

Sint Joseph
daar voel je je thuis



Jaarverslag 2020

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Verslag Directie.....	4
2. Verslag Raad van Commissarissen.....	8
3. Verslag HuurdersAdviesRaad	15
4. Verslag Ondernemingsraad	17
5. Financiën.....	18
6. Risicobeheersing	25
7. Volkshuisvestingsverslag	28
7.1 Kwaliteit van onze woningen	28
7.1.1. Portefeuillestrategie en huidige portefeuille	29
7.1.2. Kwaliteit van woningen	34
7.1.3. Huren van woningen en overig bezit.....	39
7.2 Kwaliteit van buurten en wijken	45
7.2.1. Wat hebben we gedaan in 2020 en met wie?	46
7.2.2. Overlast en multiproblematiek	47
7.3 Kwaliteit van samenwerken	49
7.4 Kwaliteit van dienstverlening.....	51
7.5 Kwaliteit van onze organisatie	53
8. Jaarrekening	57



Voorwoord

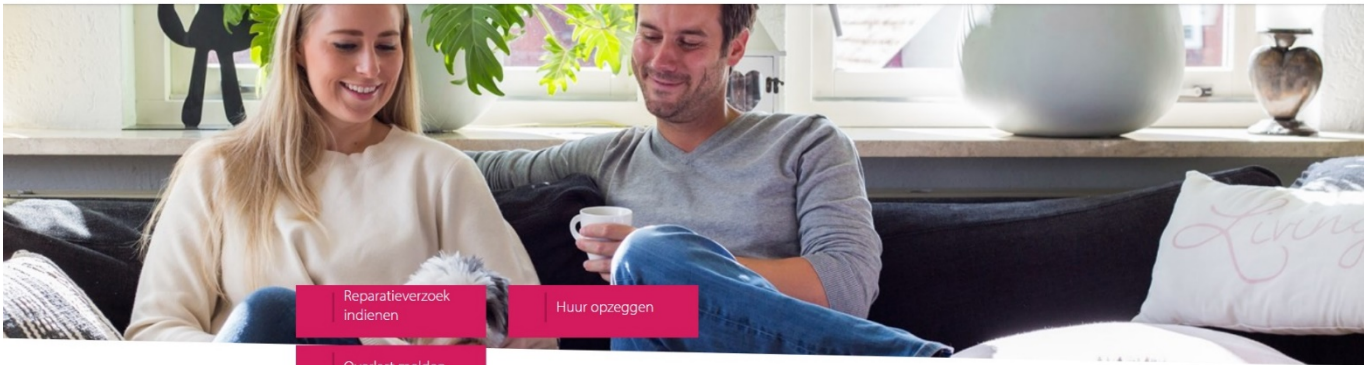
Voor u ligt het jaarverslag 2020 van Woningstichting Sint Joseph Almelo (hierna: Sint Joseph). Wij geven met dit jaarverslag een beschrijving van het door ons gevoerde beleid, de activiteiten en de financiële positie van onze stichting. Wij gebruiken de vijf thema's uit ons ondernemingsplan 2019 - 2022 'Samen voor de stad' als rode draad in 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 2020 is veel aandacht geweest voor de volkshuisvestelijke opgave in Almelo in relatie tot de nieuwe woonvisie van de gemeente Almelo. Er is uitgebreid gesproken over de wijze waarop Sint Joseph een bijdrage kan leveren. Het jaar 2020 is ondanks de omstandigheden vanwege de coronacrisis afgesloten met mooie resultaten op verschillende fronten. We kijken met de blik vooruit op onze nieuwe huisvesting van waaruit wij graag samen met onze huurders verder werken aan 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.



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



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

Waar kunnen we u mee helpen?



1. Verslag Directie

Het jaar 2020 was niet alleen voor Sint Joseph maar wereldwijd een bijzonder jaar. Een jaar waarin de gevolgen van het coronavirus voor iedereen merkbaar waren en vandaag de dag nog zijn. Veel mensen zijn persoonlijk door het virus geraakt en anderen kennen wel iemand die corona heeft meegemaakt en daarvan genezen of aan gestorven is. De impact van dit virus op onze samenleving en ons gedrag is enorm te noemen. Mensen ervaren angst, onzekerheid, eenzaamheid, isolatie of verveling. Dagelijks volgen we de berichten over de gezondheidszorg en de economie en zien we in onze anderhalve meter samenleving mensen met mondkapjes. De hoop is gericht op een spoedige beheersing van het virus en dat lijkt te gaan lukken. Op de dag dat ik dit verslag schrijf wordt de eerste vaccinatieprik in Nederland gegeven. Hoera!

Voor mij als bestuurder van een organisatie die volop in beweging is, was de impact niet anders. Hoe zorg je als bestuurder voor de doorontwikkeling van de organisatie, een goede voortgang van de dienstverlening, een goede relatie met de klant, voor continuering van de verbinding en afstemming met relaties en partners, voor het welzijn van de medewerkers en alle andere zaken wanneer de gezondheid van mensen op het spel staat en wij afstand moeten houden vanwege een virus waar wij geen invloed en/of grip op hebben?

Hoewel ik dit jaar heb ervaren als een lastig jaar was het wederom een jaar waarin wij met elkaar als samenleving en zeker ook als organisatie veel geleerd hebben. Ik kijk met gepaste positiviteit terug op dit jaar waarin ik nog nooit eerder zo vaak beslissingen (in het kader van Corona) heb moeten nemen over zaken waarbij ik op voorhand niet wist of keuze effectief of niet effectief zou zijn.

Start van 2020

Wij zijn het jaar 2020 met een heldere koers gestart. Naast een mooi ondernemingsplan ligt er vanuit onze bijzonder beheer status een gedegen herstelplan waar in 2019 al flinke stappen in zijn gezet en in 2020 volop uitvoering aan is gegeven. Wij zijn het jaar ook gestart met herbezinning op de volkshuisvestelijke opgave in Almelo. Dit mede ondersteund door het proces van de gemeente Almelo om te komen tot een nieuwe Woonvisie. Vanuit onze eigen visie en die van de gemeente kan geconcludeerd worden dat er in Almelo meer nodig is dan dat daar op dit moment in plannen en financieel is voorzien. Om hier een goede bijdrage aan te kunnen leveren is er binnen het MT, de RvC, de HuurdersAdviesRaad (HAR), de OR en in gesprekken met medewerkers gesproken over op welke wijze Sint Joseph invulling kan geven aan de gewenste opgave. Wij hebben de conclusie getrokken dat we hiervoor op zoek gaan naar intensieve samenwerkingsvormen. In 2021 doen wij verder onderzoek en hopen we stappen te kunnen zetten.

Klant

Mede dankzij het 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, zo goed mogelijk op peil te houden in 2020. Natuurlijk zijn er weken geweest waarin wij graag meer hadden gedaan en dat niet konden of mochten. Vaak was er begrip maar soms ook niet. We hebben op verschillende manieren, via de Frontoffice, team Maatschappelijk Beheer, etcetera, gemerkt dat ook onze klant 'klaar' was met corona. Desondanks hebben wij hele mooie klanttevredenheid (KWH) scores en dat zegt genoeg in een jaar waarin alles anders was.

Wat een mooie opening had moeten worden van onze 'parel' in Almelo, De Klokkenbelt, is vanwege corona uitgesteld naar de zomer van 2021. Gelukkig hebben wel bijna alle partijen intrek genomen in deze unieke transformatie van dit voormalige bejaardenhuis naar een woon- zorgcentrum. Mensen met niet aangeboren hersenletsel en senioren in combinatie met een gezondheidscentrum, huisartsen, fysiotherapeuten, apotheek, bloedprikpost en diëtisten maken allen inmiddels gebruik van deze mooie locatie.

Wij hebben een groot deel van onze huurders dit jaar blij gemaakt met een nieuwe keuken en/of badkamer, toilet. Daarnaast is er in verhouding tot de omvang van ons bezit erg 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. Ik ben hier enorm blij mee.



Sint Joseph heeft dit jaar voor de derde keer meegedaan aan de verkiezing van de Beste Buur Bokaal van de gemeente Almelo. Huurders en kopers zijn genomineerd. Tijdens de nationale burendag op 26 september is de bokaal door de burgemeester van Almelo, Arjen Gerritsen uitgereikt. Het was mooi om te zien, juist in een jaar waarin verbinding moeilijk is maar ook zo belangrijk, 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.

In september is er een nieuw bewonersblad door Sint Joseph uitgebracht. Dit blad is tot stand gekomen in samenwerking met de HAR. Het blad is erg goed door onze huurders ontvangen. Op uitnodiging in dit blad om in de week van het huren een gesprek met de directeur-bestuurder aan te gaan, heb ik diverse interessante en waardevolle gesprekken mogen voeren met onze huurders. Soms op kantoor en soms bij onze huurders thuis.

In het laatste kwartaal van 2020 is een start gemaakt met de nieuwe klantvisie. Hoewel er al in diverse kleine bijeenkomsten en digitale sessies heel wat informatie is opgehaald vinden wij het toch prettiger om het tweede deel van de totstandkoming van de klantvisie uit te voeren zodra dat fysiek weer verantwoord is. In 2021 krijgt dit een vervolg.

Samenwerking

Ondanks dat het in 2020 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 2020 en de samenwerking met de HuurdersAdviesRaad (HAR) is ongewijzigd waardevol gebleken. Door de kritische reflectie maar ook constructieve houding van de HAR zijn er in goed overleg wederom mooie resultaten voor onze huurders geboekt in 2020.

We hebben op verschillende vlakken zoals: duurzaamheid, warmtetransitie, woonvisie, doorbraakmethode, vastgoedvraagstukken etc. in 2020 intensief samengewerkt met het College en de ambtenaren van de gemeente Almelo. Ons gezamenlijke doel hierbij is om een goede invulling te kunnen 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 het gezamenlijke nieuwe woonruimteverdeelsysteem opgepakt als project. Op het maatschappelijk speelveld hebben wij in 2020 - helaas een flink aantal - casuïstiek gehad waarbij wij een intensieve en plezierige samenwerking met de politie Almelo 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 door gaan. Om toch al onze vrijwilligers, meer dan 100 mensen, in het zonnetje te zetten hebben wij hier een andere invulling aangegeven. Medewerkers van Sint Joseph hebben alle leden van onze huurdersvereniging HAR, de leden van de bewonerscommissies en de vele vrijwilligers van Sint Joseph een attentie bezorgd aan de deur. Dit werd enorm gewaardeerd.

Eigen huisvesting

Sint Joseph heeft op dit moment een tweetal kantoorpanden aan de Heetveldsweg in Almelo voor eigen gebruik. Naast de wens om de medewerkers, die in deze twee panden werken, samen te voegen kwam ook de investeringsnoodzaak van deze panden aan de orde. Alles overwegende is medio 2020 besloten om de huidige kantoorpanden te verkopen en een kantoorpand aan de Twentelaan 5 en een ruimte voor een werkplaats en stalling voor bedrijfsauto's aan de Twentelaan 4 in Almelo te huren. De tweede helft van 2020 heeft de verhuurder de interne verbouwing van het huurpand geregisseerd en hebben verschillende interne werkgroepen zich ingespannen om de verhuizing in februari 2021 zo goed en soepel als mogelijk is, te laten verlopen.



Medewerkersonderzoek

In oktober 2020 is een medewerkersonderzoek uitgevoerd. Aangezien dit de eerste keer was, was het ook een nulmeting. Best spannend in een jaar waarin er heel veel veranderd is voor medewerkers en er veel spanning en onrust is vanwege corona. Toch vond ik het belangrijk om dit te doen aangezien het MT vanaf februari 2020 voor het eerst in een volledige nieuwe samenstelling functioneerde. Het medewerkersonderzoek bracht goed nieuws. Volgens het onderzoeksbureau mag de organisatie zo trots zijn als een pauw. Mooie scores (tussen de 7,7 en 8,7) en herkenbare ontwikkelpunten. Voor mij persoonlijk vond ik het fijn om te lezen dat de medewerkers een 8,7 scoren voor de vraag over het hebben van vertrouwen in de directie maar ook een 8,1 voor het vertrouwen in het MT. Vertrouwen is een voorwaarde voor ontwikkeling en daar hecht ik veel waarde aan. Dit is een mooie basis om in 2021 een vervolg te geven aan de ontwikkeling van de medewerkers en de organisatie.

Ontwikkeling organisatie

Het MT heeft mooie stappen gezet in ontwikkeling als managementteam onderling, met de verschillende medewerkers, teams en afdelingen en zeker ook in de uitvoering van ons werk voor de klant. Onderhoud, mutaties, verhuringen, projecten en meer. Alles heeft een goede tot voldoende voortgang gehad in 2020. De externe toezichthouders Aw en WSW zijn tevreden over de voortgang 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 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 onze ziekteverzuim dit jaar afgenomen, hebben medewerkers loopbaankeuzes gemaakt en zijn er medewerkers die zichzelf hebben overtroffen op het vlak van veranderbereidheid.

Helaas toch ontruiming

Hoewel wij in 2020 hadden gehoopt niet of minimaal tot ontruiming te moeten overgaan liep het dit jaar anders. Als corporatie is het ontruimen van een woning het laatste wat je doet. Echter we hebben gemerkt dat de sociale problematiek in Almelo in 2020 eerder is toegenomen dan afgenomen. Onze medewerkers hebben zich ook in 2020 (preventief) ingespannen, samen met partners, om ontruiming te voorkomen. Helaas hebben wij toch achttien huishoudens moeten ontruimen. Dit blijf ik als bestuurder moeilijke besluiten vinden vanwege het menselijke, maar ook maatschappelijke effect. Als er echter geen medewerking wordt verleend en/of de situatie is in het kader van leefbaarheid niet langer houdbaar, dan is het noodzaak geworden en geen keuze meer. Het onderwerp blijft in 2021 onze aandacht hebben.

Financieel resultaat jaarrekening 2020

Het is mooi om te zien dat het financieel resultaat van de jaarrekening 2020 positief is. Dit is echter vooral het gevolg van de marktwaardeontwikkeling van ons bezit. Wij hebben aan 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 2021 liggen er nog veel uitdagingen om met elkaar op te pakken. Allereerst gaan we in februari fysiek verhuizen naar onze nieuwe locatie aan de Twentelaan in Almelo. De afronding van de klantvisie brengt ons meer focus in onze dienstverlening. Daarbij blijven wij werken aan de uitvoering van ons herstelplan, staan er mooie projecten op stapel en verdiepen wij ons verder in de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgave in Almelo en daarmee de toekomst van Sint Joseph. We blijven kritisch de maatschappelijke en vastgoedontwikkelingen volgen. Hierover zijn wij voortdurend in gesprek met onze partners en acteren we naar wens, behoefte en noodzaak. We voldoen langjarig aan de financiële continuïteitsratio's en op termijn ook aan de (nieuwe) financiële discontinuïteitsratio's. De financiële ruimte blijft echter zeer beperkt en heeft invloed op de mogelijkheden die we hebben om onze volkshuisvestelijke opgave te kunnen uitvoeren. Hierover zijn we steeds in gesprek met het WSW.



Ratio	Eigen normen	Norm WSW/Aw	Jaarrekening 2019	Begroting 2020	Jaarrekening 2020	Bedrijfsplan 2021	Bedrijfsplan 2022	Bedrijfsplan 2023	Bedrijfsplan 2024	Bedrijfsplan 2025	Bedrijfsplan 2026
ICR	minimaal 1,5	minimaal 1,4	1,66	1,44	1,54	1,48	1,53	1,43	1,45	1,48	1,56
LTV	maximaal 78%	maximaal 85%	72%	68%	60%	69%	72%	76%	76%	77%	76%
Solvabiliteit	minimaal 20%	minimaal 15%	27%	27%	37%	28%	23%	21%	20%	20%	21%
Dekkingsratio **	maximaal 70%	maximaal 70%	67%	68%	70%	70%	69%	69%	67%	65%	64%
Oper. Kasstroom x 1.000	nb	nb	4.735	3.191	3.842	3.360	3.735	3.050	3.244	3.432	3.975
Geplande Investerings en onderhouds-uitgaven	nb	nb	21.323	17.171	nvt	25.818	31.044	30.678	24.423	22.706	23.525
Nieuw aan te trekken financieringen (ter herfinanciering /verruiming)			9.500	0	0	11.847	11.782	12.097	0	2.737	6.764
FTE ulimo			57	58	59	59	56	55	54	52	51
Onderpandsratio *	maximaal 70%	maximaal 70%	73%	74%	76%	77%	76%	75%	73%	71%	69%

Zie hoofdstuk financiën voor een andere toelichting.

Hartelijk dank

Ik sluit het jaar 2020 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 klanten. Het lijkt zo vanzelfsprekend maar zeker in het jaar 2020 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 vele malen plezieriger. Dus dank voor weer een mooi jaar en ik kijk uit naar het jaar 2021 waarin er hopelijk weer meer ruimte is voor meer fysieke verbinding en ontmoeting!

Hartelijke groet,

Claudia Beumer
directeur-bestuurder



2. Verslag Raad van Commissarissen

Algemeen

De Raad van Commissarissen (hierna: RvC) heeft samen met de bestuurder en haar organisatie een bewogen jaar achter de rug. Vanaf maart dicteerde corona de agenda waardoor tal van praktische zaken, waaronder vergaderen, anders verliepen. Toch heeft Sint Joseph ervoor gezorgd dat de dienstverlening aan de huurders en woningzoekenden is doorgegaan zonder daarbij de gezondheidsrisico's van medewerkers, huurders en woningzoekenden uit het oog te verliezen. Een mooie prestatie.

Een jaar waarin de focus lag op de uitvoering van het herstelplan en de verdere ontwikkeling van de organisatie. Met enige regelmaat is het dilemma rondom de huisvesting van Sint Joseph besproken. Maar 2020 is vooral het jaar waarin de opgave in de stad en de visie op de toekomst van Sint Joseph nadrukkelijk aan de orde zijn geweest. De komst van een nieuwe woonvisie van de gemeente Almelo, de beperkte financiële mogelijkheden van Sint Joseph in relatie tot een forse opgave in het eigen bezit en de bijzonder beheer situatie, hebben er onder andere toe geleid dat de RvC met het bestuur meerdere malen heeft gesproken over de opgave in de stad en de visie op de toekomst van Sint Joseph. Interessante en belangrijke onderwerpen waar keuzes in gemaakt moesten worden om ook in de toekomst volkshuisvestelijk en maatschappelijk te blijven presteren. We hebben geconstateerd dat Sint Joseph niet meer kan doen dan zij nu doet, terwijl dit wel nodig is in de stad. Bovendien blijft Sint Joseph financieel kwetsbaar, al voldoet zij langjarig aan de financiële continuïteitsratio's en op termijn ook aan de (nieuwe) financiële discontinuïteitsratio's. De RvC heeft daarom in december goedkeuring gegeven aan de bestuurder om mogelijke samenwerkingsvormen te verkennen.

Tegelijkertijd hebben we het afgelopen jaar geconstateerd dat de organisatie zich positief blijft ontwikkelen. Hierbij past de nieuwe kantoorlocatie die Sint Joseph in 2021 gaat betrekken. De keuze om te huren in plaats van het verbouwen van de huidige kantoorlocatie is zowel financieel als met oog op de toekomstvisie een logische keuze.

Onze visie op toezicht en toetsing

De Governancecode woningcorporaties 2020 geeft richting aan de wijze waarop bestuur en RvC functioneren en waarbij de principes en bepalingen van de code doorwerken in de gehele corporatie. In het begin van het jaar is de Governancecode woningcorporaties 2020 uitgebreid besproken in de RvC. De wijzigingen ten opzichte van de oude governancecode waren aanleiding om de nog recente toezichtsvisie (2019) van de RvC en bestuurder opnieuw tegen het licht te houden. In april 2020 is de aangepaste toezichtsvisie vastgesteld. De visie gaat in op de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de doelstellingen, de strategie, het beleid, de financiering en de onderlinge wisselwerking in rollen. De RvC beschrijft hierin ook zijn rollen en taakuitoefening als intern toezichthouder. Ook is in dit kader het document 'belanghouders Sint Joseph' besproken en aangepast. Een afvaardiging van de RvC heeft actief deelgenomen aan een bijeenkomst in de organisatie over de nieuwe Governancecode aan de hand van het Waardenmodel. Hierbij waren alle medewerkers, managementteam en bestuur aanwezig. Gedurende het jaar is de Governancecode meermalen aan de orde geweest aan de hand van de onderwerpen die geagendeerd waren tijdens de overleggen van de RvC met het bestuur.

