
Woningoplevering, woningtoewijzing, huurprijs en servicekosten	5	4
Communicatie	4	5
Uitspraak urgentiecommissie (afwijzing urgentieaanvraag Woonburo Almelo)	2	0
Totaal	19	18

Wij nemen alle klachten in behandeling en zoeken 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. Zo nodig passen we dit aan.

Regionale klachtencommissie

Sinds enkele jaren is Sint Joseph aangesloten bij de onafhankelijke Klachtencommissie Woningcorporaties Twente en omgeving. 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 op twee niveaus in behandeling is geweest. De klachtencommissie bestaat uit twee onafhankelijke leden en een lid aangewezen door de huurdersvertegenwoordiging van de desbetreffende corporatie. In 2021 zijn drie klachten ingediend over onze dienstverlening bij de regionale klachtencommissie. Twee klachten zijn ongegrond verklaard door de klachtencommissie. Eén klacht is niet op manager niveau gemeld en daardoor niet door de klachtencommissie in behandeling genomen. De klacht is vervolgens opgepakt door de manager en afgehandeld.

Huurcommissie

In 2021 is één bezwaar ingediend bij de Huurcommissie, deze is niet-ontvankelijk verklaard. De klacht is wel door ons opgepakt. In 2021 is de uitspraak ontvangen van een bezwaar dat in 2020 was ingediend. Dit betrof een bezwaar op de huurverhoging na woningverbetering. Sint Joseph is door de Huurcommissie in het gelijk gesteld.



7.5 Kwaliteit van onze organisatie

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

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

Voor een groot deel van het jaar hebben we in aangepaste vorm (coronamaatregelen) doorgewerkt aan goede huisvesting. Iedereen werkte zoveel mogelijk thuis. Gelukkig hebben we in de wat warmere maanden van het jaar elkaar wat meer kunnen zien op kantoor en hebben we al onze dienstverlening op de 'normale' wijze kunnen uitvoeren. Helaas hebben we eind 2021 weer te maken gekregen met een strengere lockdown en hebben we onze dienstverlening daarop wederom moeten aanpassen. Noodzakelijke werkzaamheden zijn uiteraard doorgegaan, zij het in aangepaste vorm.

We zijn er trots op dat we er in 2021 niet alleen in zijn geslaagd de dienstverlening zoveel mogelijk te continueren, maar we ook zijn blijven werken aan de kwaliteit van onze organisatie. Daar hebben we ook het afgelopen jaar concrete stappen in gezet.

Bovenstaande doelstellingen zijn in onderstaande tabel vertaald naar concrete actiepunten en wat we daar concreet in 2021 aan hebben gedaan.

Doelstelling Ondernemingsplan	Actiepunten voor 2021
Kwaliteit van onze organisatie versterken	1. Personeels- en organisatieontwikkeling 2. Informatiebeveiligingsbeleid herijken door middel van het controlframework 3. Project datakwaliteit, zoals cartotheek (o.a. WWS-punten) 4. Beschrijven en verbeteren van diverse processen inclusief het verbeteren van managementinformatie 5. Visitatie 6. Aanbestedingsbeleid

1. Personeels- en organisatieontwikkeling

Als goed werkgever gaan zorg voor medewerkers en sturen op organisatiedoelen hand in hand. Dat geldt ook voor termen als 'lerende organisatie' en 'continu verbeteren'. Mooi om te roepen, maar het is meer dan een onderzoek of beleidsstuk. Het gaat vooral om de geleidelijke opvolging of borging daarvan in de hele organisatie. Om hier handen en voeten aan te geven, hebben we in 2020 eerst een medewerkersonderzoek uitgevoerd. We waren zeer tevreden met de uitkomsten van dit onderzoek, maar zagen zeker ook een aantal verbeterpunten, zoals de samenwerking tussen afdelingen. Hiermee zijn we in 2021 aan de slag gegaan. Zo heeft iedereen medio 2021 deelgenomen aan een Insightstraining en hebben we een terugkomdag georganiseerd (vanwege corona is de terugkomdag verplaatst naar 2022). Doel van een Insightstraining is om enerzijds jezelf beter te leren kennen, maar ook om anderen beter te leren kennen. Daarnaast zijn we in 2021 aan de slag gegaan met Lean. We hebben een eerste pilotproces Lean gemaakt en met andere processen zijn we gestart. Ook zijn ambassadeurs vanuit de hele organisatie naar een Lean-greenbeltraining gegaan. Tijdens heidagen hebben we als MT gereflecteerd op ons eigen functioneren en ons eigen leiderschap en is er veel aandacht geweest voor individuele ontwikkeling van medewerkers (o.a. coaching, opleidingen en cursussen).

2. Informatiebeveiligingsbeleid herijken door middel van het controlframework

Bij IT lag de focus in 2020-2021 met name op het verder verbeteren van de informatiebeveiliging. Daarvoor maken we gebruik van de BIC (Baseline Informatiebeveiliging (woning)Corporaties). De BIC is het normenkader dat de beschikbaarheid, integriteit en exclusiviteit van woningcorporatie informatie(systemen) bevordert. Deze Baseline is een richtlijn die een totaalpakket aan informatiebeveiligingsrichtlijnen en -maatregelen omvat die voor iedere woningcorporatie geldt. Deze Baseline is opgezet rondom bestaande normen: de NEN/ISO 27001:2013 en NEN/ISO 27002:2013. Deze standaard is door de Nederlandse (semi-)overheid gekozen en algemeen aanvaard als de norm



voor informatiebeveiliging. Voor specifieke maatregelen is in onderhavige Baseline ook gebruikgemaakt van de AVG en andere voor de sector relevante normenkaders en regelingen. De BIC gebruiken we bij Sint Joseph als normenkader waarlangs we onze eigen 'organisatie' leggen, gelet op de omvang en risico's bij Sint Joseph. Dit is overigens geen eenmalig project, maar zal ieder jaar aandacht krijgen.

3. Project datakwaliteit, zoals cartotheek (o.a. WWS-punten)

Weten waar je staat en (bij)sturen, lukt alleen met de juiste informatie. Vanaf 2020 zijn we op verschillende fronten bezig geweest om de informatie die we hebben te controleren en de processen (zie hierna) zodanig aan te passen dat er continu een beoordeling plaatsvindt op de kwaliteit van de aanwezige informatie. In 2021 hebben we met name de focus gehad op de objectgegevens met betrekking tot de WWS-punten. Naast data-analyse hebben we ook verschillende processen aangepast om de datakwaliteit verder te verbeteren.

4. Beschrijven en verbeteren van diverse processen inclusief het verbeteren van managementinformatie

In 2021 hebben we verschillende processen tegen het licht gehouden en beschreven in Sensus (software voor de vastlegging van processen). Naast het vastleggen van het proces in Sensus, kijken we ook gelijk naar verbetermogelijkheden, managementinformatie en de risico's in processen.

5. Visitatie

In 2021 hebben we onze vierjaarlijkse visitatie laten uitvoeren. Zie verder hoofdstuk 7, de inleiding van het Volkshuisvestingsverslag.

6. Aanbestedingsbeleid

Als maatschappelijke organisatie wil Sint Joseph op professionele wijze invulling geven aan het opdrachtgeverschap. Met het aanbesteden van het werk aan de marktpartijen wil Sint Joseph haar middelen doelmatig en rechtmatig inzetten en via een transparant proces een goede prijs-kwaliteitverhouding realiseren. Begin 2021 hebben we een nieuw aanbestedingsbeleid opgesteld dat vanaf 2021 geldt. Met het aanbestedingsbeleid (voor vastgoed gerelateerde uitgaven) legt Sint Joseph haar doelen, uitgangspunten en werkwijze van het aanbesteden vast.

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. We blijven kritisch naar het aantal personen in dienst, maar relateren dit ook aan de dienstverlening die momenteel gedaan wordt en de noodzaak daarvan. Bij de natuurlijke momenten, zoals het vertrek van medewerkers en pensionering, kijken we kritisch naar de nieuwe invulling. We zetten in op efficiency, digitalisering en samenwerking met andere corporaties. Ook door de inhaalslag op het onderhoud, verwachten we te zijner tijd een efficiëntere en planmatigere werkwijze.

	2021	2020
Aantal medewerkers	64	66
Aantal Fte ultimo boekjaar	56,6	58,5
Ziekteverzuimpercentage-% exclusief zwangerschapsverlof	1,04%	5,30%

Het aantal fte is overigens inclusief vier vakmannen (2020: 4).

Het bestuur van Sint Joseph

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



Governancecode

Sint Joseph heeft de (herijkte) Governancecode Woningcorporaties 2020 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.

In verschillende statuten en reglementen zijn de eisen van de governancecode vastgelegd. Naast de bepalingen uit het statuut, werken we met de volgende reglementen en statuten (* op onze website te vinden):

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

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

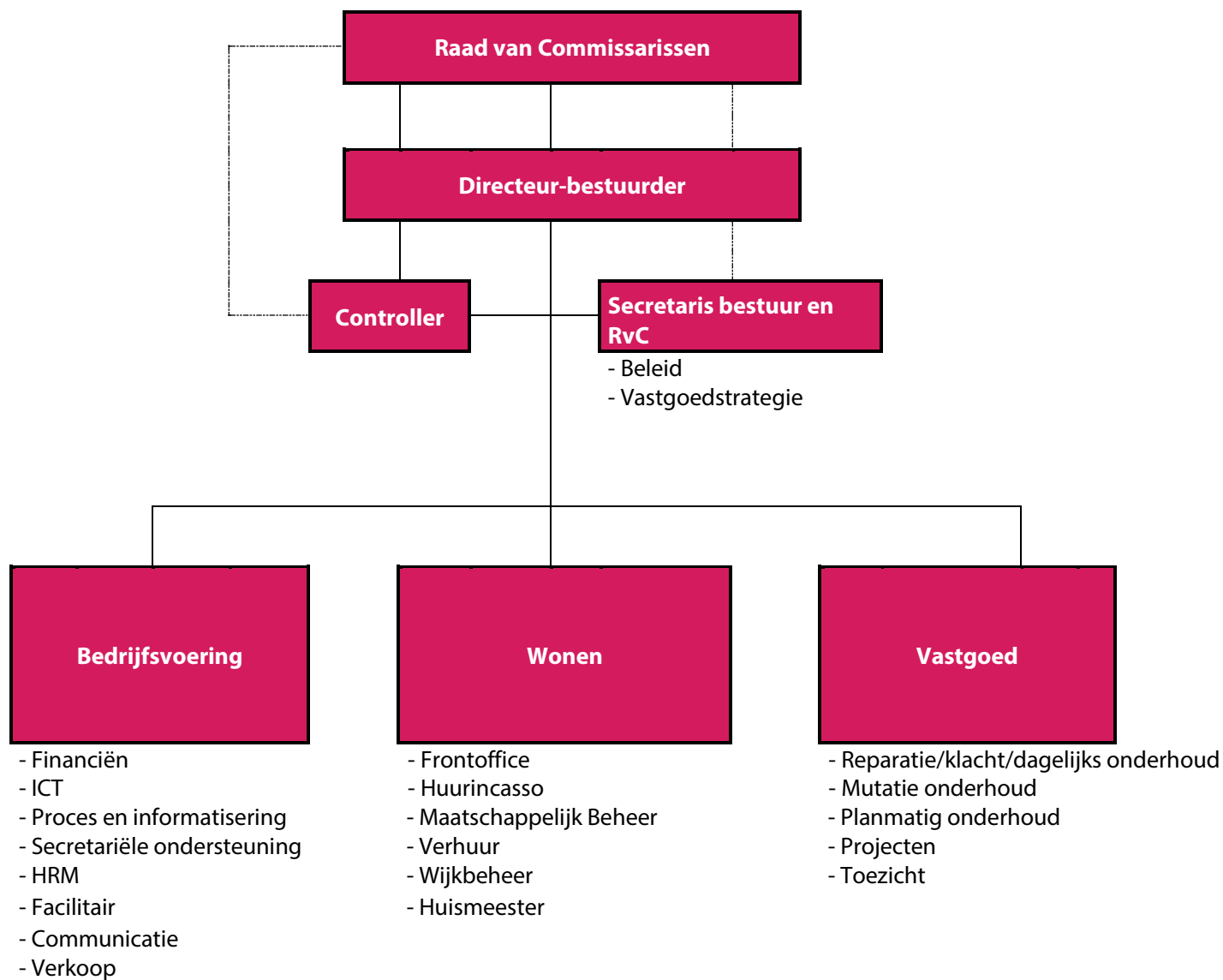
Zo kennen we een integriteitscode (*), een meldregeling klokkenluiders (*) en er is een integriteitspersoon (vertrouwenspersoon) ingesteld. Eind 2021 is de integriteitscode in een modern jasje gestoken. Begin 2022 wordt deze definitief gemaakt en verder geïmplementeerd in de organisatie. Het hebben van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



7.6 Organisatiestructuur

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

Sint Joseph
daar voel je je thuis



8. Jaarrekening



INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2021	65
2	Winst-en-verliesrekening over 2021	67
3	Kasstroomoverzicht 2021	68
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	70
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	73
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	84
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	88
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	88
9	Toelichting op de balans per 31 december 2021	89
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021	112
11	Toelichting op het kasstroomoverzicht 2021	118
12	Overige informatie	119
13	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	120

OVERIGE GEGEVENS

1	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	130
2	Statutaire regeling winstbestemming	139

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(voor resultaatbestemming)

	31 december 2021	31 december 2020
	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	610.649	554.486
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	52.462	49.043
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	4.480
	<u>663.111</u>	<u>608.009</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	953	1.209
Financiële vaste activa (3)		
Amortisatie afkoop swaps	18.463	19.035
Amortisatie afkoopwaarde marktwaarde leningen o/g	13.190	14.439
Latente belastingvordering(en)	12.658	15.118
Overige vorderingen	23	29
	<u>44.334</u>	<u>48.621</u>
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.026	2.852
Overige voorraden	67	67
	<u>5.093</u>	<u>2.919</u>
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	99	155
Overige vorderingen	15	17
Overlopende activa	349	50
	<u>463</u>	<u>222</u>
Liquide middelen (6)	4.777	4.638
	<u>718.731</u>	<u>665.618</u>

	31 december 2021	31 december 2020
	x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA		
Eigen vermogen (7)		
Herwaarderingsreserve	334.095	283.091
Overige reserves	75.290	93.284
Resultaat na belastingen van het boekjaar	49.080	33.011
	<u>458.465</u>	<u>409.386</u>
Voorzieningen (8)		
Onrendabele investeringen en herstructurerings	14.836	-
Latente belastingverplichtingen	5.515	5.710
	<u>20.351</u>	<u>5.710</u>
Langlopende schulden (9)		
Schulden aan banken	195.766	196.582
Agio leningen o/g	38.652	39.727
Overige schulden	46	64
	<u>234.464</u>	<u>236.373</u>
Kortlopende schulden (10)		
Schulden aan banken	816	10.304
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	389	34
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.400	895
Overige schulden	13	13
Overlopende passiva	2.833	2.903
	<u>5.451</u>	<u>14.149</u>
	<u>718.731</u>	<u>665.618</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

		2021	2020
		x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	(11)	35.100	34.524
Opbrengsten servicecontracten	(12)	800	759
Lasten servicecontracten	(13)	-876	-827
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-2.487	-2.725
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-12.096	-12.129
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-5.376	-5.220
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		15.065	14.382
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	8.646	5.276
Toegerekende organisatiekosten	(18)	-252	-219
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19)	-9.636	-4.948
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-1.242	109
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	-18.790	1.156
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	66.285	27.041
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	(22)	-	-390
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		47.495	27.807
Opbrengsten overige activiteiten	(23)	372	5
Kosten overige activiteiten	(24)	-8	-1
Nettoresultaat overige activiteiten		364	4
Overige organisatiekosten	(25)	-1.992	-1.875
Leefbaarheid	(26)	-730	-542
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	(27)	1	1
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(28)	1	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	(29)	-7.617	-7.756
Financiële baten en lasten		-7.615	-7.755
Resultaat voor belastingen		51.345	32.130
Belastingen	(30)	-2.265	881
Resultaat na belastingen		49.080	33.011