Samenstelling Raad van Commissarissen

De RvC van Sint Joseph bestaat uit vijf leden, waaronder een voorzitter. Twee toezichthouders zijn binnen de RvC benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie van Sint Joseph. Aan alle leden van de RvC wordt een aantal algemene eisen gesteld. Deze algemene eisen hebben vooral betrekking op persoonlijke competenties. Aanvullend worden er per lid specifieke eisen gesteld, die met name betrekking hebben op inhoudelijke kwaliteit en ervaringsgebieden (zie 'profiel' in onderstaande tabel). Bij de samenstelling van de RvC wordt gelet op voldoende spreiding van deskundigheden en maatschappelijke achtergronden van de leden. De leden van de RvC dienen gezamenlijk te beschikken over de vereiste kennis en ervaring om de doelen van beleid en strategie, de dienstverlening, de organisatie en de bedrijfsvoering in algemene zin te kunnen beoordelen. Dat gebeurt tijdens de vergaderingen of tijdens aparte kennissessies.



Naam	Beroep	Relevante nevenfuncties	Profiel
E.R. Burgerhout, man (1967) <i>Lid</i> <i>Voorzitter Auditcommissie</i>	Interim manager	Adviseur Huurdersvereniging Vivare	Financiën
drs. H.W.J. Buijs, vrouw (1954) <i>Voorzitter</i> <i>Lid remuneratiecommissie</i>	Directeur Cultura Consult B.V.	Voorzitter RvC Salland Wonen Lid RvC IJsseldal Wonen Lid RvC Sportbedrijf Deventer NV Voorzitter Toetsingscommissie Beschermwaardigheid van museum objecten	Bestuurlijk/ juridisch
drs. N.J. Dam, man (1961) <i>Lid</i> <i>Lid auditcommissie</i> <i>Voordracht huurdersorganisatie</i>	Senior adviseur en partner bureau HHM	Lid RvT Christelijke Scholen-gemeenschap 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>Vicevoorzitter</i>	Eigenaar van Zinvol Zijn	Voorzitter Toezichthoudend bestuurder bij Stichting Onderwijscentrum Almelo Lid RvT ZorgAccent	Bestuurlijk/ Almelo

(peildatum samenstelling RvC 31/12/2020)

Mutaties

Mevrouw Buijs heeft aangegeven met pensioen te gaan in 2021 en zich niet meer beschikbaar te stellen voor een tweede termijn. De RvC heeft unaniem besloten mevrouw Waaijer te benoemen als voorzitter van de RvC van Sint Joseph per 1 januari 2021. Vooruitlopend daarop is zij benoemd als vicevoorzitter per 1 juli 2020. Deze rol werd tot deze datum vervuld door de heer Dam. Gezien het vertrek van mevrouw Buijs ontstaat een vacature voor een RvC lid. De werving en selectie is opgestart met ondersteuning van een gespecialiseerd bureau. 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. De werving en selectie is voorspoedig verlopen. Vanuit een 'long list' is een selectie gemaakt van vier benoembare kandidaten. Na de eerste gespreksronde van de kandidaten met de selectiecommissie zijn twee kandidaten overgebleven. Deze twee kandidaten hebben een gesprek gevoerd met de tweede commissie uit de RvC en een gesprek met de bestuurder en secretaris (adviescommissie). Voor de (unaniem) gekozen kandidaat is een zienswijze 'geschiktheid en betrouwbaarheid' aangevraagd bij de Aw.

Commissies

De RvC kent twee commissies, de Selectie- en Remuneratiecommissie (Rem) en de Auditcommissie (Ac). De Rem bestaat uit de heer De Groot (voorzitter) en mevrouw Buijs (lid). De Rem kwam in 2020 tweemaal bij elkaar. De belangrijkste gespreksonderwerpen waren het functionerings- en beoordelingsgesprek met de bestuurder en een advies over de beloning van de RvC-leden en de bestuurder. Voor de werving en selectie van een nieuw RvC lid is gewerkt met een aparte selectiecommissie bestaande uit de heer De Groot (voorzitter) en mevrouw Waaijer (lid). De selectiecommissie is meerdere keren bij elkaar geweest. Onder andere voor gesprekken met kandidaat RvC leden en voor de voorbereiding en voortgang van het traject met het ingehuurde bureau.



De auditcommissie bestaat uit de heer Burgerhout (voorzitter) en de heer Dam. De commissie kwam in 2020 vijf keer bij elkaar. Bij de bijeenkomsten waren naast de auditcommissie ook de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsvoering en de controller aanwezig. Bij één bijeenkomst was ook de externe accountant aanwezig. Daarnaast werd regelmatig contact met de organisatie onderhouden via telefoon en mail. De belangrijkste gespreksonderwerpen in het afgelopen jaar waren: de ontwikkeling van de financiële ratio's in relatie tot monitoring van het herstelplan, de voorbereiding van de bespreking van de jaarstukken 2019, het gewijzigde procuratiestatuu, de controleplannen 2020 van de controller en de externe accountant, de aflossing van een lening en de voorbereiding van de bespreking van het Bedrijfsplan 2021.

De auditcommissie heeft ook advies uitgebracht over de selectie en benoeming van de nieuwe externe accountant, BDO. De reden voor wisseling van de accountant was het aflopen van de maximale benoemingstermijn van de voormalige accountant, KPMG. Accountantsorganisaties met een OOB-vergunning zijn gevraagd een offerte voor de jaarrekeningcontrole uit te brengen. Uiteindelijk hebben drie accountantsorganisaties een offerte uitgebracht en een toelichting op hun offerte gegeven aan de auditcommissie, bestuurder, controller, bestuurssecretaris en manager bedrijfsvoering. De auditcommissie heeft vervolgens op basis van de offertes, presentaties en feedback van alle aanwezigen bij de presentaties een advies uitgebracht aan de Raad van Commissarissen.

Rooster van aftreden RvC

Het rooster van aftreden per 31 december 2020:

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

Mevrouw Buijs is gestopt per 31 december 2020. De eerste termijn van de heer 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 herbenoemt nadat ook een positieve zienswijze van de huurdersvereniging was ontvangen. De heer Burgerhout is herbenoemd in de vergadering van 24 februari 2021.

Honorering RvC

De honorering van de RvC is afgeleid van de regeling Wet Normering Topinkomens. De RvC heeft de vergoedingen voor 2020 niet verhoogd. De honorering van een gewoon lid blijft daarmee op € 10.500 per jaar en van de voorzitter op € 15.750 per jaar. Honorering vond plaats conform de indeling in groottekategorie F. De hoogte van de honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van de corporatie. Onkosten van de RvC worden op declaratiebasis vergoed. De leden ontvangen € 0,19 kilometervergoeding. De RvC heeft in 2020 voor in totaal € 898,32 (exclusief btw) aan fiscaal onbelaste reiskosten gedeclareerd en vergoed gekregen. Daarnaast is € 2.583,85 vergoed aan cursuskosten en een VOG-verklaring. Door Sint Joseph zijn geen leningen, voorschotten en garanties verstrekt aan leden van de RvC.



Vergoedingen

Naam	2019 in €	2020 in €
E.R. Burgerhout	10.500	10.500
H.W.J. Buijs, voorzitter	15.750	15.750
N.J. Dam	10.500	10.500
C.T. de Groot	10.500	10.500
J.M.G. Waaijer (vanaf 4-9-2019)	3.413	10.500

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 2020 hebben daarnaast nog gesprekken met de HAR en OR plaatsgevonden met de voltallige RvC. Een delegatie van de RvC heeft deelgenomen aan de personeelsbijeenkomsten.

Relatie met het bestuur

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

De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van het bestuur. Op 2 juli 2020 vond een functioneringsgesprek plaats en op 8 december 2020 een beoordelingsgesprek. Beide gesprekken werden gevoerd door de remuneratiecommissie, de heer De Groot (voorzitter) en mevrouw Buijs (lid). Het beoordelingsgesprek met de bestuurder was gebaseerd op de uitkomsten die waren verkregen uit de 360 graden feedback van de bestuurder onder relevante stakeholders.

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) 2020 bedraagt € 124.619. Over 2020 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	€ 124.619	€ 0	€ 22.528	-

*) 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 2020 de volgende relevante nevenfunctie:

- Lid RvC OWM Achterhoek te Aalten

Er is door de bestuurder in 2020 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	
	2019	2020
E.R. Burgerhout	31	8
H.W.J. Buijs	7	4
N.J. Dam	8	14
C.T. de Groot	11	6
J.M.G. Waaijer	*	38

* is gestart in 2020

Overzicht behaalde PE-punten bestuur:

Naam	PE-punten	
	2019	2020
C.M. Beumer	26	13

Het toezicht in 2020

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 zijn ook besproken en goedgekeurd. In de gemeente Almelo heeft het college echter besloten, gezien de vertraging bij het vaststellen van de Woonvisie van de gemeente, geen prestatieafspraken af te sluiten voor het jaar 2021.

Vastgoed en projecten

De RvC heeft de verkoop van verschillende woningen en bedrijfs-onroerend-goed goedgekeurd. De voortgang van vastgoedprojecten is nauwgezet gemonitord aan de hand van de bedrijfsrapportages.



Financiën en bedrijfsvoering

De RvC bespreekt periodiek de bedrijfsrapportages. Een nieuwe procuratieregeling is vastgesteld evenals het controleplan 2020. Het boekjaar 2019 was het laatste jaar van KPMG om voor Sint Joseph te fungeren als controlerend accountant gezien de maximale benoemingstermijn van tien jaar. Besloten is om de wettelijke controle vanaf 2020 te gunnen aan BDO.

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. Om meer zicht te krijgen op wat er onder het personeel leeft en hoe zaken in de praktijk worden uitgevoerd was voor alle RvC-leden net als in 2019 een zogenoemde meeloopstage gepland. Echter, slechts één RvC lid heeft stagegelopen. Door de coronamaatregelen hebben de overige stages helaas niet plaatsgevonden.

Op 2 juli heeft een delegatie van de RvC een gesprek gevoerd met de Ondernemingsraad en de HuurdersAdviesRaad (HAR). Belangrijkste onderwerp in de bespreking met de OR was de nieuwe huisvesting aan de Twentelaan voor Sint Joseph. Men is enthousiast en heeft zin in deze verandering. Ook is gesproken over een eventuele intensievere samenwerking. Er is waardering bij de OR voor de openheid die wordt betracht bij de bespreking van deze onderwerpen. De HAR begrijpt de verhuizing naar de Twentelaan, maar wijst wel op het belang van de huurders om contact te houden nu Sint Joseph uit de wijk naar de rand van de stad gaat. Daarnaast zijn MT-leden aanwezig bij RvC vergaderingen en bijeenkomsten als het onderwerpen betreft die hen direct aangaan, zodat de RvC zicht heeft op de kwaliteit van het MT.

Governance-inspectie Aw

Deze heeft in 2020 niet plaats gevonden.

Zelfevaluatie

Eens per twee jaar doet de RvC een zelfevaluatie onder onafhankelijke, externe begeleiding. De RvC heeft 8 december 2020 haar jaarlijkse zelfevaluatie uitgevoerd met externe begeleiding. RvC en bestuur zijn positief over het toezicht en samenspel tussen de directeur-bestuurder en RvC. Uit de zelfevaluatie komt naar voren dat de RvC in balans is en positief-kritisch toezicht houdt.

Bijeenkomsten

In 2020 vonden zeven reguliere overlegvergaderingen plaats tussen de RvC en het bestuur. De commissarissen waren alle vergaderingen (100%) aanwezig. Daarnaast was er een themabijeenkomst 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 vier 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 2019. De geplande rondgang langs het bezit is geannuleerd door de geldende coronamaatregelen.

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 2020 zijn:

- De goedkeuring van het bod en prestatieafspraken met de gemeenten Dinkelland en Almelo.
- Goedkeuring procuratieregeling 31 januari 2020.
- Goedkeuring verkoop van de Doelenstraat 27 en 27a, de Wierdensestraat 39a, Mad Dog (Denekamp), de Heerdinklocatie, de Ootmarsumsestraat 251 en de Ootmarsumsestraat 326 & 326a.
- BDO als accountant te benoemen vanaf het controlejaar 2020.
- Vaststelling van de rapportage klachten 2019.



- Vaststelling Toezichtsvisie bestuur en RvC 2020.
- Vaststelling jaarstukken 2019.
- Vaststelling controleplan 2020.
- De RvC heeft besloten mevrouw Waaijer te benoemen als vice voorzitter per 1 juli 2020 en als voorzitter van de RvC van Sint Joseph per 1 januari 2021.
- Goedkeuring van het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder de huidige kantoorlocatie aan de Heetveldsweg 1 en 1a te verkopen en het kantoorpand aan de Twentelaan 5 te huren.
- Goedkeuring van het geheel aflossen van de lening 28218 ad € 2.983.605 (plus 'boete' van 1% over dit bedrag) en het niet aflossen van de variabele hoofdsomlening met € 2,3 miljoen.
- Goedkeuring van het voorstel van de bestuurder om mevrouw Poort per 1 januari 2021 een vast dienstverband in de functie van controller aan te bieden.
- Goedkeuring van het Bedrijfsplan 2021 inclusief het Treasuryjaarplan 2021 goed alsmede de interne financiële normen ratio's zoals opgenomen in het Bedrijfsplan 2021.
- De RvC heeft kennisgenomen van de wens van de bestuurder om in het belang van de toekomst van de organisatie en de volkshuisvestelijke opgave in de stad vervolgstappen te zetten die mogelijk leiden tot een vorm van samenwerking. De RvC is van mening dat de onderbouwing van deze wens voldoende is beschreven en stemt in met de criteria als uitgangspunt om deze verkenning aan te gaan.

Tenslotte

De RvC realiseert zich terdege dat 2020 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. Maar ook een jaar waarin werd vooruitgeblikt. Waarin plannen werden gemaakt voor de toekomst. Plannen waarin de opgave in Almelo en de (toekomstige) huurder centraal staan en waar de dienstverlening plaatsvindt vanuit de nieuwe kantoorlocatie aan de Twentelaan.

De RvC wil de bestuurder, de medewerkers van Sint Joseph en de huurdersvertegenwoordigers hartelijk danken voor de in 2020 getoonde toewijding, flexibiliteit en inzet. Wij zien met veel plezier en in alle vertrouwen het jaar 2021 voor Sint Joseph tegemoet.

Almelo, februari 2021

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



3. Verslag HuurdersAdviesRaad

HUURDERS
ADVIES
RAAD



Algemeen

De HuurdersAdviesRaad (hierna: HAR) van Sint Joseph bestond per 31 december 2020 uit zeven leden. Het jaar 2020 was ook voor de HAR een zeer bijzonder jaar. Ondanks corona kon, met in achtneming van de veiligheidsmaatregelen, formeel overleg gevoerd worden met de directeur-bestuurder van Sint Joseph. Deze bijeenkomsten konden fysiek worden uitgevoerd. Dit geldt ook voor de eigen vergaderingen van de HAR. De jaarvergadering was oorspronkelijk gepland in april 2020, deze moest worden afgelast. Het lukte wel de statutair voorgeschreven jaarvergadering te laten plaatsvinden in september, waarbij, op voorgeschreven afstand, in een grote ruimte, 60 personen aanwezig waren om deze vergadering bij te wonen. Een mooie opkomst en goede bijdrages zorgden voor tevredenheid. Tijdens de vergadering traden drie leden van de HAR af en werden drie 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.

Biedingen en Prestatieafspraken

De prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties konden dit afgelopen jaar niet worden getekend. Reden hiervoor was het feit dat de Woonvisie van de gemeente Almelo, waaraan bij de totstandkoming door medewerkers van de corporaties werd bijgedragen, nog niet formeel was vastgesteld en geaccordeerd door de gemeenteraad. Door het college werden wij geïnformeerd dat de woonvisie begin 2021 wederom op de agenda staat ter goedkeuring. Daarna stellen we prestatieafspraken op met een doorkijk over meerdere jaren. De HAR was betrokken bij de aanbidding aan de gemeente van het bod. 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 stelt met tevredenheid vast dat ook dit jaar, ondanks de extra inspanningsverplichtingen waaraan Sint Joseph zich heeft verbonden, de huren het afgelopen jaar zijn verhoogd op basis van het gesloten Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond. Directie van Sint Joseph en de HAR delen de grote zorg over het niet opheffen van de verhuurderheffing, die een zeer zware wissel trekt op de zeer gewenste en noodzakelijke renovatie- en onderhoudsplannen.

De HAR werd door de directie geïnformeerd over de noodzakelijkheid van verhuizen naar een andere locatie. Op basis van de duidelijke motivatie werd door de HAR besloten in te stemmen met deze ingrijpende beslissing. Ook de inzet op verbetering van de contacten met de huurders speelde hierbij een belangrijke reden. Dat in deze tijd niet wordt gekozen voor nieuwbouw maar voor huur acht de HAR in het belang van de huurders.

De belangrijkste thema's in 2020 waren:

Samenwerking SHBW

Ook in 2020 was er sprake van een goede samenwerking tussen de beide huurdersbelangenorganisaties. Hoewel de fysieke vergaderingen niet konden worden uitgevoerd, hebben de beide besturen, in goed overleg, invloed kunnen uitoefenen op het uitgevoerde beleid, daar waar nodig en werd gevraagd. Beide organisaties hopen deze samenwerking ook in de toekomst optimaal te kunnen benutten.

Achterban

In het afgelopen jaar is het aantal contacten met de achterban, de huurders van Sint Joseph, wederom toegenomen. Dit jaar werd de jaarvergadering in september, zoals reeds vermeld, goed bezocht. In verband met de coronaperikelen konden de vergaderingen met de bewonerscommissies en wijkcommissies dit jaar niet doorgaan. In een aantal gevallen kon een aanzet worden gegeven, in samenwerking met vertegenwoordigers van Sint Joseph, voor ondersteuning van bewonerscommissies.



In 2020 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.

De vorig jaar 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 een opzet gemaakt voor een klantvisie ter verbetering van de contacten met de huurders, waarbij ook de HAR nadrukkelijk is betrokken. Ook werd het eerste fysieke bewonersblad uitgebracht, met een ruim aandeel van de HAR. Dit alles met als belangrijkste thema, goed wonen voor de huurders lukt door goed naar de huurders te luisteren.

Raad van Commissarissen (RvC)

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

Het jaar 2020, een zeer bijzonder jaar, met toch veel uitgevoerde activiteiten door Sint Joseph, waarbij de HAR nauw betrokken werd, geeft inspiratie voor het nieuwe jaar, waarbij we hopen op het eind van de pandemie. We hopen ook op inzicht na de aanstaande verkiezingen op een regeerakkoord, dat oog heeft voor de ontstane problemen voor de huur en zal leiden tot het afschaffen van de verhuurderheffing. Mocht dit lukken, dan kan een zeer groot deel van de geïnde huurpenningen weer worden gebruikt waarvoor de corporaties ooit zijn opgericht: het bouwen van woningen en het bijhouden van de gevraagde kwaliteit voor een goede woon- en leefomgeving, zoals omschreven in de Wet op de Volkshuisvesting.

Almelo, januari 2021

H.H. Nieboer

voorzitter HAR



4. Verslag Ondernemingsraad

Algemeen

De Ondernemingsraad (hierna: OR) van Sint Joseph bestond per 31 december 2020 uit vijf leden. Het jaar 2020 was ook voor de OR een vreemd jaar door alle coronaperikelen die natuurlijk van invloed waren voor de hele organisatie. Vele vergaderingen waren op afstand en meerdere zijn niet doorgegaan. Maar als OR blijven we een bijdrage leveren tussen enerzijds het belang van de organisatie in het algemeen en anderzijds de belangen van de medewerkers.