3 KASSTROOMOVERZICHT 2021

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	34.735		34.403	
Vergoedingen	1.059		946	
Overige bedrijfsontvangsten	26		24	
Ontvangen interest	2		-	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		35.822		35.373
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-4.431		-4.593	
Onderhoudsuitgaven	-10.658		-11.913	
Overige bedrijfsuitgaven	-5.083		-4.806	
Betaalde interest	-6.878		-7.102	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-138		-24	
Verhuurdersheffing	-3.088		-2.989	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-140		-104	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-30.416		-31.531
Kasstroom uit operationele activiteiten		5.406		3.842
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	8.507		4.658	
Verkoopontvangsten grond	-		589	
(Des)Investeringsontvangsten overig	828		-	
<i>MVA Ingaande Kasstroom</i>		9.335		5.247
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-605		-1.984	
Verbeteruitgaven	-3.071		-277	
Investerings overig	-609		-372	
<i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>		-4.285		-2.633
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		5.050		2.614
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		5.050		2.614
transporteren		10.456		6.456

Woningstichting Sint Joseph Almelo te Almelo

	2021		2020	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport		10.456		6.456
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe ongeborgde leningen		-13		-4
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen		-10.304		-3.739
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-10.317		-3.743
Mutatie liquide middelen		139		2.713
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	4.638		1.925	
Liquide middelen per 31 december	4.777		4.638	
		139		2.713

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Activiteiten

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

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

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

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2021, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2021.

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 15 juni 2022.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Stelselwijziging

Met ingang van 1 januari 2021 heeft als gevolg van een aanpassing van wet- en regelgeving een stelselwijziging plaatsgevonden. Door het aanpassen van RJ 645.212 en 217 is de verwerking van (investeringen in) vastgoed in exploitatie bestemd voor eigen exploitatie verduidelijkt. Zolang sprake is van een duurzame exploitatie en geen sprake is van ontwikkeling of vervaardiging van een nieuw actief, blijft sprake van vastgoed in exploitatie. Dit betekent dat alle (na)investeringen eveneens onder vastgoed in exploitatie opgenomen dienen te worden tegen initieel de verkrijgings- dan wel vervaardigingsprijs. Investeringen in bestaand bezit verlopen niet meer via vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. In de regelgeving is geen overgangsbepaling opgenomen voor de effecten van de aanpassingen in presentatie van (investeringen in) vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling. Gezien de omvang van deze stelselwijziging, namelijk € 29.000, zijn de vergelijkende cijfers niet aangepast. De stelselwijziging is in het verloopoverzicht van vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling verwerkt in de stand per 1 januari 2021. Deze stelselwijziging heeft geen effect op het resultaat en eigen vermogen.

Salderen

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

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

Financiële instrumenten

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

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

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

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

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

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

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

Continuïteit

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

Schattingen

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

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

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Vastgoed bestemd voor de verkoop en overige voorraden

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

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

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

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

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

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

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

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

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

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

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

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

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

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

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

Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaarde in verhuurde staat.

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden als (onderdeel van) de kostprijs van het vastgoed verwerkt, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige prestatie-eenheden, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de stichting komen en deze betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Bij uitgaven na eerste verwerking wordt beoordeeld of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderingsverlies op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post "Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille". Onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Herclassificatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie

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

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling

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

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2021 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.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de stichting bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de stichting en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de stichting.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en het vormen van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post "Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

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

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

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

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

Financiële vaste activa

Amortisatie afkoop swaps

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

Amortisatie afkoopwaarde marktwaarde leningen

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

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Vorderingen

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

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft woningen uit het bestaande bezit ('DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie') die voor verkoop worden aangeboden en daardoor niet meer voor verhuur beschikbaar zijn. De voorraad woningen uit het bestaande bezit voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat op het moment van uit verhuur nemen van de woningen dan wel lager verwachte opbrengstwaarde. De verwachte opbrengstwaarde betreft de verkoopprijs waarvoor de woningen bij de betreffende makelaar worden aangeboden.

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

Overige voorraden

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

Vlottende vorderingen

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

Liquide middelen

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

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

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

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

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald.

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

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

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

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

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

Voorzieningen

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Voorziening pensioenen

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

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

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

Voorziening latente belastingen

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

Belastingen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

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

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

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

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

Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Personeel

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

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

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

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

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

Financiële baten en lasten

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

Belastingen over de winst of het verlies

Acute en latente belastingen

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

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfslasten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers of op basis van rechtstreekse toerekening.

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

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

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

8 GRONDSLAGEN GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

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

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

Uitgangspunten

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;
- Ontvangsten en betalingen die via de bankrekeningen van de DAEB-tak plaatsvinden maar waarvan het brondocument is terug te vinden in de niet-DAEB-tak, worden verantwoord als kasstroom in de niet-DAEB-tak. Als gevolg daarvan is de tegenboeking in de niet-DAEB-tak niet het banksaldo, maar vindt verekening plaats via de rekening-courant;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderverschillen 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 2021

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	309.911	292.601	41.154	48.250
Herwaardering	244.575	221.647	7.888	5.854
Effecten stelselwijziging	29	-	-	-
Stand per 1 januari	554.515	514.248	49.042	54.104
<i>Mutaties</i>				
Investerings in sociaal vastgoed in exploitatie (nieuwbouw)	2.716	12.497	-	-
Investerings in vastgoed in exploitatie (verbeteringen)	3.767	40	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-8.187	-2.461	-1.535	-1.887
Waardeverandering verantwoord in winst- en verliesrekening	61.822	25.367	4.463	1.674
Onrendabele top investeringen	-3.678	-	-	-
Terugname onrendabele top investeringen	105	-	-	-
Overboeking van DAEB naar niet-DAEB	-149	-147	149	147
Overboeking van niet-DAEB naar DAEB	289	4.558	-289	-4.558
Mutatie van/naar voorraden	-551	384	631	-438
Totaal mutaties 2021	56.134	40.238	3.419	-5.062
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	312.777	309.911	37.304	41.154
Herwaarderingen	297.872	244.575	15.158	7.888
	610.649	554.486	52.462	49.042

De overboekingen van DAEB naar niet-DAEB en van niet-DAEB naar DAEB hebben betrekking op sfeerovergangen die hebben plaatsgevonden bij het aangaan van een nieuw huurcontract.

In de afzonderlijke winst- en verliesrekeningen zijn de sfeerovergangen verwerkt als verkoop tegen de marktwaarde per 31 december 2020. Nadat de sfeerovergang administratief is verwerkt, worden ook de kosten en opbrengsten onder de nieuwe classificatie verantwoord.

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

Uitgangspunten marktwaarde

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

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

	2021	2020	Waarderings-variant
	x € 1.000	x € 1.000	
Woningen	570.000	518.479	basis
Parkeerplaatsen	5.840	5.876	basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	12.554	12.431	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	34.681	32.537	full
Zorgvastgoed (extramuraal)	40.036	34.206	full
Totaal	663.111	603.529	

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 2021 heeft een marktechnische update plaatsgevonden.

Het gehanteerde rekenmodel betreft WALs-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:

	2021	2020
	%	%
Woongelegenheden	6,52	7,08
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	6,99	6,94
Parkeergelegenheden	6,63	6,95
Intramuraal zorgvastgoed	6,96	7,27

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 2021. De mutatiegraad is bepaald op basis van het aantal beëindigde contracten in de periode 2017-2021.

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 2020. De marktwaarde ultimo 2021 is gebaseerd op het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde van 2021.

Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed is in 2021 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 2021 is bepaald op basis van de taxatierapporten 2021 van de externe taxateur. Het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed is 100% full gewaardeerd en getaxeerd.

Parkeergelegenheden

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

Zorgvastgoed

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

In het taxatierapport is de waardering vastgelegd en zijn tevens de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant onderbouwd en vastgelegd. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht.