Het jaar 2020 was ook het jaar van verkiezingen voor de OR, want volgens het reglement moeten er om de vier jaar verkiezingen plaatsvinden. Op 22 juni zouden deze plaatsvinden ware het niet dat er zich geen eigen, maar ook niet via de vakbonden, kandidaten hebben aangemeld. De zittende OR leden hadden zich bij de aankondiging al kandidaat gesteld. Daarom is de OR voor de komende vier jaar weer voorzien.

In 2020 zijn er acht overlegvergaderingen geweest met de directeur-bestuurder. Ook voor 2020 is gebleken dat de transparantie en openheid van deze overleggen niet zijn veranderd ten opzichte van 2019. Van het luisterend oor van de OR is ook in 2020 veelvuldig gebruik gemaakt. Al met al geeft dit aan dat de OR van Sint Joseph graag gehoord wordt en als zeer betrokken wordt gezien.

Daarnaast is er in 2020 ook enkele keren vergaderd met de RvC van Sint Joseph of met een delegatie daarvan waarbij de nodige onderwerpen en bevindingen zijn uitgewisseld en besproken. Ook deze overleggen kenmerkten zich door de goede verstandhouding en de constructieve wijze waarop de RvC met de OR communiceert.

In 2020 heeft de OR door de coronamaatregelen niet deelgenomen aan de regionale bijeenkomsten met ondernemingsraden van collega-corporaties. Dit OR-platform is in 2020 niet 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
- WSW/herstelplan
- Begroting
- Integriteit
- Prestatieafspraken

De OR heeft in 2020 één adviesaanvraag gehad en vier instemmingsverzoeken. De adviesaanvraag betrof de verhuizing van het kantoor naar de Twentelaan en de instemmingsverzoeken betroffen het besluit inzake vergoeding voor de BHV-ers, het besluit voor de loopbaanontwikkelingsregeling en de bijbehorende opleidingsovereenkomst en als laatste verzoek om in te stemmen met het verzuimbeleid en het daarbij behorende verzuimprotocol. Daarnaast is er het jaarlijkse terugkomende verzoek om met een aantal verplichte snipperdagen in te stemmen.

Januari 2021

A.A.G. Rödel
voorzitter OR



5. Financiën

Strategie

Om onze huurders nu en in de toekomst een betaalbare, kwalitatief goede woning te bieden en om aan onze andere maatschappelijke doelen te voldoen, is het noodzakelijk dat Sint Joseph financieel gezond is en blijft. 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, waardoor we beter en sneller kunnen 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 (verder) uitvoering aan gegeven. Hiermee hebben we een goede basis gelegd om ook in de toekomst onze maatschappelijke taken te blijven uitvoeren.

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 scenario's om de impact en mogelijke sturingsmogelijkheden goed in beeld te brengen.

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

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

Ieder kwartaal maken we een managementrapportage waarin we helder 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. In 2020 hebben we verder uitvoering gegeven aan de verbetering van de (dagelijkse) operationele rapportages voor managers en medewerkers. Dit zetten we in 2021 door.

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 hier duidelijk in beschreven.
- Financiële kaders: deze beschrijven we hierna uitgebreider.

Financiële kaders:

Het voldoen aan de financiële kaders is noodzakelijk om de (financiële) continuïteit voor de toekomst te 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. In 2021 willen we (zo goed als) voldoen aan onze eigen ICR-norm van minimaal 1,5.

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.

Discontinuiteitsratio's:

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

De onderpandsratio. In hoofdlijnen komt het erop neer dat hier de vergelijking wordt gemaakt tussen de marktwaarde van de geborgde leningen (hoogte leningen inclusief de vergoeding bij vervroegde aflossing) en de marktwaarde van het vastgoed die als onderpand is gegeven aan het WSW.



Realisatie 2020 en doorkijk komende jaren

Ratio	Eigen normen	Norm WSW/Aw	Jaarrekening 2019	Begroting 2020	Jaarrekening 2020	Bedrijfsplan 2021	Bedrijfsplan 2022	Bedrijfsplan 2023	Bedrijfsplan 2024	Bedrijfsplan 2025	Bedrijfsplan 2026
ICR	minimaal 1,5	minimaal 1,4	1,66	1,44	1,54	1,48	1,53	1,43	1,45	1,48	1,56
<i>Daeb</i>	minimaal 1,5	minimaal 1,4	1,56	1,27	1,27	1,28	1,37	1,30	1,36	1,36	1,50
<i>Niet-daeb</i>	minimaal 1,8	minimaal 1,8	2,41	3,84	4,66	3,90	3,64	3,30	2,91	3,40	2,52
LTV	maximaal 78%	maximaal 85%	72%	68%	60%	69%	72%	76%	76%	77%	76%
<i>Daeb</i>	maximaal 78%	maximaal 85%	77%	74%	63%	73%	77%	82%	82%	83%	81%
<i>Niet-daeb</i>	maximaal 70%	maximaal 75%	41%	30%	38%	37%	35%	33%	32%	30%	30%
Solvabiliteit	minimaal 20%	minimaal 15%	27%	27%	37%	28%	23%	21%	20%	20%	21%
<i>Daeb</i>	minimaal 20%	minimaal 15%	27%	27%	36%	28%	23%	21%	20%	20%	21%
<i>Niet-daeb</i>	minimaal 40%	minimaal 40%	62%	71%	69%	65%	67%	68%	69%	72%	71%
Dekkingsratio **	maximaal 70%	maximaal 70%	67%	68%	70%	70%	69%	69%	67%	65%	64%
Oper. Kasstroom x 1.000	nb	nb	4.735	3.191	3842	3.360	3.735	3.050	3.244	3.432	3.975
Geplande Investerings en onderhouds-uitgaven	nb	nb	21.323	17.171	nvt	25.818	31.044	30.678	24.423	22.706	23.525
Onderpandsratio *	maximaal 70%	maximaal 70%	73%	74%	76%	77%	76%	75%	73%	71%	69%
* de Onderpandsratio van de toekomstige bedrijfsplannen is berekend op basis van rentecurve uit BP 2021 (jaarrekening 2020 op basis van rentecurve per dec 2020)											
** De dekkingsratio van de toekomstige bedrijfsplannen is berekend op basis van rentecurve uit BP 2021 (jaarrekening 2020 op basis van rentecurve per dec 2020)											
De doorkijk naar 2021-2026 betreft het bedrijfsplan 2021 (en verder). Aangezien de MW en BW eind 2020 beter uitvallen, zullen waarschijnlijk een aantal ratio's beter worden.											

Langjarig voldoen we geconsolideerd aan de eigen normen en gestelde continuïteitsnormen van het WSW. We voldoen nog niet aan de discontinuïteitsnormen van het WSW, maar ook hieraan gaan we binnen enkele jaren voldoen is de huidige verwachting. Dat neemt niet weg dat de financiële ruimte beperkt is en blijft voor onze langjarige volkshuisvestelijke opgave. Hierover zijn we steeds in gesprek met het WSW. Omdat de financiële sturing is verbeterd, sturen wij de komende jaren op ratio's die weliswaar dichterbij de normratio's liggen, maar houden we op totaalniveau nog steeds een (beperkte) buffer voor potentiële tegenvallers. Daarnaast zijn we geen langjarige (investerings)verplichtingen aangegaan, wat ons de flexibiliteit geeft om financieel bij te sturen indien noodzakelijk.



Analyse jaarresultaat DAEB en niet-DAEB

(* 1.000)	Begroting 2020	Jaarrekening 2020	Jaarrekening 2019
Huuropbrengsten	34.892	34.524	33.396
Overige opbrengsten	731	759	755
Lasten servicecontracten	-837	-827	-732
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.821	-2.725	-2.576
Lasten onderhoudsactiviteiten	-13.469	-12.129	-10.694
Overige directe operationele lasten	-5.424	-5.220	-5.159
Netto resultaat exploitatie	13.072	14.382	14.990
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed en voorraden	-100	109	1.281
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.804	27.807	41.348
Netto resultaat overige activiteiten	-	4	-1
Overige organisatiekosten	-2.003	-1.875	-2.005
Leefbaarheid	-806	-542	-619
Saldo financiële baten en lasten	-7.916	-7.755	-7.893
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	7.051	32.130	47.101
Belastingen	-1.564	881	-2.353
RESULTAAT NA BELASTINGEN	5.487	33.011	44.748

Zoals hierboven 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 2020 ten opzichte van de begroting 2020

Over 2020 is een resultaat van € 33 miljoen gerealiseerd ten opzichte van € 5,5 miljoen begroot. Het resultaat in 2020 wijkt daarmee € 27,5 miljoen positief af van de begroting. Dit wordt als volgt verklaard:

- De huuropbrengsten zijn wat lager uitgevallen dan begroot. Dit is met name het gevolg van een hogere derving/leegstand als gevolg van de coronamaatregelen en de latere oplevering van delen van de Klokkenbelt.
- De waardeveranderingen vastgoedportefeuille is een stuk hoger dan begroot. De vastgoedmarkt is in 2020 verder aangetrokken en dat zie je dus terug in de 'boekhoudkundige' waardestijging van het vastgoed. In de begroting wordt een stijging slechts voorzichtig meegerekend.
- De belastingen vallen beter uit dan begroot. Dit is met name het gevolg van het terugdraaien (door de overheid) van de verlaging van het vpb-tarief in 2020 welke een positief effect heeft op de actieve belastinglatenties.



Resultaat 2020 ten opzichte van de jaarrekening 2019

In 2020 is een resultaat gerealiseerd van € 33 miljoen in vergelijking tot een gerealiseerd resultaat in 2019 van € 45 miljoen, een verslechtering van € 12 miljoen. Dit wordt met name veroorzaakt door:

- De huuropbrengsten zijn met name door de inflatiestijging en de oplevering van de Klokkenbelt gestegen met € 1,1 miljoen.
- Er is voor € 1,5 miljoen meer onderhoud uitgevoerd in 2020.
- De waardeverandering vastgoedportefeuille in 2020 valt wat lager uit dan in 2019 (€ 13,5 miljoen slechter).
- De belastingen vallen € 3 miljoen beter uit dan 2019. Dit komt met name doordat in 2019 rekening is gehouden met de tariefsverlaging, terwijl deze in 2020 weer is teruggedraaid.

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

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

(* 1.000)	Begroting 2020	Jaarrekening 2020	Jaarrekening 2019
Ontvangsten	35.615	35.373	34.404
Uitgaven	-32.424	-31.531	-29.669
Operationele kasstroom	3.191	3.842	4.735
MVA ingaande kasstroom (verkoopen)	6.489	5.247	8.026
MVA uitgaande kasstroom (investeringen)	-6.586	-2.633	-12.798
FVA ingaande/uitgaande kasstroom	4	-	4
(Des)investeringskasstroom	-93	2.614	-4.768
Ingaande financieringen (nieuwe leningen)	-	-4	9.517
Uitgaande financieringen (aflossingen)	-3.055	-3.739	-13.811
Financieringskasstroom	-3.055	-3.743	-4.294
Totale mutatie Liquide middelen	43	2.713	-4.327

In 2020 is voor € 3,7 miljoen aan leningen afgelost. Er zijn geen nieuwe leningen aangetrokken. Daarnaast is voor één lening een nieuwe renteafspraak gemaakt. Onze totale leningenportefeuille bedraagt eind 2020 € 207 miljoen (2019: € 211 miljoen) en heeft een gemiddeld rentepercentage van 2,67% (2019: 2,86%). 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 2020 een positief saldo op haar rekening-courant bij de ING van € 2,6 miljoen en een deposito van € 2 miljoen. Sint Joseph heeft geen overtollige liquide middelen belegd in 2020.

Financiële instrumenten (derivaten)

Sint Joseph heeft geen derivatenpositie.



Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De marktwaarde wordt bij Sint Joseph bepaald op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Het bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorgvastgoed waarderen we full. Het jaar 2020 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.

De totale waarde van de woningportefeuille (DAEB en niet-DAEB) is daardoor met € 35 miljoen gegroeid naar een waarde van € 603 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 6,2%.

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 en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

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

De beleidswaarde is gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit begrip nog steeds in ontwikkeling is. Op basis van ervaringen uit 2018, 2019 en 2020 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 2020 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Sint Joseph actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen, krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.



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

Het bestuur van Sint Joseph heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 258 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde op de laatste dag van 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

(* 1.000)	Jaarrekening 2020	
Marktwaarde verhuurde staat		603.529
Afslagen:		
- Beschikbaarheid (doorexploiteren)	30.766	
- Betaalbaarheid (huren)	119.011	
- Kwaliteit (onderhoud) *)	89.050	
- Beheer (beheerkosten)	19.117	
		257.944
Beleidswaarde		345.585
Eigen vermogen conform jaarrekening		409.386
Af: verschil marktwaarde en beleidswaarde		257.944
Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde		151.442
% eigen vermogen niet/zeer lange termijn realiseerbaar		63%

Dit betekent dat circa 63% van het eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.



6. Risicobeheersing

Algemeen

De maatschappij verwacht meer en meer dat (bestuurders van) organisaties tijdig inspelen op onder andere 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:

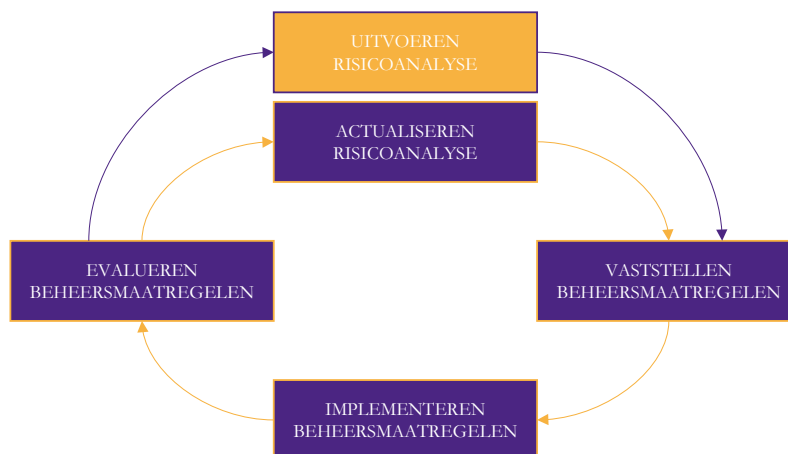
"Het effect van potentiële gebeurtenissen op het behalen van de doelstellingen."

Met behulp van (geïntegreerd – dat wil zeggen inzicht creëren in alle risicocategorieën -) risicomanagement verwacht Sint Joseph de risico's te beheersen die het behalen van haar (strategische) doelstellingen bedreigen. Sint Joseph heeft ervoor gekozen om bij de inrichting van haar risicomanagement aan te sluiten bij de vier strategieën zoals COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission). Deze onderscheidt:

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

Bij risicomanagement is de cultuur (dit is de basis voor de soft controls) binnen een organisatie van grote invloed op de effectiviteit van de beheersmaatregelen. De organisatiecultuur is het fundament van alle andere elementen van interne beheersing door het aanreiken van discipline en structuur. Om die reden staan de medewerkers van Sint Joseph centraal in het risicomanagement binnen Sint Joseph. Risicomanagement is (en blijft) uiteindelijk mensenwerk.

Om risicomanagement verder vorm te geven, onderscheidt Sint Joseph een aantal stappen. In onderstaande figuur zijn deze stappen schematisch weergegeven:



De belangrijkste risico's betreffen het vastgoed, de financiering, de organisatie, de politiek en economie. Met name voor de eerste drie onderdelen 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.

Risicomanagement corona

Als gevolg van het coronavirus zijn we in Nederland in een gezondheidscrisis en economische crisis/terugval terechtgekomen. Daarom hebben we begin 2020 een risicoanalyse van de effecten van het coronavirus voor Sint Joseph opgesteld. Uiteraard hebben we ook beheersmaatregelen vastgesteld en geïmplementeerd. In november 2020 hebben we een evaluatie en actualisatie uitgevoerd. De belangrijkste risico's blijven de toenemende druk op leefbaarheid in buurten en wijken en het mogelijk niet kunnen voldoen aan financiële normen van het WSW voor wat betreft LTV, dekkingsratio en continuïteitsratio. Dit laatste heeft met name te maken met de zeer lage rente. De



directe financiële effecten voor Sint Joseph in 2020 zijn beperkt gebleven. Bij de kwartaalrapportages wordt hier continu op gemonitord en over verantwoord.

Vastgoedrisico's

Het belangrijkste bezit van Sint Joseph is de vastgoedvoorraad en met name (sociale) huurwoningen. Om deze goed te managen en om ervoor te zorgen dat Sint Joseph een woningvoorraad heeft die in omvang en kwaliteit is afgestemd op de woningmarkt, hebben we een portefeuillestrategie. In de portefeuillestrategie 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 opgave van onze huurvoorraad goed in beeld en sturen wij tijdig bij indien nodig. In 2020 voerden wij aanvullende onderzoeken uit om een nog scherper beeld te krijgen van de huidige woningvoorraad en de maatregelen die nodig zijn. Dit hebben we weer vertaald in de complexplannen en de financiële meerjarenraming.

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 2020 is de huidige manier van aanbesteden beoordeeld en in 2021 zal een aanbestedingsbeleid geformaliseerd worden.

Financieringsrisico's

Het grootste risico voor Sint Joseph is het 'beschikbaarheidsrisico'; de mogelijkheid om nieuwe leningen aan te trekken. Alleen met nieuwe leningen kan Sint Joseph haar opgave uitvoeren. Dat betekent wel dat Sint Joseph een langjarige gezonde financiële positie moet hebben en moet voldoen aan de normen van het WSW. Hier hebben we de laatste jaren hard aan gewerkt en we voldoen voor een groot gedeelte weer aan deze normen.

Begin 2020 heeft het WSW het discontinuïteitsratio geïntroduceerd. Wij kunnen hier de eerstkomende jaren echter niet aan voldoen. Wij hebben nauwelijks tot geen invloed op de factoren die deze ratio bepalen (inflexibele leningenportefeuille en de huidige zeer lage marktrentestanden) en kunnen daarom ook beperkt passende beheersmaatregelen treffen. Belangrijk is in ieder geval dat we onze financiële positie intern continu zeer kritisch volgen en we veelvuldig afstemming hebben met het WSW over de ontwikkeling van onze financiële ratio's. Zo maken we gebruik van actuele meerjarenbegrotingen, liquiditeitsprognoses en bedrijfsrapportages. Door tijdig te signaleren en rapporteren kan er op tijd bijgestuurd worden. Deze maatregelen zijn geborgd in de organisatie. Sint Joseph kent daarnaast een treasurystatuut waarin is aangegeven hoe wij met financiering en met beleggingen omgaan. In het treasurystatuut worden verschillende financieringsrisico's benoemd met bijbehorende beheersmaatregelen. Voor Sint Joseph is in ieder geval belangrijk om aan te geven dat wij geen derivaten meer hebben. In 2021 actualiseren wij het treasurystatuut.

Organisatierisico's

Binnen de organisatie vormt risicomanagement een belangrijk onderdeel van het dagelijks werk op de afdelingen. Dit is gerealiseerd doordat de PDCA-cyclus hierin is opgenomen. Belangrijk daarbij zijn de periodieke overlegmomenten tussen managers en medewerkers 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 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.

Naast alle harde maatregelen en controles zijn de soft-controls belangrijk bij het signaleren van potentiële risico's. Een open cultuur, waarin risico's of fouten met elkaar gedeeld worden om daarvan te leren, is daarvoor cruciaal. De directeur-bestuurder heeft sinds haar komst in 2018 erop gestuurd om een open en transparante omgeving te creëren, waarin het voorbeeldgedrag van directie en management een belangrijke rol speelt. In oktober 2020 is een medewerkerstevredenheidsonderzoek uitgevoerd. Een belangrijk onderdeel hierbij is geweest in hoeverre medewerkers daadwerkelijk deze open en transparante cultuur al ervaren en zelf nastreven. Een eerste analyse laat zien dat Sint Joseph hier mooie stappen in heeft gezet. In 2021 worden de uitkomsten binnen de teams besproken en worden waar nodig acties voor verbetering ondernomen.

Wij hebben een integriteitscode en een klokkenluidersregeling. Wij zijn bezig met een actualisatie hiervan. Afronding daarvan vindt plaats in 2021. We hebben in 2020 geen integriteitsmeldingen gehad. In de teamoverleggen is integriteit een vast gespreksonderwerp.

Belangrijke graadmeter voor de kwaliteit van onze interne beheersing is de beoordeling van de externe accountant. Vanwege het aflopen van de termijn van onze voormalige accountant, KMPG, is met ingang van controlejaar 2020 een nieuwe accountant, BDO, benoemd. BDO heeft aangegeven het eerste controlejaar bij ons – ondanks beperkingen vanwege corona – als soepel te ervaren. We hebben de aandachtspunten van de accountant uit 2019 opgepakt en de beoordeling door de accountant eind 2020 is goed verlopen.

Het afgelopen jaar zijn veel stappen gezet om de interne controle verder te verstevigen. In 2021 gaan we hiermee verder door onder andere controles zichtbaarder vast te leggen en structureler 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 onze processen vastgelegd in procesbeschrijvingen of zijn daarmee bezig. De processen worden intern en extern (door BDO) getoetst. We zijn in 2020 bezig geweest met het verbeteren van processen en actualiseren van de procesbeschrijvingen en gaan daar in 2021 mee verder. Dat geldt ook voor de IT-beheersing. In 2020 zijn we verder gegaan met het beschrijven en verbeteren van onze IT-beveiliging/organisatie.

Politieke risico's

Naast de reeds vermelde risico's is het grootste risico (en onzekerheid) de politiek. De afgelopen jaren hebben corporaties vanuit het rijk maatregelen en heffingen opgelegd gekregen met een flinke impact op met name de kasstromen bij corporaties. Denk hierbij aan de invoering van de vennootschapsbelastingplicht en de verhuurderheffing. De verhuurderheffing kost Sint Joseph jaarlijks enkele miljoenen (in 2020 € 3,0 miljoen oplopend tot € 3,4 miljoen in 2026). Geld dat niet meer aan onderhoud, renovatie en/of nieuwbouw kan worden besteed. Verder is het werkveld van corporaties ingeperkt. Dit houdt in dat Sint Joseph bijvoorbeeld minder mogelijkheden heeft om de leefbaarheid in wijken en buurten te vergroten. Daarnaast gelden er strikte regels bij de toewijzing van woningen. Dergelijke regelgeving legt ook een druk op de mogelijkheden voor corporaties om in de nabije toekomst te investeren. Op al deze politieke risico's heeft Sint Joseph slechts zeer beperkt invloed. Toch probeert Sint Joseph daar waar mogelijk beheersmaatregelen te nemen.

Om de betaalbaarheid van wonen te verbeteren heeft de regering eind 2020 de Wet Eenmalige Huurverlaging Huurders aangenomen. Deze wet geldt in 2021 en houdt in dat huurders met een laag inkomen en een relatief hoge huurprijs in aanmerking komen voor eenmalige huurverlaging. Onze inschatting is dat de financiële gevolgen hiervan voor Sint Joseph beperkt blijven.



7. Volkshuisvestingsverslag

In het Volkshuisvestingsverslag 2020 zijn allereerst 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 2020 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 2020 moesten worden opgestart. In de laatste kolom wordt aangegeven of de actie in 2020 ook daadwerkelijk is opgestart en/of afgerond.

Doelstelling Ondernemingsplan	Actiepunten 2020 uit Bedrijfsplan 2020	Uitgevoerd/gestart in 2020
Onze woningen variëren in grootte, type, uitstraling, locatie, prijs en kwaliteit	Actualiseren, verfijnen en vaststellen van de complexstrategie in aansluiting op onze portefeuillestrategie (verbeteren MJOB)	- Dit is een continu proces (PDCA) en ook bij het opstellen van het bedrijfsplan 2021 opnieuw tegen het licht gehouden op basis van de laatste inzichten en verwachtingen.
Eenduidig onderhoudsbeleid	Opstellen onderhoudsbeleid Meerjarenonderhoudsbegroting verfijnen (vaste basis, uniformiteit per complex)	- <i>Afgerond:</i> In 2020 zijn de uitgangspunten voor het brandveiligheidsbeleid voor de gestapelde bouw vastgesteld. Daarnaast hebben we een tweede conditiemeting uitgevoerd en een basiskwaliteit voor onze bestaande woningen vastgesteld (als richtsnoer voor onderhoudsplannen). Deze kennis wordt verwerkt in de complexplannen en de bijbehorende financiële meerjarenraming. - <i>Gestart:</i> Momenteel/wordt nog gewerkt aan de complexonderzoeken en de actieplannen die volgen uit het brandveiligheidsbeleid en dak-veiligheidsonderzoek. Voor de eengezinswoningen is de noodzaak van brandveiligheidsonderzoek minder geworden, omdat we overal brandmelders



		gaan plaatsen en dit in het protocol van regulier onderhoud hebben geborgd.
Duurzaamheidsmaatregelen zodra mogelijk	Wij kiezen voor 'No Regret' (hier ligt de nadruk op schilisolatie) maatregelen en minimaal label B bij renovatieprojecten. In 2020 hebben we ons duurzaamheidsbeleid geactualiseerd en geconcretiseerd.	- <i>Algemeen:</i> Bij regulier onderhoud en renovatie nemen we isolerende maatregelen (met name isolerende beglazing en/of gevelisolatie) mee. In 2021 bepalen we hoe we duurzaamheid structureel meenemen in uitvoeringskaders. - <i>Warmtevisie gemeente:</i> In 2020 is de Warmtevisie van de gemeente Almelo vastgesteld in de raad. Daarin staat beschreven hoe woningen en gebouwen in Almelo in de toekomst verwarmd kunnen worden zonder aardgas. Delen van de Aalderinkshoek en Windmolenbroek zijn beoogd om voor 2030 aardgasvrij te maken. Sint Joseph was samen met o.a. Beter Wonen en Cogas actief betrokken bij de totstandkoming van deze visie. In 2021 krijgt dit een vervolg met het opstellen van het wijkuitvoeringsplan voor Aalderinkshoek met daarin de definitieve oplossing, incl. een uitgewerkte business case. Op dat moment zijn ook de gevolgen inzichtelijk voor ons bezit in deze wijk.
Minimaal 80% woningvoorraad blijft betaalbaar	Eind 2019 is het nieuwe huurbeleid vastgesteld. Deze sluit aan met minimaal 80% betaalbare woningvoorraad. Voor 2020 was er geen nieuwe actie op dit punt voorzien. We sluiten aan bij het nationaal woonakkoord en verhogen de huur maximaal met inflatie.	
Actief bewoners informeren zodat energiekosten zo laag mogelijk blijven	We willen actief inzetten op het terugdringen van het energieverbruik door bijvoorbeeld het plegen van investeringen (in duurzaamheid) en huurders actief voor te lichten over hun totale woonlasten. Voor 2020 geven we verder vorm aan de bewustwording/communicatie bewoners over energieverbruik	- <i>Gestart:</i> Hiervoor is een plan van aanpak opgesteld in 2020 die in 2021 verder een vervolg gaat krijgen.

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 in 2019 in 2020 geen grote wijzigingen ondergaan. Wel heeft er een verfijning plaatsgevonden door te kijken in hoeverre er aansluiting kan worden gevonden bij de definitie ingrijpende verbouwing versus (planmatig) onderhoud en woningverbetering (uit de notitie Onderhoud-woningverbetering-ingrijpende verbouwing, directiebesluit 5 februari 2020). De uitkomst hiervan heeft ertoe geleid dat waar mogelijk onderhoudswerkzaamheden zijn gebundeld, zodat het totaal van de werkzaamheden als 'investering/ingrijpende verbouwing' kan worden aangemerkt. Dit is verwerkt in de MJOB voor 2021 en was de belangrijkste input voor de meerjarenbegroting 2021-2030. Het geheel is herhaaldelijk doorgerekend en waar nodig bijgesteld.



Daarnaast is in 2020 een vervolg gegeven aan de bijeenkomsten met de vastgoedsturingscommissie. Binnen dit team is er over diverse complexen afstemming geweest, waarbij vanuit verschillende invalshoeken complexen op de agenda zijn gezet en is nagegaan of bijsturing noodzakelijk was.

In ons ondernemingsplan wordt aangegeven welke koers we varen met onze vastgoedportefeuille. Deze is uitgewerkt in onze portefeuillestrategie. Deze doelstellingen zijn leidend geweest bij het opstellen van het herstelplan in 2019. Hier hebben we ook gekeken naar de voortvarendheid waarin we deze doelstellingen financieel kunnen realiseren. De te behalen doelen zijn op basis daarvan destijds aangepast, maar bleven in de lijn van de koers die we in het ondernemingsplan hebben aangegeven. Ook bij het opstellen van het bedrijfsplan 2021 bleven deze doelstellingen leidend. In onderstaande tabel laten we zien wat onze doelen in het ondernemingsplan en in de portefeuillestrategie zijn in relatie tot wat we met het bedrijfsplan 2021 ook daadwerkelijk gaan waarmaken.

Bron	Doelstelling	Verwachte realisatie in 2020-2029 uit bedrijfsplan 2021
Ondernemingsplan	200 renovaties voor 2023	322 renovaties voor 2023 (> 50K) <i>(stijging met name door Europaflat)</i>
	72 sloop voor 2023	Geen sloop voor 2023
	100 nieuwbouw voor 2023	30 nieuwbouw voor 2023
Ondernemingsplan & portefeuillestrategie	500 woningen energieneutraal voor 2023 (ondernemingsplan) en 2028 (portefeuillestrategie)	2028 totaal 118 woningen BENG
	In 2028 alle woningen volledige schilisolatie	Schilisolatie maakt als duurzaamheidscomponent onderdeel uit van onze grote onderhoudsingrepen en sluit in de tijd hierop aan.
Portefeuillestrategie	In 2021 gemiddeld B	In 2027 gemiddeld B
	In 2028 portefeuille circa 4.750 woningen	In 2028 portefeuille circa 4.614 woningen <i>(inclusief 280 intramurale zorgwoningen)</i>
	In 2028 4.500 woningen onder liberalisatiegrens (huurbeleid)	In 2028 circa 4.442 woningen onder de liberalisatiegrens <i>(inclusief 280 intramurale zorgwoningen, gestegen ten opzichte van bedrijfsplan 2020 door finetuning huren in 2020 gezien kwaliteit)</i>
	In 2028 2.740 woningen tussen kwaliteitskortingsgrens en 1 ^e aftoppingsgrens	In 2028 circa 2.718 tussen kwaliteitskortingsgrens en 1 ^e aftoppingsgrens
	500 renovaties eind 2028	1023 renovaties eind 2028 (> 50K) <i>(stijging door Europaflat en 'slim' samenvoegen van geplande onderhoudsactiviteiten)</i>
	180 sloop eind 2028 (excl. Klokkenbelt)	150 sloop t/m 2028
	250 nieuwbouw eind 2028 (excl. Klokkenbelt)	118 nieuwbouw t/m 2028
	490 verkopen eind 2028	496 verkopen t/m 2028



Huidige voorraad (en 2019)

Op 31 december 2020 heeft Sint Joseph 5.036 woningen in eigendom. Dat zijn er 125 minder dan een jaar eerder. Deze vermindering werd onder andere veroorzaakt door de verkoop van woningen, waarvan voor een deel aan zittende huurders. In 2020 is daarnaast het project de Klokkenbelt afgerond. Hierbij zijn een aantal eenheden samengevoegd, waardoor per saldo de omvang van het bezit met 78 wooneenheden is afgenomen.

Omschrijving	2020 <i>Aantal</i>	2019 <i>Aantal</i>	2018 <i>Aantal</i>	2017 <i>Aantal</i>
Omvang bezit op 1 januari	5.161	5.198	5.205	5.271
<i>Mutaties boekjaar</i>				
Juridische fusie	-	2	-	-
Nieuwbouw	-	-	8	-
Transformatie	-78	-	-	-
Overheveling naar voorraad te verkopen	-23	-	-	-
Verkoop aan niet-natuurlijke personen	-1	-	-	-
Verkoop aan particulieren	-23	-39	-15	-19
Verkoop Botterhof	-	-	-	-47
	<u>-125</u>	<u>-37</u>	<u>-7</u>	<u>-66</u>
Omvang bezit op 31 december	5.036	5.161	5.198	5.205

Sinds 2019 is het gehele bezit van Sint Joseph ondergebracht in de toegelaten instelling. Het bezit in de verbindingen is daarmee afgebouwd. De verdeling van het bezit over de rechtspersonen is derhalve per 31 december 2020 als volgt:

Omschrijving	2020 <i>Aantal</i>	2019 <i>Aantal</i>	2018 <i>Aantal</i>	2017 <i>Aantal</i>
Toegelaten instelling	5.036	5.161	5.198	5.205
B.V.'s	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2</u>	<u>15</u>
Totaal	5.036	5.161	5.200	5.220

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 2020 als volgt uit:

Gemeente	2020 <i>Aantal</i>	2019 <i>Aantal</i>	2018 <i>Aantal</i>	2017 <i>Aantal</i>
Almelo	4.998	5.123	5.160	5.167
Dinkelland	38	38	38	38
Totaal	5.036	5.161	5.198	5.205



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

Type woning	2020		2020		2019	2018	2017
	Aantal	%		%		%	
Eengezinswoningen	1.752	35		34		35	35
Etage t/m 4 zonder lift	1.284	25		25		25	25
Etage t/m 4 met lift	1.317	27		26		26	28
Hoogbouw	452	9		9		9	7
Subtotaal	4.805	96		94		94	94
Onzelfstandige woningen	231	4		6		6	6
Totaal woningen	5.036	100		100		100	100
Woonwag	1	0		0		0	0
Totaal bezit	5.037	100		100		100	100

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

Huurprijsklasse	2020		2020		2019	2018	2017
	Aantal	%		%		%	
Goedkoop ($\leq$ € 424,44)	838	16,6		16,8		16,7	18
Betaalbaar (€ 424,44 - $\leq$ € 651,03)	3.311	65,7		64,0		63,2	62,2
Bereikbaar (€ 651,03 - $\leq$ € 720,42)	470	9,3		9,4		9,8	8,9
Appartementen ($>$ € 720,42)	186	3,7		4,1		4,7	5,3
Niet zelfstandig	231	4,6		5,6		5,6	5,6
Totaal woningen	5.036	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. Corporaties en ook Sint Joseph bezitten dan ook 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.

Er zijn in 2020 twee contracten met de JP van den Bent stichting verlengd met vijf jaar. Het gaat om locatie De Brander, waar het contract afliep in 2022 en is verlengd tot en met 2027 en de locatie De Barchaan. Dat contract liep af in 2023 en is verlengd tot en met 2028. Met zorgorganisatie TMZ voeren we gesprekken over verlenging van het huurcontract van de Theresiahof in Bornerbroek. Dit contract is op dit moment jaarlijks opzegbaar.

De huurinkomsten uit collectieve contracten met zorgorganisaties maken bij Sint Joseph in 2020 circa 9% uit van de totale huurinkomsten (2019: 8%). De stijging ten opzichte van vorig jaar komt voort uit het feit dat het project De Klokkenbelt is opgeleverd met 66 appartementen voor cliënten van zorgorganisatie InteraktContour. Zij hebben een huurcontract tot en met 2035. Daarnaast is in 2020 met de Stichting Dimence Groep overeenstemming bereikt over de huur van dertien eenheden in De Klokkenbelt. Deze worden 13 januari 2021 door de Dimence Groep in gebruik genomen.



Er zijn op dit moment nog geen signalen bij ons bekend dat er zorginstellingen in de problemen zijn gekomen naar aanleiding van de coronacrisis. De verwachting is dat dit geen grote gevolgen gaat hebben voor de bestaande huurcontracten die wij hebben met zorgpartijen.

Bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed

Naast onze woningen en zorgvastgoed verhuurt Sint Joseph 69 kleinere en grotere bedrijfsruimten/kantoren en winkels. Hiervan is het grootste gedeelte verhuurd aan zorgorganisaties. Daarnaast verhuurt Sint Joseph zeven eenheden aan maatschappelijk onroerend goed. Dit betreft onder meer wijkcentra, een voormalig kerkgebouw en algemene bewonersruimtes.

In 2020 heeft Sint Joseph een kantoorpand verkocht aan de Wierdensestraat, dit betrof vier verhuureenheden. Daarnaast is een winkel aan de Doelenstraat verkocht en is de locatie Maddog in Denekamp verkocht. In 2020 is er ook bedrijfsonroerend goed toegevoegd aan de portefeuille met de opening van het gezondheidscentrum in de gerenoveerde Klokkensbelt. Hier zijn drie praktijkruimtes gecreëerd en verhuurd aan onder andere een apotheek, huisartsen en fysiotherapeut. Voor de voormalige kerkzaal in de Klokkensbelt worden nog gesprekken gevoerd met een potentiële huurder.

Het ontbreken bij Sint Joseph nog aan een heldere strategie omtrent het BOG/MOG-bezit. In 2020 is daarom het document 'Strategie BOG/MOG 2020-2030' vastgesteld. In dit document staan de uitgangspunten beschreven ten aanzien van de strategie die we voeren op het BOG/MOG-bezit.

Verkoop woningen

In 2020 heeft Sint Joseph 24 woningen verkocht (2019: 39 woningen). Er werden 23 woningen verkocht aan particulieren. Hiervan werden er vijf verkocht aan de zittende huurder. Daarnaast werd er een ontwikkellocatie inclusief woning verkocht aan een ontwikkelaar en werd er een winkelpand met bovenwoning verkocht aan een belegger.

Leegstand

Op 31 december 2020 stonden 68 woningen leeg (naast de leegstand van de 23 woningen van het Elisabeth), hiervan waren 39 woningen bestemd voor reguliere verhuur (2019: 42). Het geschoonde leegstandspercentage bedroeg daarmee 0,7% (2019: 0,8%). Dit betreft voornamelijk frictieleegstand, waarbij de 39 woningen gemiddeld 22 dagen leeg staan per 31-12-2020. De leegstand betreft 37 DAEB woningen en twee niet-DAEB woningen. De overige 29 woningen staan leeg vanwege de status verkoop (6 woningen), groot onderhoud (negen woningen), modelwoningen gedurende een project (negen woningen), ontruiming (drie woningen) en strategische leegstand (twee woningen).

De leegstand in bedrijfsruimtes is afgenomen ten opzichte van vorig jaar. Aan het eind van het jaar stonden vier van de 76 ruimtes leeg, wat neerkomt op 5% van het aantal bedrijfsruimtes (2019: 9%).

Energie labels

Het bezit van Sint Joseph heeft per 31 december 2020 een gemiddelde energie-index van 1,55 overeenkomstig het Nader Voorschrift (2019: 1,58). Dit is gelijk aan labelletter C. Inmiddels heeft ruim 71% van ons bezit een groen label, dat wil zeggen C of beter.

Labelletter	EI	Aantal VHE	%
A++	≤ 0,6	11	0,2%
A+	0,61 – 0,80	57	1,1%
A	0,81 – 1,20	1.405	27,9%
B	1,21 – 1,40	608	12,1%
C	1,41 – 1,80	1.511	30,0%
D	1,81 – 2,10	668	13,3%
E	2,11 – 2,40	355	7,0%
F	2,41 – 2,70	210	4,2%
G	> 2,70	45	0,9%
EPA-W	nog uitvoeren	11	0,2%
EPA-U zorg	nog uitvoeren	155	3,1%
Totaal		5.036	100,0%



De geldigheid van de energie labels van een groot deel van ons woningbezit verviel eind 2019. Bij een ander deel waren de labels nog wel geldig, maar op basis van een oudere methode waardoor onderlinge vergelijking niet mogelijk was. Het vernieuwen van de labels van woningen is in 2020 afgerond. Daarbij zijn zeven woningen niet uitgevoerd, omdat de bewoners niet meewerkten.

Per 1 januari 2021 worden 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. Wat de effecten hiervan zijn voor de recent herziene labels van onze wooncomplexen is onduidelijk. Wel staat vast dat eerder aangevraagde (RVV-) subsidies hiermee op losse schroeven komen te staan als gevolg van betere her-labeling. Omdat Sint Joseph bij haar onderhoudsbegroting in de regel geen rekening houdt met opbrengsten uit subsidies, heeft dit financieel niet direct gevolgen voor Sint Joseph. De uitkomsten zijn echter mogelijk wel van invloed op de interpretatie van de begin 2020 doorgevoerde SBR-notitie (definities voor onderhoud en beheer van corporaties).