Woningstichting Sint Joseph Almelo te Almelo

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing taxateur bij full-variant	Bandbreedte		
			Bedrijfsmatig onroerend goed	Zorgvastgoed (intramuraal)	Zorgvastgoed (extramuraal)
Schematische vrijheid	Separate kasstromen	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Markthuurl	Normhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties	€ 30 - € 160 per m²	€ 134 - € 224 per m²	€ 49 - € 172 per m²
Huurinkomsten	Aangeleverd door Sint Joseph	Genoemde data zijn overgenomen	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Huurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Exploitatiekosten	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Erfpacht	Aangeleverd door Sint Joseph	Genoemde correctie meegenomen, geen	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Leegstand	Aangeleverd door Sint Joseph	Genoemde correctie meegenomen	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Leegw aarde	Op basis van WOZ-w aarde	Op basis van marktreferenties	€ 1 - € 738.193 per vhe	€ 1 - € 182.955 per vhe	€ 141.548 - € 425.700 per vhe
Leegw aardestijging	Conform handboek	Conform basisvariant	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoeten getoetst en daar waar nodig in evenwicht gebracht met de bij behorende kasstroom.	3,94% - 11,50%	6,42% - 7,41%	5,23% - 6,50%
Exit Yield*	Automatische berekening	Exit Yield is getoetst en daar waar nodig in geval van een woning-complex aangepast op basis van de verhouding tussen de leegw aarde ratio op t=0 en t=15, de huur-leegw aardeverhouding op t=0 en t=15 rekening houdende met de onderhoudsuitgaven gedurende de beschouwingsperiode in combinatie met het bouw jaar en de beschouwingsperiode. Bij een BOG complex is gekeken naar de resterende looptijd van het huurcontract aan het eind van de beschouwingsperiode rekening houdende met de onderhoudsuitgaven gedurende de beschouwingsperiode in combinatie met het bouw jaar en de beschouwingsperiode.	4,50% - 12,50%	5,25% - 6,51%	4,15% - 7,00%
Overdrachtskosten	Standaard percentages	Conform basisvariant	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen van het vastgoed worden veroorzaakt door verkoop van bezit, stijging overdrachtskosten, aanpassing mutatiegraad, stijging leegwaarde, disconteringsvoet, verhuurderheffing en instandhoudings- en mutatieonderhoud. Er hebben zich in 2021 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 € 603,5 miljoen ultimo 2020 naar € 663,1 miljoen ultimo 2021. Het verloop is als volgt weer te geven (x € 1 miljoen):

	2021 x € 1.000.000	2020 x € 1.000.000
Stand per 1 januari	603,5	568,4
<i>Voorraadmutaties:</i>		
Verkoop bezit	-9,7	-4,4
Sloop	0,0	0,0
Nieuwbouw	2,0	12,5
Overige voorraadmutaties	0,0	0,0
<i>Methodische wijzigingen handboek en software:</i>		
Versieverschil	0,0	-1,0
Begrenzing mutatiekans	0,0	1,0
Overdrachtskosten	-32,7	-6,8
Renovatiejaar	0,0	0,4
Niet verlagen van de mutatiegraad uitponen	16,9	0,0
Boveninflatoire huur niet aftoppen op markthuur	0,1	0,0
<i>Mutaties objectgegevens:</i>		
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	-0,3	0,0
Contractuur en leegstand	0,8	6,3
Maximaal redelijke huur	0,4	1,0
WOZ-waarde	15,8	18,5
Achterstallig onderhoud	0,0	0,0
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	0,0	0,0
Mutatiekans	3,0	-6,6
Complexdefinitie en verkooprestricties	0,3	-2,8
<i>Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek:</i>		
Markthuur na validatie	-1,8	4,3
Disconteringsvoet na validatie	18,1	-8,8
<i>Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen:</i>		
Macro-economische parameters	3,7	-2,2
Markthuur	-3,8	5,6
Liberalisatiegrens	-0,6	0,0
Reguliere huurstijging	-0,8	0,0
Leegwaardestijging	27,5	9,1
Splitsings- en verkoopkosten	0,3	0,4
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-13,2	-5,7
Beheerkosten	-0,4	-0,6
Belastingen en verzekeringen	1,1	1,2
Verhuurderheffing	11,9	2,5
Disconteringsvoet	14,6	9,7
Exit yield	6,4	1,5
<i>Overige, per saldo</i>	0,0	0,0
Stand per 31 december	663,1	603,5

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

Zekerheden en beperkingen

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

Voor deze borgstelling wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligo per lening gevraagd. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is voor € 13,4 miljoen gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder de "Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen" opgenomen.

Beleidswaarde

Sensitiviteitsanalyse

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

	2021	2020
Uitgangspunt voor		
Disconteringsvoet	5,89%	6,55%
Streefhuur per maand (per woning)	€ 633	€ 616
Lasten onderhoud en beheer per jaar (per woning)	€ 4.010	€ 3.160

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	- € 22,8 mln.
Streefhuur per maand (per woning)*	€ 25 hoger	+ € 20,0 mln.
Lasten onderhoud en beheer per jaar (per woning)	€ 100 hoger	- € 14,3 mln.

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

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (dat is excusief vastgoed bestemd voor verkoop) is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en bedraagt per 31 december 2021 € 312,8 miljoen.

De opbouw van de beleidswaarde van Woningstichting Sint Joseph Almelo per 31 december 2021 laat zich als volgt presenteren:

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaaarde per 31 december	663.111	603.529
-/- afslag beschikbaarheid stap 1	5.246	-30.766
-/- afslag betaalbaarheid stap 2a	-91.263	-96.111
-/- afslag betaalbaarheid stap 2b	-17.493	-22.900
-/- afslag kwaliteit stap 3	-223.298	-89.050
-/- afslag beheer stap 4	-23.518	-19.117
Beleidswaarde per 31 december	312.785	345.585

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (sociaal vastgoed)

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	4.480	15.656
Herwaardering	-	-1.664
Effecten stelselwijziging	-29	-
Stand per 1 januari	4.451	13.992
<i>Mutaties</i>		
Opleveringen	-2.716	-12.497
Investerings	519	1.425
Waardeverandering verantwoord in winst- en verliesrekening	-	1.559
Overboekingen van/naar voorraden	-2.254	-
Totaal mutaties 2021	-4.451	-9.513
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	-	4.480

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
De Klokkenbelt	-	2.197
Rumerslanden	-	1.154
Hagenpark-Kriekenstraat	-	1.101
Havezathe	-	11
Sluitersveldssingel	-	10
Theresiahof	-	7
Boekwaarde per 31 december	-	4.480

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	3.582	37	1.781	5.400
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.094	-31	-1.064	-4.190
Stand per 1 januari	488	6	717	1.210
<i>Mutaties</i>				
Investerings	161	126	320	607
Desinvesteringen	-3.570	-29	-	-3.600
Afschrijving desinvesteringen	3.094	29	-	3.124
Afschrijvingen	-25	-21	-342	-388
Totaal mutaties 2021	-339	106	-22	-256
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	173	134	2.101	2.407
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-25	-24	-1.406	-1.454
	148	110	695	953

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn ultimo 2021 voor ruim € 0,9 miljoen (2020: € 5,7 miljoen) verzekerd. Jaarlijks vindt een indexatie van de verzekerde waarde plaats.

3. Financiële vaste activa

Amortisatie afkoop swaps

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	19.035	19.607
Amortisatie t.g.v. het resultaat	<u>-572</u>	<u>-572</u>
Stand per 31 december	<u>18.463</u>	<u>19.035</u>

Dit betreffen de afkoopsommen van de in de jaren 2014 en 2015 afgekochte swaps. Het restant van de afkoopsommen wordt in circa 32 jaar ten laste van het resultaat gebracht.
De amortisatie van 2022 bedraagt € 571.000.

Amortisatie afkoopwaarde marktwaarde leningen o/g

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	14.439	15.692
Amortisatie lopend jaar	<u>-1.249</u>	<u>-1.253</u>
Stand per 31 december	<u>13.190</u>	<u>14.439</u>

Dit betreft de afkoopwaarde van het agio als gevolg van de doorzaktransactie van de derivaten. Voor twee afkoopwaarden is rekening gehouden met de looptijd tot de eerstvolgende breakdatum in plaats van de nieuwe looptijd van de afgesloten leningen. De afkoopwaarde wordt in circa 34 jaar ten laste van het resultaat gebracht.
De amortisatie van 2022 bedraagt € 1.250.000.