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 zo goed mogelijk te borgen en te laten aansluiten op onze vastgoedsturing, zetten we in op dagelijks onderhoud, mutatieonderhoud, planmatig en groot onderhoud, renovatie en nieuwbouw. Daarnaast zijn de nodige onderzoeken uitgevoerd om de kwaliteit te kunnen borgen, bijvoorbeeld op het gebied van brandveiligheid en energie.

Begin 2020 is verdere invulling gegeven aan het begrip 'ingrijpende verbouwing' uit de notitie van SBR-Wonen¹ (3 juli 2019). Doel hiervan is de financiële verantwoording van kosten (winst/verliesrekening) en investeringen (activering op de balans) beter te structureren en voor alle corporaties te uniformeren. Nadeel is dat de uitleg over planmatig onderhoud en investeringsprojecten hierdoor complexer wordt. Zo worden dezelfde werkzaamheden, bijvoorbeeld de renovatie van keuken, badkamer en/of toilet, voortaan de ene keer toegelicht onder planmatig onderhoud en een andere keer als onderdeel van een investeringsproject. Dit is afhankelijk van de kostensoort waartoe de werkzaamheden overeenkomstig de SBR-notitie administratief toegerekend worden. In 2020 is onze meerjarenonderhoudsbegroting hierop verder afgestemd door werkzaamheden te clusteren of juist los te knippen.

In de beleidslijn 'Basiskwaliteit Bestaande Bouw' omschrijven wij de gewenste kwaliteit van onze bestaande woningen. Iedere bestaande woning moet bij mutatie aan de eisen uit deze beleidslijn voldoen. Het biedt ook handvatten bij renovatie en dagelijks onderhoud. Zo staat hier de basiskwaliteit van de keukens, badkamers en toiletten (KBT's) in omschreven. In maart 2020 is de kwaliteitsbeleidslijn vastgesteld en in werking getreden. Dit is succesvol gebleken bij ons werk en in de communicatie met onze bewoners. Op basis van de ervaringen tijdens de KBT-renovaties in 2020 actualiseren we de richtlijn begin 2021.

Impact corona

De coronacrisis heeft in 2020 fors ingegrepen op de processen die Sint Joseph doorloopt. Zo zijn in zowel de eerste als tweede golf (lockdowns) de werkprocessen bij mutatie en reparatieverzoeken aangepast.

Bij mutaties zijn de vooropnames na een huuropzegging omgezet van thuisbezoek naar een telefonische opname. De eindopname vond plaats na sleutelinlevering en zonder aanwezigheid van de voormalige bewoner. Deze aangepaste werkwijze bleek meer tijd te vragen, meer ruis tussen de opzeggende huurder en Sint Joseph op te leveren en soms ook voor de corporatie duurder uit te pakken. Toch wist het mutatieteam een hoge KWH-score vast te houden, gemiddeld over het jaar een 8,1 ten opzichte van een doelscore van 7,8.

Voor de reparatieverzoeken zijn de processen ook aangepast. Tijdens de lockdowns voerden we alleen de urgente reparaties uit. Om te bepalen wat een urgente reparatie is, is er een urgentielijst vastgesteld. We merkten dat huurders soms de grenzen van urgentie opzochten om hun reparatie uitgevoerd te krijgen. Onze vakmannen hebben tijdens de lockdowns vooral werkzaamheden uitgevoerd in de buitenlucht. Met name werkzaamheden die anders minder vaak aandacht krijgen, bijvoorbeeld het schoonmaken van platte daken, goten en

¹ SBR-Wonen: Draagt zorg voor het makkelijker uitwisselen van informatie en betere gegevens voor sturing, besluitvorming en verantwoording tussen corporaties, Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.



hemelwaterafvoeren. Ook is de tijd goed benut voor het opruimen van onze eigen werkplaats in het kader van de komende verhuizing begin 2021. Ook de vakmannen wisten op het onderdeel reparatieverzoeken ondanks corona een goede KWH-score vast te houden, een 8,1.

Bij contracten- en planmatig onderhoud stelden wij vast dat onze uitvoerende partners door bleven werken conform het mede door Aedes onderschreven protocol 'Samen Veilig Doorbouwen'. Hierbij hanteerden wij wel het uitgangspunt, dat bewoners om redenen van corona-gerelateerde zorgen, het uitvoeren van werkzaamheden in hun eigen woning mochten weigeren. Bij deze bewoners werden de werkzaamheden dan op een later moment uitgevoerd.

Ook bij de grote investeringsprojecten speelde corona een belangrijke en vertragende rol. Vooral in de wijze waarop bouwteampartners, bewoners en Sint Joseph konden samenwerken. Afspraken vonden vooral digitaal plaats. Eind 2020 vond de eerste digitale klankbordgroep (bewonersvertegenwoordiging project Havezathe) plaats. Er zijn voldoende vorderingen gemaakt om volgend jaar de uitvoering van meerdere projecten op te kunnen starten.

Dagelijks (reparatie-)onderhoud

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

Reparatie-onderhoud

In 2020 is er voor € 1 miljoen (2019: € 0,80 miljoen) aan klachtenonderhoud uitgevoerd. Een kleine € 0,1 miljoen hiervan is uitgegeven aan individuele KBT-renovaties. In voorgaande jaren werden deze kosten op planmatig onderhoud geboekt. De uitgaven aan het reparatie-onderhoud zijn dus toegenomen ten opzichte van het vorige jaar zonder duidelijke oorzaak hiervoor aan te kunnen wijzen.

Abonnement klein onderhoud

Huurders hebben wettelijk gezien een plicht tot het uitvoeren van kleine en eenvoudige onderhoudswerkzaamheden aan de gehuurde woning. Bijvoorbeeld het zelf vervangen van een kraanleertje bij een lekkende kraan. Sint Joseph biedt haar huurders een Abonnement klein onderhoud waarbij zij tegen een geringe maandelijkse vergoeding deze werkzaamheden grotendeels door de verhuurder kunnen laten uitvoeren. In totaal is in 2020 € 233.000 (2019: € 253.000) uitgegeven aan werkzaamheden voor het Abonnement klein onderhoud. De inkomsten in 2020 bedroegen € 269.000 (2019: € 252.000). Hiermee was het abonnement in 2020 kostendekkend.

Mutatieonderhoud

In 2020 is aan 418 (2019: 436) woningen mutatieonderhoud uitgevoerd. De totale kosten voor mutatieonderhoud bedroegen € 845.000 (2019: € 810.000). Hiervan is afgerond € 80.000 besteed aan KBT-renovaties. In voorgaande jaren werden deze kosten ten laste van het planmatig onderhoud gebracht. De mutatiekosten per woning liggen wanneer de KBT-renovaties niet zijn meegerekend in de lijn van 2019.

Planmatig onderhoud

De werkzaamheden die wij in het regulier planmatig onderhoud uitvoerden waren, net als in voorgaande jaren, vooral: buitenschilderwerk - al dan niet gecombineerd met het plaatsen van isolatieglas -, vervanging van dakbedekking, renovatie van keukens, badkamers en toiletten, vervanging van cv-ketels, plaatsen van mechanische ventilatieboxen en warmte-terugwinboxen, reiniging van kanalen, herstel en vervanging van de rookgasafvoeren, modernisering van liften en plaatsing of vervanging van CO- en/of rookmelders. In 2020 is voor € 7 miljoen aan planmatig onderhoud uitgevoerd (2019: € 5,3 miljoen).

Keuken, badkamer en toiletrenovaties

Om de kwaliteit van onze woningen beter te borgen, hebben we in 2020 de basiskwaliteit van onze woningen opnieuw vastgelegd. Onderdeel hiervan is de gewenste kwaliteit en materialen voor de keukens, badkamers en toiletten (KBT's). Deze kwaliteitsomschrijving is vervolgens de basis geweest voor de uitvraag voor de renovaties van de KBT's in 2020.



Omdat dit jaar wat meer financiële ruimte bood voor planmatig onderhoud door de implementatie van de SBR-notitie, is extra inzet gepleegd op het renoveren van onze KBT's. In 2020 renoveerden we 211 keukens, 186 badkamers en 186 toiletten. Via ons mutatie- en reparatieonderhoud vernieuwden we nog eens tien keukens en enkele badkamers en toiletten. Dit is ruim 50% meer dan oorspronkelijk ingestoken. De KBT-projecten zijn desondanks tijdig uitgevoerd en afgerond. Slechts enkele KBT's moeten nog in 2021 worden gedaan. Dit is vooral het gevolg van corona-gerelateerde voorvallen.

Contractenonderhoud

Aan contractenonderhoud is in 2020 totaal € 2,0 miljoen besteed. Dat is iets minder dan begroot (€ 2,1 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.

We moderniseerden drie liften en vervingen één lift compleet in ons complex Drakensteyn. Hiervoor brachten we tijdelijk op een andere plek een noodlift aan, zodat alle woningen tijdens de vervanging goed bereikbaar bleven.

In 2020 kochten we voor de komende drie jaar voor onze elektra- en gasaansluitingen energie in. Ook sloten wij een inkoopcontract voor de planmatige vervanging van onze cv-ketels. Voor het onderhouden van onze CO/LPG-detectiesystemen gingen we een nieuwe samenwerking aan. Voor de aanleg en het groenonderhoud rondom ons complex De Klokkenbelt sloten we na aanbesteding een tweejarig onderhoudscontract af.

In totaal vervingen we 407 cv-ketels in elf complexen in 2020. Hierbij werden veelal de VR-ketels vervangen door energiezuinigere HR^(+/++)-ketels.

Overig planmatig onderhoud

In 2020 werden ook de nodige ventilatieboxen en –leidingen gereinigd en keuringen van leidingen en meterkasten (APK-keuringen) uitgevoerd. Zo nodig zijn we met bewoners in gesprek gegaan over de door hen onjuist / onveilig uitgevoerde ingrepen.

Meerjarenonderhoudsbegroting

Net als voor het herstelplan in 2019 is ook in het afgelopen jaar flink ingezet op het verder optimaliseren van de meerjarenonderhoudsbegroting (MjOB). Vooral de met ingang van januari 2020 toe te passen SBR-notitie heeft tot de nodige aanpassingen geleid. Dit betreft bijvoorbeeld het samenvoegen van werkzaamheden waarbij de reguliere onderhoudscyclus van een onderdeel wordt doorbroken. Hierbij moesten werkzaamheden soms worden uitgesteld of naar voren worden gehaald.

Projecten (kosten en investeringen)

In 2020 zijn verscheidene groot onderhouds- en investeringsprojecten aanbesteed en/of verder uitgewerkt. Veel werkzaamheden zijn hierbij als gevolg van de coronacrisis vanuit huis uitgevoerd en online aangestuurd. Ook zijn werkzaamheden in sommige gevallen stil komen te liggen of vertraagd. Soms als gevolg van een corona-uitbraak en soms omdat de thuissituatie hierom vroeg. De veerkracht van onze collega's en onze partners is groot gebleken. We hebben in 2020 de nodige voortgang in de voorbereiding van onze projecten bewerkstelligd. Hieronder volgt een overzicht.

Theresiahof Bornerbroek

Theresiahof is een woonzorgcomplex met 26 intramurale woningen in Bornerbroek, gemeente Almelo. Het complex is verhuurd aan zorgorganisatie TMZ. Om het businessmodel van TMZ te optimaliseren, is in 2020 onderzocht of het complex met meerdere woon/zorgeenheden uitgebreid kan worden. Hiertoe zijn door Sint Joseph diverse varianten verkend. Uiteindelijk hebben partijen moeten vaststellen dat er geen rendabel uitbreidingsalternatief op deze locatie te bereiken is. Met dit gegeven werken we nu het groot onderhoud aan het complex uit, samen met een verbeterplan voor de brandveiligheid. De uitvoering staat gepland voor 2021 in combinatie met het sluiten van een nieuwe langjarige huurovereenkomst.



St. Elisabeth

In 2020 is besloten het complex Sint Elisabeth aan de Hofkampstraat te verkopen. Het zelf renoveren van dit monumentale object met 23 woningen en eventueel uitbreiden met negen woningen legt een te grote claim op de beschikbare middelen van Sint Joseph. Het object is eerst aangeboden aan een collega-corporatie die na onderzoek van de aankoop heeft afgezien. Via een aanbesteding is inmiddels een verkopend makelaar geselecteerd. Doelstelling nu is het object via een tender op de vrije markt te verkopen.

160 portiekflats Sluiversveldssingel en Brandersweg en 80 woningen Havezatheflat

Beide omvangrijke onderhoudsprojecten (gezamenlijke budgetwaarde circa € 17 miljoen) zijn in het tweede kwartaal van 2020 in twee percelen op de markt aanbesteed op basis van de twee projectplannen en de aanbestedingsleidraad via een meervoudige onderhands aanbestedingstraject met voorselectie. Het betreft de aanbesteding van de voorbereidingswerkzaamheden in bouwteamverband met Sint Joseph in een regierol en de bouwer in een coördinerende en faciliterende rol. De daadwerkelijke uitvoering van het onderhoud vraagt na afronding van de voorbereidingsfase eerst verdere besluitvorming van bestuurder en toezichthouders. De inschrijvingen op de twee percelen zijn beoordeeld door een commissie bestaande uit collega's van zowel de leefbaarheids-, beleids-, communicatie- als de bouwdisciplines van Sint Joseph. Vlak voor de bouwvak 2020 zijn beide percelen voorlopig gegund aan bouwer Dura Vermeer Bouw Hengelo. Op deze voorlopige gunningen zijn geen bezwaren ingebracht.

In september zijn vervolgens in bouwteamverband de bouwvoorbereidingen van beide projecten grotendeels online opgestart. Helaas zat niet alles voldoende mee om in het gewenste tempo tot een uitvoeringsbesluit van één of beide projecten te kunnen komen.

De constatering van vleermuizen in en op de Havezatheflat tijdens het recente flora en fauna-onderzoek speelde de uitvoeringsplanning van het gevelonderhoud aan deze flat parten, waardoor start bouw later in het volgend jaar zal komen te liggen. Ook zal de bouwvolgorde hierop aangepast moeten worden.

Voordat beide projecten zijn aanbesteed, hebben bewoners via een enquête hun wensen ten aanzien van het komende onderhoud mogen aangeven. De respons hierop was significant en nuttig. De uitkomsten zijn zo goed mogelijk meegenomen in de projectplannen. Ook zijn er voor beide projecten oproepen gedaan om zitting te nemen in de klankbordgroep van het eigen wooncomplex. Het enthousiasme onder de bewoners is vooral bij het project Sluiversveldssingel/Brandersweg nog beperkt. De klankbordgroep Havezatheflat is digitaal van start gegaan vanwege corona.

36 woningen Franciscanessenhof

In 2019 werd de entree van het complex Franciscanessenhof al vernieuwd. Dit als gevolg van de sloop van het naastgelegen zorgcomplex De Hofkamp. Het is de bedoeling om verder technisch onderhoud en verbeteringen door te voeren aan de Franciscanessenhof. Bij de voorbereidingen in 2020 zijn ook de leefbaarheid in en rond het complex en de toekomstige verhuurbaarheid meegenomen. Dit heeft erin geresulteerd dat er eerst een bewonersdoelgroeponderzoek voor dit complex is uitgevoerd. De (toekomstige) bewonersdoelgroep is medebepalend voor het op te stellen onderhoudsplan. Inmiddels is de gewenste bewonersdoelgroep vastgesteld en is gestart met het opstellen van het onderhouds- en verbeterplan. Uitvoering van dit plan beoogt in 2021.

Woonzorg-gezondheidscomplex De Klokkenbelt

Na een intensieve voorbereidings- en uitvoeringsperiode van meerdere jaren is het unieke woonzorgcomplex De Klokkenbelt aan de Vriezenveenseweg in Almelo dit jaar grotendeels in gebruik genomen. Een zeer heugelijk gebeuren dat door corona helaas niet groots gevierd kon worden.

De enthousiaste bewoners van InteraktContour betrokken in september 48 kern- en 18 vleugelappartementen. De woningen waren ongeveer vijf maanden daarvoor al klaar, maar door de coronamaatregelen vond de verhuizing later plaats. De meeste deelnemers van het gezondheidscentrum hadden in het voorjaar van 2020 hun intrek genomen in De Klokkenbelt. Met 1.260 m² vloeroppervlak is hier ruimte voor meerdere huisartsen, een fysiotherapiepraktijk, prikpost, apotheek, diëtist en verloskundigenpraktijk.

In de eerste helft van het jaar werd ook de vernieuwing van de buitengevel van de woonvleugel met achttien huurwoningen van Sint Joseph opgeleverd. Hierbij werd tevens een geheel nieuwe liftvoorziening geplaatst. Eerder



waren de keukens al vernieuwd en eind 2020 zijn de badkamers met toiletten gerenoveerd en er aanvullende maatregelen voor brandveiligheid getroffen.

De dertien woonruimten en algemene ruimten op de verdiepingen boven het gezondheidscentrum voor Dimence zijn verbouwd. Dimence draagt zelf zorg voor de verdere afbouw, waarna de inhuizing van de eerste bewoners van Dimence in januari van 2021 plaats kan vinden.

Alleen de kerkzaal (circa 290 m²) is eind 2020 nog niet aangepast aan de nieuwe huurder(s). In de loop van het jaar zijn hiervoor echter al wel goede concept-afspraken gemaakt en we hopen in 2021 ook deze huurder fijn gehuisvest te hebben. Hiermee is de laatste ruimte in De Klokkenbelt verhuurd en in bedrijf.

De parkachtige tuin van De Klokkenbelt is vernieuwd en opgeknapt. Na een aanbesteding onder meerdere inschrijvers zijn de tuinplannen in overleg met de huurders verder uitgewerkt en uitgevoerd. Ook omwonenden zijn via inloopavonden hierbij betrokken geweest.

De reacties op het heringerichte buitenterrein en de aangelegde tuin zijn alom positief. Bewoners, omwonenden en gebruikers zijn enthousiast. Het parkeren vraagt nog wel wat gewenning. Slechts een klein deel van de parkeerplaatsen is toegewezen aan specifieke functies (huisartsen en invaliden parkeerplaatsen). Voor de andere parkeerplaatsen geldt dat zowel werknemers, bewoners en bezoekers daar mogen parkeren. Technisch vraagt deze grote transformatie en renovatie de nodige nazorg. Dit is gezien de omvang en complexiteit van de werkzaamheden logisch. De trotse en betrokken projectleider vult deze rol graag in.

48 portiekwoningen Europaflat

In eerdere jaren was het de bedoeling om de Europaflat te verkopen. Vooral voor de leefbaarheid van de omgeving op de middellange termijn is de strategie vorig jaar gewijzigd. Sint Joseph gaat de woningen doorexploreren. Om dit goed te doen is onderhoud en verbetering van het wooncomfort gewenst. De voorbereidingen hiervoor zijn in 2020 gestart. Hierbij is gekozen voor een werkwijze gelijk aan de projecten Havezathe en Sluiterveldssingel/Brandersweg in bouwteamverband. Zo wordt kennis vanuit de markt en vanuit Sint Joseph maximaal ingezet voor het gewenste resultaat. Inmiddels zijn ook hier de bewoners naar hun wensen gevraagd en er is een oproep gedaan om plaats te nemen in de klankbordgroep. Hier is de respons op deelname voorlopig nog gering. Uitvoering van dit project start, naar verwachting, in de tweede helft van 2021.

Andere projecten

In Rumerslanden is in 2020 op initiatief van de gemeente de tweede fase van vernieuwing van de openbare ruimte uitgevoerd. Sint Joseph heeft - net als bij de eerste fase - haar medewerking hieraan verleend. Meerdere bewoners moesten hiervoor een (klein) deel van hun voortuin inleveren. Sint Joseph droeg zorg voor herstel aan tuin en eigendommen. Aanvankelijk stuitte dit op weerstand van bewoners. Door hen meer te betrekken en meerdere opties te geven om uit te kiezen, ontstond er waardering voor de plannen met extra ruimte voor parkeren en groen. Het project is succesvol afgerond met tevreden bewoners.

Sint Joseph heeft medio 2020 de door haar aangelegde openbare ruimte in de Sint Josephbuurt definitief overgedragen aan de gemeente. Hiermee is de gemeente weer verantwoordelijk voor de straten en het openbaar groen in deze, mede door Sint Joseph in voorgaande jaren, vernieuwde buurt.

Begin 2020 werd de laatste hand gelegd aan het onderhoud en de verduurzaming van de 55 woningen aan de Celebesstraat, Sluiskade Zuidzijde en Trompstraat. Op een enkele uitzondering na zijn deze woningen nu weer klaar voor de komende decennia.

Betrokkenheid huurders bij projecten

Vorig jaar meldden wij dat Sint Joseph bewoners actiever wil betrekken bij de groot onderhouds- of renovatieprojecten. Dit door het instellen van klankbordgroepen en het bij de aanvang van een project ophalen van eventuele bewonerswensen. In 2020 hebben we hier concreet vervolg aan gegeven. Onder andere bij de projecten Sluiterveldssingel/Brandersweg, Havezathe en Europaflat. De ervaringen hiermee zijn overwegend positief. Wel merkten we dat de deelnamebereidheid aan de klankbordgroepen overwegend laag is. De invloed van de coronacrisis hierop kunnen we niet inschatten.



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.

Energie labels

Het vernieuwen van de energie-indexen van onze woningen is eind 2020 afgerond met het omzetten van EPA-view naar de nieuwe VABI-software. We verbazen ons erover dat sommige complexen door de herziening van indexen een labelverbetering laten zien zonder dat er ingrepen hebben plaatsgevonden. Gelijktijdig merken wij hierbij op, dat het hierdoor moeilijker wordt om te voldoen aan alle vereisten vanuit de SBR-notitie om onderhoud/renovatieprojecten als investering aan te kunnen merken. Dit zorgpunt wordt zelfs groter nu we met ingang van januari 2021 moeten omschakelen naar de nieuwe rekenmethodiek van de NTA 8800. De gevolgen hiervan zijn op dit moment nog niet te voorspellen.

Inmeting woningen conform NEN 2580

Corporaties zijn verplicht om per 1 januari 2021 hun woningen ingemeten te hebben conform de NEN 2580. Sint Joseph heeft dit tegelijk met de nieuwe energie-indexering laten uitvoeren en op tijd afgerond.

Brandveiligheidsonderzoek

Na een meervoudige onderhandse aanbestedingsprocedure is de inspectie op brandveiligheid van onze gestapelde wooncomplexen in volle gang. De uitkomst van alle inspecties geeft ons in de loop van 2021 inzicht in de urgentie per complex. Hierop worden de ingrepen vervolgens geprioriteerd en verwerkt in onze meerjarenonderhoudsbegroting.

Over de brandveiligheid in onze woonzorgcomplexen zijn we afgelopen jaren al vaker in gesprek geweest met de brandweer en handhavers van de gemeente. Soms verschillen we hierin van mening bij de interpretatie van de eisen. En soms worden aanpassingen afgedwongen, bijvoorbeeld bij onze complexen Titus Brandsmahof en De Greven. Voor onze gestapelde wooncomplexen hebben we actief het overleg met gemeente en brandweer opgezocht. We streven immers allemaal naar hetzelfde doel, namelijk (brand)veilige wooncomplexen. Dit heeft erin geresulteerd dat we voor onze gestapelde bouw met elkaar uitgangspunten overeengekomen zijn, waarop we de brandveiligheid van deze complexen toetsen (lees: beoordelen) en zo nodig aanpassen. Hierbij is bij brand de vluchtveiligheid voor onze bewoners belangrijker dan de eventuele schade aan onze gebouwen. De afspraken hierover leggen we vast in een verklaring die door zowel brandweer, gemeente als Sint Joseph ondertekend zal worden. Dat we hierover gezamenlijk de uitgangspunten vastleggen is uniek in Twente.

Onderzoek gietijzeren binnen rioleringen

In 2020 onderzochten wij alle complexen waarvan we wisten dat er mogelijk gietijzeren rioleringen zijn toegepast. Uitkomst hiervan is dat er geen complexen zijn waar ingrijpen per direct noodzakelijk is. Voor zover nodig is de onderhoudsbegroting aangepast en zijn de nodige ingrepen op termijn in kaart gebracht.

7.1.3. Huren van woningen en overig bezit

Huurbeleid

Met ons huurbeleid 2019-2023 sturen we op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen in Almelo. Wij willen dat huurders betaalbaar kunnen wonen met woonlasten passend bij het inkomen, maar we willen ook investeren in de kwaliteit van onze woningen. Daarom kiezen we er in het beleid voor om huurinkomsten te optimaliseren door de huurtoeslaggrenzen op te zoeken. Dat zorgt voor structureel hogere huurinkomsten.

Het huurbeleid is in 2019 geïmplementeerd en in 2020 op een aantal onderdelen verder geoptimaliseerd. We hebben enkele scenario's uitgewerkt om onze huurinkomsten te verbeteren en we hebben onwenselijke huurprijsdalingen en/of -stijgingen gecorrigeerd.



Huurverhoging

Ook in 2020 kozen we voor een gematigde inflatievolgende huuraanpassing. Zo houden we huren betaalbaar en confronteren we zittende huurders niet met forse huurstijgingen. De uitgangspunten voor de huuraanpassing 2020 waren als volgt:

- Generieke huurverhoging van 2,6% voor alle woningen in het DAEB segment.
- Generieke huurverhoging van 2,6% voor alle woningen in het niet-DAEB segment
- Geen gedifferentieerde huurverhoging
- Huren worden afgetopt op de streefhuur of liberalisatiegrens
- Huurverhoging 0% voor woningen met een F en G label
- Geen inkomensafhankelijke huurverhoging
- De huur van parkeerplaatsen werd in 2020 niet verhoogd

Huursomstijging

De huursomstijging is het totaal van de reguliere inflatievolgende huurverhogingen in juli 2020 en van de huuraanpassingen bij verhuizing (huurharmonisatie) gedurende het hele jaar. De wettelijk toegestane huursomstijging in 2020 is 2,6%. De totale huursomstijging bij Sint Joseph over 2020 is 2,08%. Wij voldoen daarmee aan de norm.

Verhuren van woningen en overig bezit

Verhuurmutatiecijfer in 2020

Het mutatiecijfer over 2020 is lager dan 2019. Het geschoonde mutatiecijfer, waarbij daadwerkelijk een woning is vrijgekomen voor verhuur, bedroeg over 2020 6,6% (2019 8,7%). Corona heeft invloed gehad op het aantal opzeggingen. Vanaf april is er sprake van een daling van het aantal opzeggingen, dit trok richting de zomer weer aan. In het najaar heeft de regio Twente een relatief hoog aantal besmettingen gekend. Dit heeft tot een daling geleid van het aantal opzeggingen in de laatste maanden van 2020.

Beschikbaar woningaanbod

In onderstaand overzicht staan de mutaties en het beschikbare woningaanbod over 2020 weergegeven.

Omschrijving	2020		2019	
	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal
Aantal huuropzeggingen	361		445	
Naamsoverschrijving (geen mutatie)	-1		-1	
Vrijkomende woningen		360		444
Mutaties boekjaar				
Toevoeging: oplevering nieuwbouw	0		0	
Onttrekking: verkoop	-17		-34	
Onttrekking: leegstand St. Elisabeth	-2		-20	
		-19		-54
Werkelijk vrijkomende woningen		341		390



Nieuwe verhuringen

Het aantal verhuringen is licht afgenomen ten opzichte van een jaar eerder. In 2020 zijn 347 huurcontracten voor woningen afgesloten. In onderstaande tabel zijn de verhuringen in 2020 onderverdeeld naar huishoudsamenstelling.

Samenstelling huishouden	2020	2020	2019	2019
	<i>Aantal</i>	<i>%</i>	<i>Aantal</i>	<i>%</i>
Eenpersoonshuishouden	205	59	215	60
Tweepersoonshuishouden	87	25	79	22
Drie- of meerpersoonshuishouden	55	16	63	18
Totaal	347	100	357	100

Qua samenstelling van de huishoudens zijn er geen grote verschillen ten opzichte van 2019. Het aandeel een- en tweepersoonshuishoudens voert met 84% sterk de boventoon.

Verhuurd object	2020	2019
	<i>Aantal</i>	<i>Aantal</i>
Woning	347	359
Kamers	66	0
Woonwagen	0	2
Parkeerplaats	61	115
Garage	4	17
BOG	8	9

In 2020 is bijna de helft minder parkeerplaatsen verhuurd. Het is erg lastig om voor parkeerplaatsen geschikte kandidaten te vinden, er is (bijna) geen markt voor.

Soort verhuringen	2020	2019
	<i>Aantal</i>	<i>Aantal</i>
Aantal verhuringen totaal	347	359
Aantal verhuringen > liberalisatiegrens	-11	-14
Intermediaire verhuur (intramuraal)	-1	0
Aantal afgesloten contracten < liberalisatiegrens	335	345
Intermediaire verhuur (mutatie)	1	0
Aantal verhuringen < liberalisatiegrens	336	345

Woningzoekenden: inschrijvingen en inschrijfduur

Eind 2020 telde Woonburo Almelo 7.001 unieke inschrijvingen. Dit waren er in 2019 nog 6.474 en in 2018 nog 5.598. Het aantal inschrijving neemt jaarlijks toe.

Inschrijvingen Woonburo	2020	2019
	<i>Aantal</i>	<i>Aantal</i>
Alleen woning	5.222	4.914
Alleen overige objecten	441	394
Woning en overige objecten	1.338	1.166
	7.001	6.474



Een lager aanbod in combinatie met meer woningzoekenden leidde tot een daling van de slaagkansen in 2020. De gemiddelde inschrijfduur voor woningzoekenden die in 2020 een woning huurden via Beter Wonen of Sint Joseph, bedroeg 31,1 maanden (in 2019 en 2018 respectievelijk 24,8 maanden en 20,6 maanden). 34% van de woningzoekenden vindt binnen een jaar een woning. Dit was in 2018 nog ruim de helft.

Inschrijfduur verhuringen Sint Joseph	2020 %	2019 %	2018 %
< 1 jaar	34	43	59
1 – 2 jaar	31	29	21
> 2 jaar	35	28	20
Totaal	100	100	100

Inkomenstoets en passendheid

Bij woningtoewijzingen houden wij ons aan de inkomenstoets (Europadossier). Dit houdt in dat woningen met een huur tot en met € 737,14 moeten worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 39.055 per jaar (prijsspeil 2020). Wij mogen in maximaal 20% van de gevallen afwijken van deze norm. In 2020 werd 96,7% toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.055,- (2019: 95,9%).

Daarnaast moeten wij in minimaal 95% van de gevallen passend toewijzen. In 2020 werd 97,1% passend toegewezen (2019: 98,6%). In 2020 is er een plan opgesteld in samenwerking met Beter Wonen om vanaf 1 januari 2021 de vrije ruimte beter te gaan benutten en de eigen voorrangsregel voor huurtoeslaggerechtigden los te laten. Beide huurdersorganisaties hebben een positief advies uitgebracht op het voorstel.

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 middels 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 2020 zijn 16 woningen toegewezen aan instellingen (2019: 2). In onderstaand overzicht is weergegeven aan welke instellingen de woningen zijn toegewezen.

Naam instelling	Aantal woningen
Humantas Onder Dak	1
IJsselzorg B.V.	1
Sociaal Hospitaal B.V.	2
Stichting het Maathuis	9
Stichting Thuis team Twente	1
Tactus Verslavingszorg	1
Zorgorganisatie de Windroos	1
Totaal	16

Huisvesting kwetsbare groepen

Wij zien het huisvesten van kwetsbare groepen als onze kerntaak. De groep die als kwetsbaar wordt beschouwd is zeer divers, omdat factoren die kwetsbaarheid veroorzaken ook zeer divers zijn. Denk aan situaties waarbij de woningzoekende te maken heeft met bijvoorbeeld lichamelijke beperkingen, psychische problemen, huiselijk geweld, verslavingen of een combinatie van factoren. Daarnaast rekenen we statushouders en herstructureringskandidaten ook tot een bijzondere doelgroep. Woningzoekenden die behoren tot de kwetsbare



doelgroep kunnen in sommige gevallen gebruik maken van sociale of medische urgentie. Daarnaast passen wij in specifieke situaties directe bemiddeling toe voor het huisvesten van mensen buiten het reguliere verhuurproces om. In de tabel hieronder staan de afwijkende toewijzingen over 2020.

Afwijkende toewijzingen	Directe bemiddeling	Aanbod	Totaal
CIMOT (uitstroom beschermd wonen)	6	1	7
Herstructurering	2	8	10
Leefbaarheid	8		8
Uitstroom Maatschappelijke opvang	2		2
Statushouders	17		17
Technische reden	3		3
Naam overschrijving	1		1
Intermediaire verhuring	13	2	15
Nieuwe kans	1		1
Omklapwoning	1		1
Procesmanagement/Multidisciplinair overleg	2		2
Publieke waarden/ Multiproblem gezin	2		2
Medisch urgenten		13	13
Sociaal urgent		2	2
Totaal 2020	58	26	84

Urgentie

Aanvragen voor sociale urgentie worden via het Woonburo Almelo, onder verantwoordelijkheid van de Almelse corporaties Beter Wonen en Sint Joseph, afgehandeld. Aanvragen voor medische urgentie bij de gemeente. In 2020 zijn er vijftig aanvragen voor sociale urgentie binnengekomen. Een groot deel daarvan bleek niet volledig of niet ontvankelijk. Slechts negen aanvragen zijn daadwerkelijk in behandeling genomen door de urgentiecommissie. Uiteindelijk zijn er acht urgenties verleend en is er één afgewezen.

Woningaanpassingen

Jaarlijks verzorgen wij aanpassingen in woningen om door middel van technische voorzieningen het zelfstandig wonen zo goed mogelijk te faciliteren. In 2020 pasten wij dertig woningen aan (2019: 45). Het ging hierbij voornamelijk om het aanpassen van sanitair en het aanbrengen of herstellen van deurautomaten en trapliften.

Uitzettingen

In 2020 vonden vanwege overlast of financiële problematiek achttien ontruiming plaats, waarvan twee gezinnen met kinderen. In drie gevallen was er sprake van ernstige overlast, in twee andere gevallen ging het om een combinatie van financiële gronden en overlast. In dertien gevallen heeft ontruiming plaatsgevonden op financiële gronden. Het aantal ontruiming in 2020 is ten opzichte van voorgaande jaren gestegen, zonder duidelijk aanwijsbare reden (2019: tien woningen, 2018: tien woningen en een garage, 2017: tien woningen en een bedrijfspand).

Van eind maart tot 1 juni 2020 gold voor huurzaken woonruimte dat er in verband met corona geen ontruiming op basis van huurachterstand mocht worden uitgesproken. Bij de ontruiming die wij hebben uitgevoerd op basis van huurachterstand, was er geen relatie met betalingsproblemen door corona.



Bewonersbestand

Het woningbestand van Sint Joseph wordt voor 91% (2019: 93%) verhuurd aan natuurlijke personen met wie een individueel contract is afgesloten. Voor de overige 9% 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 2020 is als volgt:

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

Huurbetaling

De huurachterstanden laten een dalende trend zien. Op 31 december 2020 waren de achterstanden bij de woningen iets afgenomen naar 0,63% van de jaarlijkse prolongatie (in 2019 en 2018 respectievelijk 0,74% en 0,82%). Wij reageren snel en adequaat wanneer wij een betalingsachterstand signaleren. Naast ons reguliere incassoproces worden huurders met betalingsproblemen thuis bezocht. In 2020 zijn 89 huisbezoeken afgelegd (in 2019 en 2018 respectievelijk 321 en 337). Dit aantal ligt lager dan voorgaande jaren in verband met de coronamaatregelen.

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

Prestatieafspraken gemeenten

In juni 2020 hebben we met Beter Wonen en de beide huurdersverenigingen HAR en SHBW een gezamenlijk bod uitgebracht voor 2021. Het bod beschrijft onze bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid (de Woonvisie) van de gemeente. Op basis van het bod stelden de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties vervolgens concrete prestatieafspraken op. Normaliter ligt er een actuele woonvisie aan de basis van het bod en de prestatieafspraken. Tijdens het schrijven van de prestatieovereenkomst was de nieuwe woonvisie 2020-2030 echter nog niet formeel vastgesteld. Daarom kozen we voor een overgangsjaar met beknopte afspraken, gebaseerd op het bod 2021 en zonder doorkijk naar de jaren daarna. Vanaf 2022 willen we wel werken met lange termijn afspraken. Omdat de nieuwe Woonvisie in december 2020 nog moest worden vastgesteld heeft het college besloten om de Prestatieafspraken niet te ondertekenen. Zij hebben daarbij nadrukkelijk de wens uitgesproken om te komen tot meerjarige afspraken op basis van de nieuwe woonvisie.



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 2020 aan hebben gedaan.

Doelstelling Ondernemingsplan	Wat deden wij in 2020?
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.
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. Bij signalering van complexere problematiek schakelen wijkbeheerders met team Maatschappelijk Beheer. Dit team neemt onder meer de complexere overlastmeldingen in behandeling, ze leggen huisbezoeken af (vanwege corona zijn er aanzienlijk minder huisbezoeken geweest, alleen 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 nemen we een actieve rol aan in projecten in openbare gebieden met de gemeente en andere partijen. Samenwerking met de gemeente, politie en zorg- en welzijnsinstanties wordt steeds belangrijker. Werken aan schoon, heel en veilig leent zich bij uitstek voor samenwerking. Een voorbeeld uit 2020 is de aanpak van rattenproblematiek in de buurt Rumerslanden. Door het vernieuwen van het riool zijn de ratten die daar leefden, verplaatst naar het oppervlak. Dat resulteerde in ratten in de straten en tuinen en onder de woningen van onze huurders. Dit probleem is direct met partners opgepakt. Er heeft overleg plaatsgevonden met de



	gemeente, waterschap, Twente Milieu, de betrokken aannemer en Sint Joseph. Er zijn vervolgens rookproeven uitgevoerd in het riool om lekken op te sporen waar de ratten doorheen konden en dit is verholpen. Daarnaast heeft Sint Joseph huisbezoeken (of tuinbezoeken) gedaan bij de huurders in de straten waar de problematiek speelde om afspraken met hen te maken (bijvoorbeeld over het opruimen van tuinen), er is geflyerd over het probleem met tips voor huurders en er zijn voertonnen uitgedeeld om voer voor huisdieren goed afgesloten te bewaren. Het probleem is gezamenlijk aangepakt en bijna volledig opgelost. Een ander voorbeeld van samenwerking is de herinrichting van de buurt Rumerslanden (straten, trottoirs, groen en verlichting) met de gemeente als kartrekker. Als onderdeel van de herinrichting maakten we samen met de gemeente een plan om stoepen te verbreden en tuinen wat te verkleinen met als doel een uniform straatbeeld en de straten veiliger, groener en meer kindvriendelijk te maken. Op een informatieavond is het plan gedeeld met bewoners, maar dit riep veel weerstand op. In reactie hierop is het plan uitgebreid van één optie naar drie opties, waar men uit kon kiezen. Hier werd positief op gereageerd en leidde tot tevreden mensen. De doelen werden alsnog behaald, met meer eigen keuze voor bewoners. Het vereiste een nauwe samenwerking tussen betrokken partijen. Daarnaast heeft het project ons veel geleerd over huurdersparticipatie: betrek huurders in een eerder stadium. Het project werd ten slotte goed afgesloten: huurders kregen van de gemeente, de aannemer en Sint Joseph excuses en een presentje. We betrekken huurders steeds meer en eerder, bijvoorbeeld in de vorm van klankbordgroepen en huisbezoeken 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 2020 is gewerkt aan de opzet van een klantenpanel om met huurders in gesprek te gaan over verschillende onderwerpen. Na een oproep in het bewonersblad heeft zich een tiental enthousiaste bewoners aangemeld (door de coronamaatregelen kon het geplande klantenpanel niet doorgaan, maar dit wordt vervolgd in 2021).
--	---

7.2.1. Wat hebben we gedaan in 2020 en met wie?

Sint Joseph heeft zich op verschillende manieren ingezet voor de kwaliteit van buurten en wijken. Kansen en perspectieven bieden voor kwetsbare groepen en de zorg voor hun woonomgeving staan hierbij centraal. Nieuwe samenwerkingsverbanden/initiatieven uit 2020 zijn:

- Wijk functionarissen overleggen (WFO's) zijn opgestart door de gemeente. Dit is een overlegstructuur waarin informatie met partners werkzaam in de betreffende wijk wordt gedeeld. Bijvoorbeeld toekomstvisies voor de wijk en trends en ontwikkelingen die gezien worden. Dit overleg is preventief van aard. Het doel is om samen actief aan de wijk te werken en het overleg draagt bij aan 'kennen en gekend worden' ter bevordering van de samenwerking. Voor de wijken Centrum/Hofkamp, de Ossenkoppelerhoek en de Schelfhorst zijn WFO's opgestart. In 2021 wordt dit verder uitgebreid naar andere wijken en de dorpen. Partners van de WFO's zijn: gemeente (de wijkregisseur en vertegenwoordiger van het sociaal domein en handhaving), politie, Beter Wonen en wijzelf. Optioneel kunnen andere partners worden aangehaakt afhankelijk van de actualiteiten, zoals zorgorganisaties of Avedan.
- Wij hebben een bijdrage geleverd aan de totstandkoming van meerdere wijkopgaven in de gemeente Almelo. Het zijn concrete opgaven gericht op de betrokkenheid en samenwerking tussen gemeente, strategische partners, bewoners en ondernemers. Ze zijn in 2020 voor het eerst opgesteld en worden nog doorontwikkeld. Sint Joseph droeg bij aan de wijken Sluiterseveld, Ossenkoppelerhoek, Centrum/Hofkamp en de Schelfhorst.
- In oktober is de campagne met de slogan 'Help hennep teelt de wijk uit' gestart. Sint Joseph steunt deze campagne van harte. De toename van het aantal hennepkwekerijen in Almelo is aanleiding om samen met Beter Wonen, gemeente Almelo en netwerkbeheerder Coteq een offensief in te zetten. In de campagne wordt veel aandacht besteed aan de risico's van een hennepkwekerij en het herkennen van een hennepkwekerij. Tijdens de campagne zijn in twee maanden negen meldingen binnengekomen bij Meld Misdaad



Anoniem. Deze meldingen worden onderzocht door de politie.