Latente belastingvordering(en)

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

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

De VSO2 is door de Belastingdienst noch door Woningstichting Sint Joseph Almelo opgezegd vóór 1 december 2020 en is derhalve van toepassing op het jaar 2021.

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:

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Latente belastingvorderingen</i>		
Stand per 1 januari	15.118	13.705
Voorwaartse verliescompensatie	-1.176	-1.001
Vrijval via resultaat	-2.045	-75
Oprenting	384	496
Tariefaanpassing	377	1.993
Stand per 31 december	12.658	15.118

Woningstichting Sint Joseph Almelo heeft de latente belastingvordering ultimo 2021 (nominaal groot € 17,5 miljoen) gewaardeerd tegen contante waarde (toegepast disconteringspercentage 2,76). Van deze vorderingen is een bedrag ad € 0,9 miljoen (2020: € 1,4 miljoen) naar verwachting verrekenbaar binnen één jaar. De tot waardering gebrachte fiscaal compensabele verliezen bedragen ultimo 2021 € 21,1 miljoen (2020 € 25,8 miljoen) en hebben een resterende looptijd van gemiddeld 3 jaar.

DAEB en niet-DAEB vastgoed dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd en waarvan de commerciële waarde per PMC lager ligt dan de fiscale waarde komt niet tot waardering. Het tijdelijke verschil dat niet verwerkt is bedraagt € 139,8 miljoen (2020: € 71,7 miljoen). De reden hiervoor is dat dit vastgoed fiscaal niet wordt afgewikkeld. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 523,3 miljoen (2020: € 531,8 miljoen).

De marktwaarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 663,1 miljoen (2020: € 603,5 miljoen). De niet-verwerkte latente belastingvordering (Woningstichting Sint Joseph Almelo blijft uitgaan van doorexplotatie van het vastgoed in exploitatie) bedraagt € 36,1 miljoen (2020: € 17,9 miljoen), zijnde 25,8% (2020: 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 € 1,9 miljoen (2020: € 1,9 miljoen). De fiscale waarde van dit vastgoed is hoger dan de marktwaarde. De te waarden latente belastingvordering bedraagt nominaal € 0,5 miljoen (2020: € 0,4 miljoen), zijnde 25,8% (2020: 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 € 1,4 miljoen (2020: € 1,5 miljoen) en is gebaseerd op de berekeningssystematiek van de openingsbalans per 1 januari 2008. De gemiddelde gewogen looptijd van dit tijdelijke verschil bedraagt 8,5 jaar.

Voor het aanwezige afschrijvingspotentieel ad € 4,8 miljoen (2020: € 15,0 miljoen) is een latente belastingvordering opgenomen van € 0,8 miljoen (2020: € 2,3 miljoen). Dit betreft het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de WOZ-waarde op peildatum 1 januari 2020. De resterende gemiddelde looptijd bedraagt 17 jaar.

Voor het tijdelijke verschil als gevolg van agio op de leningen o/g (in verband met de doorzaktransactie in 2017 van de derivaten) is een latentie opgenomen van € 6,2 miljoen (2020: € 6,2 miljoen). De resterende gemiddelde looptijd bedraagt 19 jaar.

Het onbeperkt in de toekomst niet aftrekbare rentedeel volgens de ATAD-regeling bedraagt per 31 december 2021 € 11,6 miljoen (2019: € 4,4 miljoen, 2020: € 3,7 miljoen en 2021: 3,5 miljoen). Dit is niet tot waardering gebracht aangezien de stichting nog geen verrekeningsmogelijkheden ziet.

Overige vorderingen

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Overige vorderingen</i>		
Stand per 1 januari	29	31
Nieuwe lening	-	2
Aflossingen	-6	-4
Stand per 31 december	23	29

De post overige vorderingen ultimo 2021 heeft betrekking op verstrekte personeelsleningen. De verstrekte leningen zijn tegen nominale waarde opgenomen omdat het effect van discontering beperkt is. Het kortlopende deel van de overige vorderingen bedraagt € 5.000 (2020: € 5.000).

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	31-12-2021	31-12-2020
	x € 1.000	x € 1.000
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Vastgoed bestemd voor verkoop	2.488	2.569
Grond- en ontwikkelposities bestemd voor verkoop	2.538	283
	5.026	2.852

Het vastgoed bestemd voor verkoop heeft betrekking op 28 woningen die per 31 december 2021 leeg stonden en naar verwachting in 2022 worden verkocht. Deze post is gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat danwel tegen lagere taxatiewaarde minus verwachte verkoopkosten.

De grond- en ontwikkelposities bestemd voor verkoop hebben betrekking op 10 grondposities (2020: 8).

Overige voorraden

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

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	190	237
Voorziening wegens oninbaarheid	-91	-82
	99	155

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

	31-12-2021	31-12-2020
	x € 1.000	x € 1.000
Overige vorderingen		
Debiteuren inzake verrichte werkzaamheden/vertrokken bewoners	438	457
Af: Voorziening debiteuren wegens oninbaarheid	-423	-439
	<u>15</u>	<u>18</u>

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

Overlopende activa

Te ontvangen creditfacturen	150	-
Overig	116	50
Te verrekenen servicekosten	83	-
	<u>349</u>	<u>50</u>

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

6. Liquide middelen

Rekening-courant banken	2.771	2.629
Deposito banken	1.991	1.999
Kas	14	9
	<u>4.776</u>	<u>4.637</u>

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De per 31 december 2021 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 2021 is in totaal € 334 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2020: € 283 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 350 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

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	283.091	262.321
Realisatie uit hoofde van verkoop	-5.201	-1.478
Realisatie uit hoofde van uit exploitatie genomen	15	-
Mutatie herwaardering	56.190	22.248
Stand per 31 december	334.095	283.091

Overige reserves

Stand per 1 januari	93.284	69.306
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	33.011	44.748
Realisatie uit hoofde van uit exploitatie genomen	-15	-
Mutatie herwaardering	-56.190	-22.248
Realisatie uit hoofde van verkoop	5.200	1.478
Stand per 31 december	75.290	93.284

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Resultaat na belastingen van het boekjaar		
Stand per 1 januari	33.011	44.748
Onverdeeld resultaat boekjaar	49.080	33.011
Resultaatbestemming voorgaand jaar	-33.011	-44.748
Stand per 31 december	49.080	33.011

Het resultaat over het jaar 2021 is opgenomen onder deze balanspost. Na goedkeuring door de raad van commissarissen zal dit resultaat worden toegevoegd aan de post "Overige reserves".

8. Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

Onrendabele investeringen projecten

Stand per 1 januari	-	-
Dotatie	18.506	-
Onttrekking	-3.670	-
Stand per 31 december	14.836	-

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

	31-12-2021	31-12-2020
	x € 1.000	x € 1.000
Latente belastingverplichtingen		
Latente belastingverplichtingen	5.515	5.710

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 afkoop som 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 € 8,2 miljoen) is opgenomen tegen contante waarde (toegepast disconteringspercentage 2,76). De gemiddelde looptijd van de verplichting bedraagt 19 jaar (2020: 20 jaar).

De latenties met een resterende looptijd van 1 jaar en korter bedragen € 0,5 miljoen (2020: € 0,5 miljoen).

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Latente belastingverplichtingen</i>		
Stand per 1 januari	5.710	5.179
Tariefaanpassing	134	741
Oprenting	136	246
Vrijval via resultaat	-465	-456
Stand per 31 december	5.515	5.710

9. Langlopende schulden

	31-12-2021	Aflossings- verplichting 2022	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Schulden aan kredietinstellingen	196.582	816	3.392	192.373
Agio leningen o/g	38.652	-	-	-
Overige schulden	46	-	-	46
	<u>235.280</u>	<u>816</u>	<u>3.392</u>	<u>192.419</u>

Het deel < 1 jaar met betrekking tot Agio leningen o/g bedraagt € 1.075, het deel > 5 jaar bedraagt € 33.274.

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 27,7 jaar (2020: 27,3 jaar).

Schulden aan banken

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Schulden aan banken</i>		
Stand per 1 januari	206.886	210.625
Aflossing	-10.304	-3.739
Stand per 31 december	<u>196.582</u>	<u>206.886</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-816	-10.304
Langlopend deel per 31 december	<u>195.766</u>	<u>196.582</u>

Het gemiddelde rentepercentage op de leningenportefeuille bedraagt 2,61% (2020: 2,86%).

Het rekenkundig gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bedraagt 3,43%.

De rente van de variabel rentende leningen met een variabele hoofdsom (zogeheten 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 € 197 miljoen (2020: € 207 miljoen) is aan het WSW een positieve en negatieve hypotheekverklaring afgegeven op het onroerend goed met een balanswaarde van € 663 miljoen (2020: € 604 miljoen).

Agio leningen o/g

	31-12-2021	31-12-2020
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	39.727	40.805
Amortisatie t.g.v. het resultaat	-1.075	-1.078
Stand per 31 december	<u>38.652</u>	<u>39.727</u>

Als gevolg van de doorzaktransactie van de derivaten in de onderliggende leningen is er op dat moment geen marktconforme rente voor deze leningen overeengekomen. Het verschil tussen de overeengekomen rente en de marktrente komt tot uitdrukking in het agio. De resterende looptijd bedraagt circa 40 jaar. De jaarlijkse amortisatie bedraagt circa € 1 miljoen.

Stand per 1 januari	64	71
Uitbetaalde waarborgsommen	-27	-10
Ontvangen waarborgsommen	<u>9</u>	<u>3</u>
Stand per 31 december	<u>46</u>	<u>64</u>

Overige schulden

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten met huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen inclusief rente worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend. De resterende looptijd is onzeker omdat deze afhankelijk is van de mutatiegraad. In de uitbetaalde waarborgsommen 2021 zit ook een deel van waarborgsommen die verrekend zijn met de huurachterstand.

10. Kortlopende schulden

	31-12-2021	31-12-2020
	x € 1.000	x € 1.000
Schulden aan banken		
Schulden aan kredietinstellingen	<u>816</u>	<u>10.304</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 2021 € 2,5 miljoen (2020: € 2,5 miljoen).

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

Omzetbelasting	1.299	778
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	<u>101</u>	<u>117</u>
	<u>1.400</u>	<u>895</u>

	31-12-2021	31-12-2020
	x € 1.000	x € 1.000
Overige schulden		
Nog te betalen kosten opgeleverde complexen	13	13

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

Overlopende passiva

Niet vervallen rente op leningen	2.218	2.223
Vooruitontvangen huur	296	300
Overige	318	380
	2.832	2.903

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

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

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

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

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

Kredietrisico

Het maximale kredietrisico dat Woningstichting Sint Joseph Almelo loopt, bedraagt € 5,2 miljoen bestaande uit huurdebiteuren ad € 0,1 miljoen, overige vorderingen ad € 0,3 miljoen en liquide middelen ad € 4,8 miljoen.

Kredietmitigerende aspecten

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 190.000 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:

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Overzicht instellingen afgesloten leningen		
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	64.888	74.884
De Nederlandse Waterschapsbank N.V.	131.694	132.002
Totaal	196.582	206.886

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 (2020: € 2,5 miljoen) bij de huisbankier.

Valutarisico

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Woningstichting Sint Joseph Almelo loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woningstichting Sint Joseph Almelo risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Woningstichting Sint Joseph Almelo risico's over de marktwaarde. De rentegevoeligheid wordt gemeten door middel van de duratie (gewogen gemiddelde van de contante waarde van de kasstromen). De duratie geeft de mate van gevoeligheid van de reële waarde van de lening bij wijziging van de marktrente. Op balansdatum is de duratie van de opgenomen leningen exclusief afgeleide rente-instrumenten 15,1 (2020: 13,3).

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>2021</u>	Renterisico afgedekt	<u>2020</u>	Renterisico afgedekt
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
< 6 maanden	501	-	496	-
6 - 12 maanden	316	-	9.808	-
1-3 jaar	1.670	-	1.666	-
3-5 jaar	1.722	-	1.746	-
> 5 jaar	192.373	-	193.170	-
	<u>196.582</u>	<u>-</u>	<u>206.886</u>	<u>-</u>

Renteafspraken

Ultimo 2021 had Woningstichting Sint Joseph Almelo voor € 15 miljoen (ultimo 2020: € 15 miljoen) aan leningen o/g met een variabele rente (driemaands Euribor). Deze leningen met een variabele hoofdsom zijn afgesloten om op korte termijn te kunnen anticiperen op tijdelijke financiering.

Reële waarde

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

Langlopende schulden

De reële waarde van de schulden aan de overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2021 € 364,9 miljoen (2020: € 423,8 miljoen) en is gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille gebruikmakend van de risicovrije rentecurve vermeerderd met een opslag. De boekwaarde bedraagt ultimo 2021 € 196,6 miljoen (2020: € 206,9 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 marktwaarde is de heffing voor alle exploitatiejaren ingerekend.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

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

De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de bank. Het WSW trekt bij Woningstichting Sint Joseph Almelo maximaal een lening van € 5,3 miljoen. Dit is in 2021 vastgelegd in een geldleningsovereenkomst voor obligo.

Het WSW heeft haar deelnemers geïnformeerd over de wijziging van het Reglement van Deelneming ter verhoging van het garantieniveau. WSW verwacht de komende decennia elk jaar obligo te moeten ophalen. Procentueel gezien vanuit het totale gewogen geborgde schuldrestant blijft het verwachte jaarlijkse obligo in de range van 0,05-0,08%. Voor de komende jaren zijn de volgende bedragen verwekt in de dPi 2021:

- 2022: € 159.000;
- 2023: € 146.000;
- 2024: € 127.000;
- 2025: € 107.000.

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.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Bankgaranties

Ultimo 2021 zijn evenals ultimo 2020 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 2021 met 23 woningen (2020: 25 woningen) deel in 11 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 2021 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 dertien operational leasecontracten voor personen- en bedrijfsauto's. De operational leasing wordt lineair over de leaseperiode in de winst-en-verliesrekening verwerkt. De leasecontracten hebben een looptijd van maximaal vijf jaar en hebben verschillende ingangsdata.

< 1 jaar € 85.000
1-5 jaar € 155.000
> 5 jaar € 0

ICT verplichtingen

Met onze ERP leverancier zijn we een langdurige licentieovereenkomst aangegaan. De verplichtingen bedragen voor 2022 € 251.000. Daarnaast hebben we nog andere ICT verplichtingen (licenties, hosting en service en multifunctionals) voor een totaal bedrag van € 135.000 voor 2022.

< 1 jaar € 386.000
1-5 jaar € 380.000
> 5 jaar € 0

Huurverplichtingen

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen inzake onroerend goed (kantoorpand) bedraagt in totaal € 276.000. De toekomstige minimale huurbetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

< 1 jaar € 276.000
1-5 jaar € 1.077.000
> 5 jaar € 256.000

Investeringsverplichtingen

Er zijn ultimo 2021 nog investeringsverplichtingen voor de lopende projecten aangegaan tot een bedrag van circa € 4,9 miljoen.

Onderhoudsverplichtingen

Woningstichting Sint Joseph Almelo is in 2021 voor een bedrag van € 0,9 miljoen onderhoudsverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2022 zullen worden uitgevoerd.

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
11. Huuropbrengsten		
Nettohuur	35.402	35.069
Netto opbrengst overige vergoedingen	277	154
	35.679	35.223
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-579	-699
	35.100	34.524

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur is per 1 juli 2021 niet verhoogd (2020: 2,1%). De gemiddelde huurprijs als percentage van de maximaal redelijke huur bedraagt per 31 december 2021: 70,4% (2020: 71,0%).

12. Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten	800	759
-------------------------------	-----	-----

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

13. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	876	827
--------------------------	-----	-----

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

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende overige bedrijfslasten	836	1.003
Overige bedrijfsopbrengsten	-50	-26
Toegerekende personeelskosten	1.319	1.310
Afschrijvingen m.v.a. t.d.v. exploitatie	382	438
	2.487	2.725

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	3.495	3.461
Sociale lasten	515	522
Pensioenlasten	447	572
	4.457	4.555

Personeelsleden

Gedurende het boekjaar 2021 had de stichting 59 werknemers in dienst (2020: 59). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

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

	2021	2020
	fte	fte
Wonen	9,8	10,9
Vastgoed	20,6	20,1
Verkoop	0,8	0,8
Projectontwikkeling	3,0	3,1
Bedrijfsvoering, directeur / staf	19,5	19,6
Leefbaarheid	4,9	4,6
Gemiddeld aantal	58,6	59,1

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 2021 bedroeg de geschatte beleidsdekkingsgraad van SPW 118,8% (2020: 103,1%). De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandsche Bank N.V. (DNB). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een dekkingsoverschot. De dekkingsgraad is lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,8%.