Langer lopende initiatieven:

- 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 2020 heeft Buurtbemiddeling voor het grootste deel telefonisch gewerkt. Sint Joseph heeft ook in 2020 huurders doorverwezen, maar wel minder dan andere jaren. Dat komt doordat er steeds vaker zware problematiek speelt, die niet geschikt is voor Buurtbemiddeling.
- Wij zijn in 2019 een driejarige samenwerking aangegaan met Stichting Kleurrijk Twente voor het project Trots op Almelo. In dit project worden gevels van onze complexen verfraaid door het aanbrengen van kunst, gemaakt door jongeren onder begeleiding van graffitikunstenaars en jongerenwerkers. In 2020 zijn er wederom platen aangebracht aan ons complex de Cityflat in de binnenstad. Hiernaast foto's van het resultaat. Overigens konden er vanwege de coronacrisis minder platen worden gemaakt dan gepland.
- Sint Joseph is betrokken bij de Ketenaanpak Maatschappelijke Opvang: een initiatief van de gemeente Almelo. Hier wordt geprobeerd de problemen van dak- en thuislozen aan te pakken door nauwe samenwerking tussen Humanitas onder Dak, Tactus, Dimence, Leger des Heils, RIBW en Beter Wonen. Vanuit Sint Joseph is een grote bijdrage geleverd aan het deelproject uitstroom Maatschappelijke opvang. Doel hiervan is om de instroom dak- en thuisloosheid te verminderen, de uitstroom samen goed te organiseren en de kans op terugval te verkleinen. Begin 2021 vindt besluitvorming plaats rondom de gezamenlijk werkwijze.
- We participeerden ook in 2020 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.
- Vroeg Eropaf (gestart in 2019 en een initiatief van de gemeente): in een vroeg stadium wordt afgegaan op inwoners van Almelo waar schuldenproblematiek is of op de loer ligt. Wij werken hierbij samen met de gemeente door onder andere gegevens te delen over onze huurders bij betalingsachterstanden. In het najaar van 2020 is dit project samen met de gemeente en Beter Wonen geëvalueerd. Helaas hebben we samen geconstateerd dat Vroeg Eropaf niet het gewenste resultaat oplevert. Circa 9% van onze meldingen (aantal 619, periode januari tot en met augustus 2020) is opgepakt en vervolgens heeft dit bij 5 huurders tot een resultaat geleid. Dit is teleurstellend en op basis hiervan kunnen vraagtekens worden gezet over de voortgang van dit project. Per 1 januari 2021 is echter de Wet op de gemeentelijke schuldhulpverlening aangepast. Vroeg signalering wordt voor zowel signaalpartners als gemeenten een verplichting. Samen met Beter Wonen en de gemeente wordt in het eerste kwartaal een nieuwe overeenkomst gesloten, met concrete afspraken over de gewenste resultaten.



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 2020 zijn er 211 overlastmeldingen geregistreerd. Omdat niet alle meldingen zijn geregistreerd ligt het daadwerkelijke aantal meldingen iets hoger.

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 zelf bij burencconflicten. Soms in samenwerking met partners uit het sociaal domein (onder andere de wijkagent of de wijkcoach).

Een trend die wordt gezien door Maatschappelijk Beheer 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 dit team haar partners, zoals sociale wijkteams, wijkcoaches of Bemoeizorg en verwijzen zij hiernaar door.



In 2020 heeft Maatschappelijk Beheer ook deelgenomen aan verscheidene MDO's (multidisciplinaire overleggen) en Instellingenoverleggen (IO's) 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 zijn er in 2020 bij deze partners wachtlijsten ontstaan en vanwege andere criteria om een casus op te pakken. Er is vanwege corona vooral gebruik gemaakt van videobellen en in zeer urgente casussen is er fysiek afgesproken.

7.2.3. Bewonerscommissies

Bewonerscommissies (BC's) zijn waardevol voor Sint Joseph, omdat zij de gezamenlijke belangen van bewoners in een complex behartigen. Wij gaan regelmatig met onze BC's in gesprek, omdat we graag dicht bij onze huurders staan. De veertien actieve BC's in 2020 denken met ons mee en behartigen de belangen van de bewoners. Ze dragen bij aan de leefbaarheid en saamhorigheid in een complex. Wat nu opvalt is dat het merendeel van de BC's in niet-DAEB complexen bestaan.

Er zijn vijf BC's opgeheven in 2020. De voornaamste redenen zijn het niet kunnen vinden van opvolgers (men conformeert zich tegenwoordig minder snel aan een langdurige commitment zoals een commissie) en het in 2019 afschaffen van de standaard bewonersbijdrage waar BC's activiteiten van organiseerden. De meest voorkomende gespreksonderwerpen waren dit jaar corona en de na te leven maatregelen, servicekosten, onderhoud aan de woningen, schoonmaak, tuinonderhoud en veiligheid.

In 2020 vond eenmaal per jaar overleg plaats met de bewonerscommissies. In 2019 was dit tweemaal, omdat het een overgangsjaar betrof van accountmanagement en intensivering wenselijk was (in 2019 overgedragen van team Beleid naar team Maatschappelijk Beheer). Overigens is er naast dit formele overleg onderling contact met de commissies wanneer er iets bij hen speelt.

Graag spreken we onze waardering uit over het feit dat de bewonerscommissies zeer 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 2020 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 2020 concreet aan de slag gegaan met:

Doelstelling Ondernemingsplan	Wat hebben we in 2020 gedaan?
Meerdere huisbezoeken per jaar	Het beleid van Sint Joseph Almelo 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 2020 geruime tijd niet mogelijk geweest en zijn de medewerkers slechts 89 keer bij iemand aan de deur geweest ten opzichte van 321 keer in 2019. Als alternatief voor de huisbezoeken is gebruik gemaakt van de telefoon en mail bij betalingsachterstanden.
Inrichting huurderspanel en inzet sociale media	Het geplande eerste klantenpanel in het najaar van 2020 kon door de coronamaatregelen niet doorgaan. In het eerste kwartaal van 2021 vindt het eerste klantenpanel plaats (digitaal of fysiek). Het thema is dan de klantvisie. Sint Joseph wil jaarlijks meerdere klantenpanels organiseren om met een wisselende groep huurders in gesprek te gaan over verschillende onderwerpen. Het onderzoek naar de (verdere) inzet van sociale media door Sint Joseph is in 2020 niet uitgevoerd. De reden is dat de coronacrisis en de verhuizing voorrang kregen binnen het team communicatie. Het onderzoek en plan van aanpak inzet sociale media vinden plaatsen in 2021.
Samenwerking met Gemeente Almelo	Ook in 2020 zijn intensieve contacten onderhouden met de gemeente Almelo. Zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau. Hierbij valt naast alle contacten in het kader van de prestatieafspraken en de nieuwe Woonvisie ook te denken aan thema's zoals: Vroeg Eropaf, "de doorbraakmethode", verduurzaming en er is samenwerking bij verschillende projecten, zoals de herinrichting van de Rumerslanden.
Samenwerking met Beter Wonen	Met Beter Wonen is frequent overlegd. We hebben de portefeuillestrategieën samen vergeleken in 2020. Periodiek was bestuurlijk overleg over het Woonburo Almelo en er vonden daarnaast diverse andere overleggen plaats.
Intensiveren samenwerkingen	In 2019 is het overleg met een groot aantal organisaties in Almelo opgepakt en in 2020 verder geïntensiveerd. Zie hiervoor het schema op de volgende pagina.



Overzicht stakeholders en de frequentie/wijze overleg

Wie	Wat	Met wie	wanneer	Waarom
HAR	Bestuurlijk overleg, Algemene Leden-vergadering en bewonerscommissies	Directeur-bestuurder en manager Wonen	Ongeveer vijf keer per jaar, Een keer per jaar	Beleids- en algemene zaken
Bewonerscommissies	Complex-aangelegenheden	Directeur-bestuurder, 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 en kennisdeling
Gemeente Dinkelland	Bestuurlijk overleg	Directeur -bestuurder	Een keer per jaar	Strategisch overleg onder andere voor prestatieafspraken
Maatschappelijke zorg en welzijnsorganisaties	Lokaal netwerk, Maatschappelijke opvang, Betalingsachterstanden Casuïstiektafel, buurtbemiddeling en diverse werkgroepen	Maatschappelijk- en wijkbeheer	Ongeveer een keer per maand per thema en naar behoefte	Strategisch overleg, betalingsproblematiek
Zorgorganisaties	Bestuurlijk overleg	Directeur-bestuurder, vastgoedstrategie	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 prestatie-afspraken
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, Maatschappelijk- en Wijkbeheer en beleid	Een keer per jaar	Samenwerking
Wijkplatforms	Wijkaangelegenheden	Wijkbeheerders	Naar behoefte	Afstemming en samenwerking
Bouwpartners	(markt-) kennisdeling	Manager en/of coördinator Vastgoed	Één 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



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 2020 aan hebben gedaan.

Doelstelling Ondernemingsplan	Wat hebben we in 2020 gedaan?
Scoren ruim voldoende op dienstverlening volgens KWH (onder andere bereikbaarheid)	Ook in 2020 hebben huurders onze dienstverlening over het algemeen positief ervaren. Voor vrijwel alle onderdelen heeft Sint Joseph de norm gesteld op 7,8. Dit wordt niet op alle onderdelen behaald. Door alle maatregelen rondom corona hebben we niet de dienstverlening kunnen bieden die huurders van ons gewend zijn. Het kantoor was bijna het hele jaar gesloten of alleen op afspraak geopend. Huurcontracten die niet in de woning werden afgesloten, maar via een onpersoonlijk loket op kantoor. Inspecties die telefonisch zijn gedaan in plaats van in de woning. Er zijn genoeg voorbeelden. Desondanks zijn we tevreden over de behaalde resultaten. We gaan ervan uit dat als wij weer meer op locatie kunnen afspreken, de cijfers omtrent woning zoeken en nieuwe woning weer stijgen.
Digitale mogelijkheden voor de klant verbeteren	In 2020 is de kennisbank geactualiseerd en verbeterd. Een goede kennisbank zorgt ervoor dat de front-office vragen goed kunnen beantwoorden en dat huurders vragen en antwoorden kunnen raadplegen op de website. Sint Joseph heeft een aantal selfservice formulieren die huurders eenvoudig kunnen invullen, bijvoorbeeld voor het opzeggen van de huur. Huurders kunnen ook via de website een reparatieverzoek indienen. De achterliggende beslisboom voor reparatieverzoeken is in 2020 gebruiksvriendelijker gemaakt voor de huurder. Tot slot is er een selfservice formulier ontwikkeld voor het aanvragen van huurverlaging. Dit ondersteunt de huurder in het proces en zorgt ervoor dat de medewerker over alle gegevens beschikt om de aanvraag in behandeling te nemen.

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 2021 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 er wordt geprobeerd deze snel en adequaat op te lossen. Klachten over de dienstverlening registreren wij en nemen wij op in de periodieke rapportage. Deze rapportage wordt door het bestuur met de RvC besproken. In 2020 zijn 18 klachten binnengekomen over de dienstverlening door Sint Joseph (2019: 32). De aard van de klachten liep sterk uiteen. Zie de tabel hieronder.

Aard van de klacht	2020 <i>Aantal</i>	2019 <i>Aantal</i>
Technische problemen/onderhoudsstaat	6	10
Schoonmaak, glasbewassing en woonomgeving	3	1
Woningoplevering, woningtoewijzing, huurprijs en servicekosten	4	11
Communicatie	5	9
Uitspraak urgentiecommissie (afwijzing urgentieaanvraag Woonburo Almelo)	0	1
Totaal	18	32

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 in behandeling is geweest. De klachtencommissie bestaat uit twee onafhankelijke leden en een lid aangewezen door de huurdersvertegenwoordiging van de desbetreffende corporatie. In 2020 zijn geen klachten ingediend over onze dienstverlening bij de regionale klachtencommissie.

Huurcommissie

In 2020 zijn geen bezwaren tegen de huurverhoging ingediend bij de Huurcommissie. In 2020 is één nieuw verzoek in behandeling genomen (bezwaar op de huurverhoging na woningverbetering). Onderdeel van de behandeling van deze klacht is dat er een onderzoek in de woning plaatsvindt. Door de coronamaatregelen is dit nog niet uitgevoerd. In 2020 hebben we de uitspraak van de Huurcommissie ontvangen omtrent een zaak uit 2019. Huurder had een verzoek tot huurverlaging ingediend op basis van onderhoudsgebreken aan de schutting in de tuin. 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)

Het afgelopen (corona)jaar hebben we in aangepaste vorm doorgewerkt aan goede huisvesting. Iedereen werkte zoveel mogelijk thuis. De aanwezigheid van mensen op kantoor was afgestemd op essentiële (klant)processen. Noodzakelijke werkzaamheden zijn doorgegaan, zij het in aangepaste vorm. Zo vonden in het mutatieproces de opleveringen in een deel van het jaar telefonisch plaats en was de eindoplevering in een lege woning. We zijn woningen blijven aanbieden voor de verhuur, maar bezichtigingen vonden plaats in een lege woning. Het ondertekenen van huurcontracten gebeurde via een loket op kantoor en we voerden alleen dringende reparatieverzoeken uit. Ten slotte zijn het contractonderhoud (bijvoorbeeld cv-installaties) en de voorbereidingen voor het planmatig onderhoud ter voorbereiding op 2021 doorgegaan, maar ook in aangepaste vorm.

Het thuiswerken en alle aanpassingen in de processen heeft veel van de organisatie en haar medewerkers gevraagd. We zijn er trots op dat we er in 2020 niet alleen in zijn geslaagd de dienstverlening zoveel mogelijk te continueren, maar ook zijn blijven werken aan de kwaliteit van onze organisatie en dat we daar ook afgelopen jaar concrete stappen in hebben gezet.

Bovenstaande doelstellingen zijn in onderstaande tabel vertaald naar concrete actiepunten en wat we daar concreet in 2020 aan hebben gedaan.

Doelstelling Ondernemingsplan	Actiepunten voor 2020
Kwaliteit van onze organisatie versterken	1. Actualiseren en aansluiten van bestaand HRM-beleid aan de doelstellingen van de organisatie: instrumenten bepalen die daaraan bijdragen. 2. Op basis van het HRM-beleid een plan opstellen om onder andere het persoonlijk leiderschap te verhogen. 3. Informatiebeveiligingsbeleid herijken door middel van het controlframework. 4. Project datakwaliteit, zoals cartotheek. 5. Beschrijven en verbeteren van een zestal processen. (<i>mutatieproces, projecten, sloop uithuisproces, NPO, PO en inkoopfactuurproces</i>). 6. Voorbereidingen voor de OOB-status waar we mee te maken krijgen. 7. Accountantselectie voor 2020 en de jaren erna. 8. Aanbestedingsbeleid in samenwerking met Vastgoed (inkoopbeleid). 9. Managementinformatie verbeteren door o.a. KPI's, standaard-rapportages en dashboards in te richten.

1 en 2. HRM beleid actualiseren en HRM-ontwikkeling binnen Sint Joseph

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 onderzoekje



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. Dit onderzoek heeft ons goed inzicht gegeven in waar we nu staan en wat de organisatie en onze medewerkers nodig hebben om een volgende stap te zetten. Eind 2020 en begin 2021 worden de uitkomsten met de teams besproken en een actieplan opgezet voor het vervolg. Ook tijdens het MT en de periodieke overleggen (tussen manager en medewerkers) krijgen deze uitkomsten een plaats. In 2020 hebben we daarnaast organisatorische wijzigingen doorgevoerd bij HRM om ook hier de stappen te zetten die nodig zijn om de ondersteuning te bieden die de organisatie nodig heeft.

3. Informatiebeveiligingsbeleid herijken door middel van het controlframework

Bij IT lag de focus in 2020 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 gebruik gemaakt 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 project zal ook nog in 2021 doorlopen.

4. Project datakwaliteit, zoals cartotheek

Sturen en weten waar je staat, lukt alleen bij het voorhanden zijn van de juiste informatie. In 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. Dit is een continu proces dat in 2020 een kickstart heeft gekregen.

5. Beschrijven en verbeteren van een zestal processen

We hebben in 2020 verschillende processen in Sensus (software voor de vastlegging van processen) beschreven. Belangrijk is dat we tegelijk hebben gekeken hoe we zaken anders en vooral slimmer kunnen doen. Zo hebben we het verhuurproces, het mutatieproces, het verkoopproces en het inkoopfactuurproces tegen het licht gehouden en vervolgens beschreven in Sensus. Als gevolg van corona hebben we (helaas) tijdelijke aanpassingen moeten doorvoeren in de gewenste processen of hebben we bepaalde veranderingen nog niet kunnen doorvoeren.

6 en 7. Voorbereiding OOB, accountantsselectie

KPMG fungeerde sinds 2010 als controlerend accountant bij Sint Joseph. Het boekjaar 2019 was derhalve hun tiende en laatste controlejaar. Eind 2019 hebben we een accountantsselectie uitgevoerd. We hebben vijf accountantsorganisaties gevraagd een offerte uit te brengen. Hiervan hebben drie accountantsorganisaties een offerte uitgebracht op basis van ons programma van eisen. Begin 2020 heeft de RvC op basis van de offertes en presentaties de keuze gemaakt om BDO te benoemen als controlerend accountant vanaf 2020. Corporaties met meer dan 5.000 verhuureenheden worden daarnaast per 1 januari 2020 als OOB (Organisatie van Openbaar Belang) aangemerkt, wat ook geldt voor Sint Joseph. Deze status leidt tot aanvullende eisen voor de inrichting van onze interne beheersing, maar vooral ook voor de wettelijke accountantscontrole én voor accountantsorganisaties. Samen met BDO hebben we gekeken naar de mogelijke aanpassingen voor onze interne beheersing. Aanvullingen bleken niet nodig.