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

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

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2021 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2022 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2021 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2020 tot en met juli 2021) en is een toeslag verleend van 0,61%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2020 tot en met 31 juli 2021) en is een toeslag verleend van 1,05%.

	2021 x € 1.000	2020 x € 1.000
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig / Contracten-onderhoud	8.089	8.402
Mutatie onderhoud	857	845
Reparatie-/ Klachtenonderhoud	1.079	1.027
Overig onderhoud	-76	-78
Toegerekende personeelslasten	1.402	1.389
Toegerekende overige bedrijfslasten	740	540
Toegerekende afschrijvingen m.v.a. t.d.v. exploitatie	5	3
	<u>12.096</u>	<u>12.128</u>
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Onroerende zaakbelasting, waterschapslasten en rioolrechten	1.985	1.984
Assurantiën	239	169
Contributie landelijke federatie	41	41
Toegerekende organisatiekosten	24	38
Verhuurderheffing	3.076	2.977
Heffing huurcommissie	11	11
	<u>5.376</u>	<u>5.220</u>
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa		
Bedrijfsgebouwen en terreinen	25	9
Vervoersmiddelen	21	2
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>342</u>	<u>431</u>
	<u>388</u>	<u>442</u>
20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Verbeteringswerkzaamheden	-18.408	-26
(Ver)nieuwbouwprojecten	-	1.559
Toegerekende organisatiekosten	<u>-382</u>	<u>-377</u>
	<u>-18.790</u>	<u>1.156</u>
22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	<u>-</u>	<u>-390</u>
23. Opbrengsten overige activiteiten		
Opbrengst desinvesteringen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	<u>372</u>	<u>5</u>
24. Kosten overige activiteiten		
Toegerekende organisatiekosten	<u>8</u>	<u>1</u>

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
25. Overige organisatiekosten		
Toegerekende personeelskosten	1.087	1.177
Huisvestingskosten	133	25
Inleenpersoneel	31	11
Overige personeelskosten	62	57
Kosten raad van commissarissen	96	81
Algemene kosten	445	500
Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	11	24
Obligoheffing	127	-
	<u>1.992</u>	<u>1.875</u>
26. Leefbaarheid		
Out of pocket kosten	196	147
Toegerekende personeelskosten	317	321
Toegerekende huisvestingskosten	39	3
Toegerekende overige personeelskosten	116	15
Toegerekende algemene kosten	62	56
	<u>730</u>	<u>542</u>
Financiële baten en lasten		
<i>27. Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren</i>		
Rente op overige financiële vaste activa	<u>1</u>	<u>1</u>
<i>28. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Overige rente	<u>1</u>	<u>-</u>
<i>29. Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rente leningen kredietinstellingen	-6.750	-6.909
Amortisatie afkoop derivaten	-572	-572
Amortisatie agio/afkoopwaarde marktwaarde leningen o/g	-175	-175
Rente kredietinstellingen	-56	-11
Kosten borging WSW	-49	-49
Overige rentelasten	-15	-40
	<u>-7.617</u>	<u>-7.756</u>

30. Belastingen

Schattingen

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

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Mutatie als gevolg van tariefwijziging	242	1.253
Mutatie tijdelijke verschillen belastinglatenties	-1.579	380
Mutatie belastinglatentie compensabele verliezen	-1.176	-1.001
Mutatie oprenting belastinglatenties	248	249
	<u>-2.265</u>	<u>881</u>

De fiscale verliezen worden tot waardering gebracht. Ultimo 2021 resteert € 21,1 miljoen (2020: € 26,0 miljoen) als verrekenbaar verlies met toekomstige winsten. Als gevolg van gewijzigde regelgeving zijn de verrekenbare verliezen onbeperkt in de tijd verrekenbaar in de toekomst.

Woningstichting Sint Joseph Almelo te Almelo

De acute belastingen voor het boekjaar zijn als volgt bepaald:

	2021		2020	
	<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		51.345		32.129
Afschrijvingen	-1.081		-1.238	
Waardeveranderingen vaste activa	-47.896		-28.524	
Boekverlies/-winst verkochte woningen, etc.	-1.210		449	
Agio/disagio leningen	-170		-169	
Amortisatie afkoopsom renteswap	572		572	
Amortisatie agio/afkoopwaarde leningen o/g	175		175	
Dotatie/vrijval herinvesteringsreserve	-2.272		-1.075	
Niet aftrekbare kosten saneringsheffing	-13		-	
Toerekening algemene kosten (AK) en rente	375		-	
Dotatie voorziening onderhoud	p.m.		p.m.	
Rente-aftrekbepanking (ATAD1)	4.412		3.692	
Beperkt aftrekbare kosten	13		13	
Totaal		-47.095		-26.105
Belastbaar bedrag		4.250		6.024
Af: verrekening met verliezen voorgaande jaren		-4.250		-6.024
Te verrekenen met toekomstige belastbare winsten		-		-
Belastbaar bedrag ter bepaling van vennootschapsbelasting boekjaar		-		-
Acute belastingen boekjaar		-		-

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

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

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2020: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -4,41% (2020: -2,74%).

Transacties met verbonden partijen

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

In 2021 zijn geen goederen en diensten van verbonden partijen gekocht noch zijn goederen en diensten aan verbonden partijen verkocht. Per 31 december 2021 bedroegen de vorderingen op verbonden partijen € 0 (per 31 december 2020: € 0). Er waren ultimo 2021 evenals ultimo 2020 geen schulden aan verbonden partijen. De bezoldiging van de bestuurders en commissarissen is opgenomen onder de WNT-verantwoording.

11 TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT 2021

Toelichting op de kasstromen

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

12 OVERIGE INFORMATIE

Gebeurtenissen na balansdatum

Oorlog in Oekraïne

Op 24 februari 2022 vielen de Russische troepen Oekraïne binnen met militaire operaties op meerdere locaties. De gevolgen van de oorlog in Oekraïne en daaruit voortkomende sancties worden voor het kalenderjaar 2021 aangemerkt als gebeurtenissen na balansdatum die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie op balansdatum. De gevolgen worden derhalve niet in de jaarrekening over kalenderjaar 2021 verwerkt.

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Accountantshonoraria		
Controle van de jaarrekening 2021	103	-
Andere controlewerkzaamheden 2021	10	-
Controle van de jaarrekening 2020	-	110
Andere controlewerkzaamheden 2020	-	10
Controle van de jaarrekening 2019 (KPMG)	-	36
	<u>113</u>	<u>156</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)

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	610.649	-	554.486	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	52.462	-	49.042
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-	4.480	-
	610.649	52.462	558.966	49.042
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	881	72	1.157	53
Financiële vaste activa				
Amortisatie afkoop swaps	18.463	-	19.035	-
Amortisatie afkoopwaarde marktwaarde leningen o/g	13.190	-	14.439	-
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	40.824	-	43.246	-
Vorderingen op maatschappijen	13.400	-	14.833	-
Latente belastingvordering(en)	12.383	275	14.832	286
Overige vorderingen	23	-	30	-
	98.283	275	106.415	286
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.743	283	1.937	914
Overige voorraden	67	-	67	-
	4.810	283	2.005	914
Vorderingen				
Huurdebiteuren	88	10	140	15
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	689	-	7.355
Overige vorderingen	12	3	16	2
Overlopende activa	350	-1	50	-
	450	701	206	7.372
Liquide middelen	4.277	501	4.137	500
	719.350	54.294	672.885	58.167

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	334.095	13.028	283.091	9.123
Overige reserves	75.290	22.019	93.284	31.732
Resultaat na belastingen van het boekjaar	49.079	5.777	33.010	2.390
	458.464	40.824	409.385	43.245
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructurerings	14.836	-	-	-
Latente belastingverplichtingen	5.497	19	5.693	18
	20.333	19	5.693	18
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	195.766	-	196.582	-
Agio leningen o/g	38.652	-	39.727	-
Overige schulden	13	33	13	52
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	13.400	-	14.833
	234.430	13.433	236.321	14.884
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	816	-	10.304	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	389	-	34	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	689	-	7.355	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.400	-	895	-
Overige schulden	13	-	13	-
Overlopende passiva	2.815	18	2.884	19
	6.122	18	21.485	19
	719.350	54.294	672.885	58.167

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	32.230	2.870	31.583	2.941
Opbrengsten servicecontracten	756	43	706	53
Lasten servicecontracten	-827	-49	-786	-41
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.299	-189	-2.530	-195
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.543	-553	-11.451	-678
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.160	-215	-4.923	-297
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.157	1.907	12.599	1.783
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.848	2.276	3.085	6.896
Toegekende organisatiekosten	-212	-40	-151	-71
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-8.251	-1.865	-2.608	-7.044
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-1.615	371	326	-219
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-18.767	-22	1.203	-47
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	61.822	4.463	25.367	1.674
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-	-390	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	43.055	4.441	26.180	1.627
Opbrengsten overige activiteiten	372	-	-	-
Kosten overige activiteiten	-7	-	4	-
Nettoresultaat overige activiteiten	365	-	4	-
Overige organisatiekosten	-1.880	-112	-1.765	-110
Leefbaarheid	-712	-18	-524	-18

Woningstichting Sint Joseph Almelo te Almelo

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

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

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

497	-	567	-
-----	---	-----	---

Rentelasten en soortgelijke kosten

-7.614	-498	-7.753	-569
--------	------	--------	------

Financiële baten en lasten

-7.116	-498	-7.185	-569
--------	------	--------	------

Resultaat voor belastingen

45.254	6.091	29.635	2.494
--------	-------	--------	-------

Belastingen

-1.952	-313	984	-102
--------	------	-----	------

Resultaat deelnemingen

5.778	-	2.392	-
-------	---	-------	---

Resultaat na belastingen

49.080	5.778	33.011	2.392
--------	-------	--------	-------

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	31.929	2.805	31.323	3.080
Vergoedingen	941	118	816	130
Overige bedrijfsontvangsten	25	2	22	1
Ontvangen interest	496	-	567	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>33.391</u>	<u>2.925</u>	<u>32.728</u>	<u>3.211</u>
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-4.432	1	-4.594	1
Onderhoudsuitgaven	-10.383	-276	-11.544	-369
Overige bedrijfsuitgaven	-4.713	-368	-4.610	-196
Betaalde interest	-6.875	-497	-7.102	-567
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-137	-1	-23	-1
Verhuurdersheffing	-3.051	-37	-2.989	1
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-133	-6	-98	-6
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-29.724</u>	<u>-1.184</u>	<u>-30.960</u>	<u>-1.137</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>3.667</u>	<u>1.741</u>	<u>1.768</u>	<u>2.074</u>
transporteren	3.667	1.741	1.768	2.074

Woningstichting Sint Joseph Almelo te Almelo

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport	3.667	1.741	1.768	2.074
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	7.023	1.963	2.961	1.697
Verkoopontvangsten grond	-	-	-	589
(Des)Investeringsontvangsten overig	828	-	-	-
<i>MVA Ingaande Kasstroom</i>	7.851	1.963	2.961	2.286
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-605	-	-1.984	-
Verbeteruitgaven	-3.071	-	-277	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-330	-149	-	-
Investerings overig	-609	-	-372	-
<i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>	-4.615	-149	-2.633	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	3.236	1.814	328	2.286
Ontvangsten verbindingen	-	6.098	4.123	1.580
Ontvangsten overig	9.638	-	1.422	-
Uitgaven verbindingen	-6.098	-	-1.580	-4.123
Uitgaven overig	-	-8.200	-3	-
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	3.540	-2.102	3.962	-2.543
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	6.776	-288	4.290	-257
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-19	-	-6
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen	-10.304	-	-3.739	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	-1.433	-	-1.417
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-10.304	-1.433	-3.739	-1.417
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-10.304	-1.452	-3.739	-1.423
Mutatie liquide middelen	139	1	2.319	394

WNT-VERANTWOORDING 2021 WONINGSTICHTING SINT JOSEPH ALMELO

De WNT is van toepassing op Woningstichting Sint Joseph Almelo. Het voor Woningstichting Sint Joseph Almelo toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 175.000 (klasse F).

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2021

Bedragen x € 1

C.M. Beumer

Functiegegevens

Directeur-
bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2021

1/1 - 31/12

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

134.693

Beloningen betaalbaar op termijn

18.207

Subtotaal

152.900

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

175.000

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

-

Bezoldiging

152.900

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

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

Gegevens 2020

Functiegegevens

Directeur-
bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2020

1/1 - 31/12

Omvang dienstverband 2020 (in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

124.619

Beloningen betaalbaar op termijn

22.528

Subtotaal

147.147

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

168.000

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

-

Bezoldiging

147.147

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	J.M.G. Waaier	C.T. de Groot	N.J. Dam	E.R. Burgerhout
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	17.650	11.800	11.800	11.800
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.250	17.500	17.500	17.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	<u>17.650</u>	<u>11.800</u>	<u>11.800</u>	<u>11.800</u>

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

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

Toelichting op de vordering wegens
onverschuldigde betaling

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

Gegevens 2020

Bedragen x € 1	J.M.G. Waaier	C.T. de Groot	N.J. Dam	E.R. Burgerhout
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	10.500	10.500	10.500	10.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.800	16.800	16.800	16.800

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	M. Weekhout
Functiegegevens	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	24/2 - 31/12
Bezoldiging	
Bezoldiging	10.030
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.911
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Bezoldiging	<u>10.030</u>

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

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

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Ondertekening van de jaarrekening

Almelo, 15 juni 2022

Ondertekening van het opstellen van de jaarrekening

C.M. Beumer, directeur-bestuurder

Ondertekening van het vaststellen van de jaarrekening

J.M.G. Waaijer MBA, voorzitter

E.R. Burgerhout, lid

ir. C.T. de Groot, lid

drs. M. Weekhout, lid

OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting Sint Joseph Almelo

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Woningstichting Sint Joseph Almelo te Almelo gecontroleerd.

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

De basis voor ons oordeel

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

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

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

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 12.500.000. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 784.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2021.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 625.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 39.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Woningstichting Sint Joseph Almelo heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2021 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in hoofdstuk 5 van het bestuursverslag) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van Woningstichting Sint Joseph Almelo is gewaarborgd.

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

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

- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens de meerjarenbegroting - toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

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

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

Controleaanpak frauderisico's

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk 6 van het jaarverslag, waarin het bestuur de aanpak van haar frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

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

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

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

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij inzicht verkregen in processen van Woningstichting Sint Joseph Almelo met betrekking tot vastgoed gerelateerde transacties, de

verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening alsmede de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management hierin en hebben wij vastgesteld dat deze processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Daarvoor hebben wij de minimaal vereiste functiescheidingen rondom deze processen getoetst. Tevens beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Woningstichting Sint Joseph Almelo alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico terzake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop.

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

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

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

De kernpunten van onze controle

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

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

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT GEBASEERD OP DE BASISVERSIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 663.111.000 wat neerkomt op 92% van het balanstotaal van Woningstichting Sint Joseph Almelo. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Woningstichting Sint Joseph Almelo past hierbij voornamelijk de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' toe als toegelicht op pagina 90-94 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2021. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen

voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeulleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.	aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd. Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Woningstichting Sint Joseph Almelo aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model. Controle output De uitkomsten van de waardering hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is. Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.
BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 94-95 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woningstichting Sint Joseph Almelo gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaarbepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat: De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploitatie scenario.

de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.	• Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid. • De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid. • De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet. Observaties Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.
--	---

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag
- ▶ Volkshuisvestelijk verslag
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen
- ▶ Overige gegevens.

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

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

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

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

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

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

Benoeming

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

Geen verboden diensten

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

E. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Hengelo, 16 juni 2022

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

R.W. van Hecke RA

2 Statutaire regeling winstbestemming

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