8. Aanbestedingsbeleid

Voor 2020 was er geen (actueel) aanbestedingsbeleid voorhanden. Wel was er een notitie aanbesteding. Deze uitgebreide notitie is uitvoerig in het MT en de RvC aan de orde geweest. In 2020 hebben we vooral verschillende aanbestedingsvormen en aanbestedingswijzen verkent. Mede op basis van deze ervaringen en de notitie wordt begin 2021 het nieuwe aanbestedingsbeleid opgesteld die voor 2021 gaat gelden. Met behulp van de notitie Aanbesteding hebben we in 2020 vooraf transparant gemaakt hoe we ervoor waken dat we onze onderhoudswerkzaamheden tegen aanvaardbare en marktconforme prijzen en voorwaarden uitbesteden.



9. Managementinformatie verbeteren

Naast de kwartaalrapportages hebben we in 2020 een start gemaakt met het opstellen van dagelijkse/operationele rapportages. Zo hebben we verschillende rapportages ontwikkeld voor het verhuurproces en het mutatieproces. Hierdoor hebben de betrokken medewerkers en managers continu inzicht in de (voortgang van de) processen en kunnen daardoor sneller bijsturen. Het verbeteren van de managementinformatie zien we als een continu proces dat ook bij het beschrijven en (continu) verbeteren van processen een belangrijke rol vervult.

Personeelsbestand

Wij zetten in op een minimale overhead met een maximale uitvoeringsorganisatie. Om dit te realiseren zetten we eerst in op de verdere professionalisering van onze organisatie. Ook wanneer dit nu tijdelijk extra inzet van medewerkers vraagt. Op dit moment hebben we meer capaciteit nodig om de inhaalslag (naast de uitvoering van het herstelplan ook het reguliere werk) uit te kunnen voeren.

	2020	2019
Aantal medewerkers	66	65
Aantal Fte ultimo boekjaar	58,5	57,4
Ziekteverzuimpercentage-% exclusief zwangerschapsverlof	5,30%	5,98%

Het aantal fte is overigens inclusief vier vakmannen (2019: 4).

Het bestuur van Sint Joseph

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

Governancecode

Sint Joseph heeft de Governancecode Woningcorporaties 2015 omarmt en werkt daarnaar. In de code zijn normen en waarden vastgelegd waaraan medewerkers zich moeten houden en waaraan getoetst wordt. In de code zijn onder andere bepalingen opgenomen over integriteit, transparantie, competenties, voorbeeldgedrag, maatschappelijke verbondenheid en risicobeheersing. Eind 2019 is de code herijkt.

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

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

Aan de herijkte governancecode is begin 2020 aandacht gegeven in de organisatie. Zowel door publicatie op intranet als in een bijeenkomst. Tijdens de bijeenkomst is aan de hand van het waardenmodel de governancecode en de belangrijkste principes met alle medewerkers, management en bestuurder besproken. Hierbij waren ook twee leden van de RvC aanwezig.

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

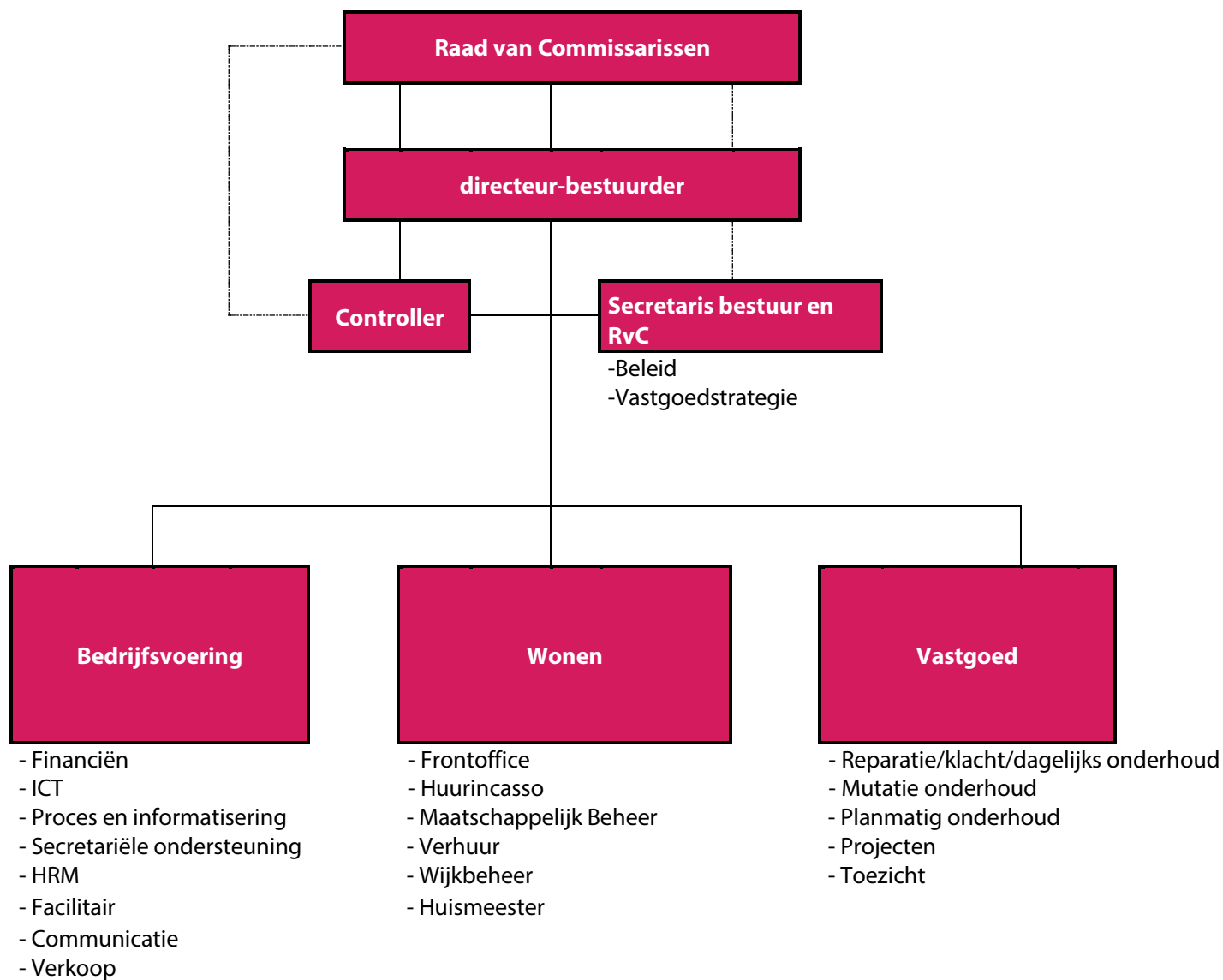
Zo kennen we een integriteitscode (*) en een meldregeling klokkenluiders (*) en is er een integriteitscommissie ingesteld. In 2020 zijn geen meldingen binnengekomen of een beroep gedaan op de integriteitscommissie.



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 2020	59
2	Winst-en-verliesrekening over 2020	61
3	Kasstroomoverzicht 2020	62
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	64
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	67
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	78
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	81
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	81
9	Toelichting op de balans per 31 december 2020	82
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2020	107
11	Toelichting op het kasstroomoverzicht 2020	113
12	Overige informatie	114
13	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	115

OVERIGE GEGEVENS

1	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	127
2	Statutaire regeling winstbestemming	135

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2020
(voor resultaatbestemming)

	31 december 2020	31 december 2019
	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	554.486	514.248
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	49.043	54.105
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.480	13.992
	<u>608.009</u>	<u>582.345</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.209	1.295
Financiële vaste activa (3)		
Amortisatie afkoop swaps	19.035	19.607
Amortisatie afkoopwaarde marktwaarde leningen o/g	14.439	15.692
Latente belastingvordering(en)	15.118	13.705
Overige vorderingen	29	31
	<u>48.621</u>	<u>49.035</u>
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.852	3.787
Overige voorraden	67	67
	<u>2.919</u>	<u>3.854</u>
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	155	185
Overige vorderingen	17	47
Overlopende activa	50	237
	<u>222</u>	<u>469</u>
Liquide middelen (6)	4.638	1.925
	<u>665.618</u>	<u>638.923</u>

		31 december 2020	31 december 2019
		x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		283.091	262.321
Overige reserves		93.284	69.306
Resultaat na belastingen van het boekjaar		33.011	44.748
		<u>409.386</u>	<u>376.375</u>
Voorzieningen	(8)		
Latente belastingverplichtingen		5.710	5.179
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan banken		196.582	209.870
Agio leningen o/g		39.727	40.805
Overige schulden		64	71
		<u>236.373</u>	<u>250.746</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan banken		10.304	755
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		34	1.061
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		895	1.455
Overige schulden		13	24
Overlopende passiva		2.903	3.328
		<u>14.149</u>	<u>6.623</u>
		<u>665.618</u>	<u>638.923</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

		2020	2019
		x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	(11)	34.524	33.396
Opbrengsten servicecontracten	(12)	759	755
Lasten servicecontracten	(13)	-827	-732
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-2.725	-2.576
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-12.129	-10.694
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-5.220	-5.159
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		14.382	14.990
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		5.276	7.245
Toegerekende organisatiekosten		-219	-187
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-4.948	-5.776
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		109	1.282
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17)	1.156	-4.332
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		27.041	45.998
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	(18)	-390	-318
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		27.807	41.348
Opbrengsten overige activiteiten	(19)	5	-
Kosten overige activiteiten	(20)	-1	-1
Nettoresultaat overige activiteiten		4	-1
Overige organisatiekosten	(21)	-1.875	-2.005
Leefbaarheid	(22)	-542	-619
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	(23)	1	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	(24)	-7.756	-7.895
Financiële baten en lasten		-7.755	-7.894
Resultaat voor belastingen		32.130	47.101
Belastingen	(25)	881	-2.353
Resultaat na belastingen		33.011	44.748

3 KASSTROOMOVERZICHT 2020

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2020		2019
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten			
<i>Operationele ontvangsten</i>			
Huurontvangsten	34.403		33.514
Vergoedingen	946		866
Overige bedrijfsontvangsten	24		12
Ontvangen interest	-		12
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		35.373	34.404
<i>Operationele uitgaven</i>			
Betalingen aan werknemers	-4.593		-4.800
Onderhoudsuitgaven	-11.913		-9.006
Overige bedrijfsuitgaven	-4.806		-5.460
Betaalde interest	-7.102		-7.204
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-24		-
Verhuurdersheffing	-2.989		-2.975
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-104		-224
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-31.531	-29.669
Kasstroom uit operationele activiteiten		3.842	4.735
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
<i>MVA ingaande kasstroom</i>			
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.658		6.827
Verkoopontvangsten grond	589		1.199
<i>MVA Ingaande Kasstroom</i>		5.247	8.026
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>			
Nieuwbouw huur	-1.984		-8.629
Verbeteruitgaven	-277		-3.689
Investeringen overig	-372		-480
<i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>		-2.633	-12.798
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		2.614	-4.772
Ontvangsten overig		-	4
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		2.614	-4.768
transporteren		6.456	-33

	2020		2019
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport		6.456	-33
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>			
Nieuwe te borgen leningen	-		9.500
Nieuwe ongeborgde leningen	-4		17
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		-4	9.517
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>			
Aflossing geborgde leningen		-3.739	-13.811
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-3.743	-4.294
Mutatie liquide middelen		2.713	-4.327
Liquide middelen			
Liquide middelen per 1 januari	1.925		6.252
Liquide middelen per 31 december	4.638		1.925
		2.713	-4.327

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 2020, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2020.

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 9 juni 2021.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Salderen

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

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

Financiële instrumenten

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

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

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

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

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

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

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

Continuïteit

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling van de stichting. Het bestuur is op dit moment niet van mening dat de gevolgen van de Coronacrisis een materieel negatief effect zullen hebben op de financiële positie van de stichting.

Schattingen

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

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

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Vastgoed bestemd voor de verkoop en overige voorraden

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

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

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

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de 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 ontwikkeling. De stichting definieert dit als het moment dat de zittende huurders (tijdelijk) elders zijn gehuisvest. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2020 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Beleidswaarde

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

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde.
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) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognoseerde 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 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/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.

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

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 tijds waarde 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, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

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 onderhoudskosten 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

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 het gebouwgebruik of op basis van rechtstreekse toerekening.

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

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

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden 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:

- 1 Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- 1 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:

- 1 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;
- 1 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;
- 1 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;
- 1 Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	292.601	292.144	48.249	50.130
Herwaarderings	221.647	182.995	5.855	2.987
Stand per 1 januari	514.248	475.139	54.104	53.117
<i>Mutaties</i>				
Investerings in sociaal vastgoed in exploitatie (nieuwbouw)	12.497	-	-	-
Investerings in vastgoed in exploitatie (verbeteringen)	40	1.368	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-2.461	-3.116	-1.887	-2.106
Waardeverandering verantwoord in winst- en verliesrekening	25.367	43.073	1.674	2.926
Overboeking van DAEB naar niet-DAEB	-147	-	147	-
Overboeking van niet-DAEB naar DAEB	4.558	-	-4.558	-
Mutatie van/naar voorraden	384	-2.216	-438	166
Totaal mutaties 2020	40.238	39.109	-5.062	986
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	309.911	292.601	41.154	48.250
Herwaarderings	244.575	221.647	7.888	5.855
	554.486	514.248	49.042	54.104

De overboekings 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.

Van de overboeking van niet-DAEB naar DAEB heeft € 4,0 miljoen betrekking op sfeerovergangen die plaats hebben gevonden in de periode 2017 t/m 2019, deze waren echter nog niet administratief verwerkt. Administratief is dit verwerkt in 2020 met mutatedatum 1 januari 2020. In de afzonderlijke winst- en verliesrekeningen zijn de sfeerovergangen verwerkt als verkoop tegen de marktwaarde per 31 december 2019. Nadat de sfeerovergang administratief is verwerkt, worden ook de kosten en opbrengsten onder de nieuwe classificatie verantwoord.

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. Voor de woningen en de parkeergelegenheden is de basisversie gebruikt. In het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde is opgenomen dat de fullversie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

	2020	2019	Waarderings-variant
	x € 1.000	x € 1.000	
Woningen	518.479	498.155	basis
Parkeerplaatsen	5.876	6.167	basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	12.431	11.040	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	32.537	22.891	full
Zorgvastgoed (extramuraal)	34.206	30.099	full
Totaal	603.529	568.352	

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.

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

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

	2020	2019
	%	%
Woongelegenheden	7,08	7,11
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	6,94	6,77
Parkeergelegenheden	6,95	6,55
Intramuraal zorgvastgoed	7,27	7,19

De volgende relevante veronderstellingen worden gemaakt per categorie:

Woongelegenheden

De woningen worden gewaardeerd op basis van het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde. De huurgegevens zijn gebaseerd op de huur per 31 december 2020. De mutatiegraad is bepaald op basis van het aantal beëindigde contracten in de periode 2016-2020.

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 2019. De marktwaarde ultimo 2020 is gebaseerd op het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde van 2020.

Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed is in 2020 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 2020 is bepaald op basis van de taxatierapporten 2020 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.

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing taxateur bij full- variant	Bandbreedte		
			Bedrijfsmatig onroerend goed	Zorgvastgoed (intramuraal)	Zorgvastgoed (extramuraal)
Schematische vrijheid	Separate kasstromen	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties	€ 30 - € 160 per m ²	€ 134 - € 230 per m ²	€ 58 - € 171 per m ²
Huurinkomsten	Aangeleverd door Sint	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	Conform Vastgoed Taxatiewijzer	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Erfpacht	Aangeleverd door Sint Joseph	Genoemde correctie meegenomen, geen nader onderzoek gedaan naar erfpachtvoorwaarden	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Leegstand	Aangeleverd door Sint	Genoemde correctie meegenomen	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Leegwaarde	Op basis van WOZ-waarde	Op basis van marktreferenties	€ 1 - € 745.815 per vhe	€ 1 - € 174.172 per vhe	€ 79.000 - € 391.000 per vhe
Leegwaardestijging	Conform handboek	Eigen inschatting taxateur op basis van markt	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% - 11,34%	6,32% - 7,41%	5,03% - 7,48%
Exit Yield*	Automatische berekening	Exit Yield is getoetst en daar waar nodig aangepast op basis van de verhouding tussen de leeg- waarde ratio op t=0 en t=15, de huur- leegwaarde verhouding op t=0 en t=15 rekening houdende met de onderhoudsuitgaven gedurende de beschouwings- periode in combinatie met het bouwjaar en de beschouwings- periode.	4,64% - 12,00%	5,26% - 6,51%	5,25% - 10,00%
Overdrachtskosten	Standaard percentages	Conform basisvariant	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen van het vastgoed worden veroorzaakt door huuraanpassingen (regulier en als gevolg van harmonisatie) en inflatoire ontwikkelingen. Er hebben zich in 2020 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 € 568,4 miljoen ultimo 2019 naar € 603,5 miljoen ultimo 2020. Het verloop is als volgt weer te geven (x € 1 miljoen):

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	568,4	528,3
<i>Voorraadmutaties:</i>		
Verkoop bezit	-4,4	-7,3
Sloop	0,0	-0,6
Nieuwbouw	12,5	0,0
Overige voorraadmutaties	0,0	0,4
<i>Methodische wijzigingen handboek en software:</i>		
Versieverschil	-1,0	0,0
Begrenziing mutatiekans	1,0	0,0
Overdrachtskosten	-6,8	0,0
Uitsplitsing onderhoud naar scenario	0,0	23,7
Minimale mutatiekans in eindwaarde	0,0	0,3
Renovatiejaar	0,4	0,0
<i>Mutaties objectgegevens:</i>		
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	0,0	-0,3
Contractuur en leegstand	6,3	6,0
Maximaal redelijke huur	1,0	0,8
WOZ-waarde	18,5	14,1
Achterstallig onderhoud	0,0	-0,2
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	0,0	-0,1
Mutatiekans	-6,6	-1,8
Complexdefinitie en verkooprestricties	-2,8	6,9
<i>Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek:</i>		
Markthuur na validatie	4,3	0,1
Disconteringsvoet na validatie	-8,8	-17,0
<i>Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen:</i>		
Macro-economische parameters	-2,2	-1,9
Boveninflatoire huurverhoging	0,0	0,0
Markthuur	5,6	2,5
Markthuurstijging	0,0	4,5
Leegwaarde	0,0	-4,3
Leegwaardestijging	9,1	-4,4
Splitsings- en verkoopkosten	0,4	0,0
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-5,7	-1,9
Beheerkosten	-0,6	-0,6
Belastingen en verzekeringen	1,2	2,0
Verhuurderheffing	2,5	0,0
Disconteringsvoet	9,7	15,9
Exit yield	1,5	3,0
<i>Overige, per saldo</i>	0,0	0,3
Stand per 31 december	603,5	568,4

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

Eenmalige huurverlaging

Op 1 december 2020 heeft de Eerste Kamer de Wet eenmalige huurverlaging aangenomen.

De wet voorziet in een eenmalige huurverlaging voor huurders (huishoudens) met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen in 2021 eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. De eenmalige huurverlaging wordt gecompenseerd door een vermindering van de verhuurderheffing.

Het betreft een gebeurtenis in het boekjaar die deels in de jaarrekening is verwerkt: de algemene vermindering van de verhuurderheffing is reeds ingerekend in de marktwaarde en de beleidswaarde. Omdat de corporatie-specifieke uitwerking van de eenmalige huurverlaging pas medio 2021 inzichtelijk zal worden is in de jaarrekening nog geen rekening gehouden met die huurverlaging. Het is onze verwachting dat het effect daarvan overigens niet materieel zal zijn voor het beeld van de jaarrekening.

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 € 14,8 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:

	2020	2019
Uitgangspunt voor		
Disconteringsvoet	6,55%	6,69%
Streefhuur per maand (per woning)	€ 616	€ 585
Lasten onderhoud en beheer per jaar (per woning)	€ 3.160	€ 3.213

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	- € 25,8 mln.
Streefhuur per maand (per woning)*	€ 25 hoger	+ € 16,9 mln.
Lasten onderhoud en beheer per jaar (per woning)	€ 100 hoger	- € 12,3 mln.

*) Door aftopping blijft een verhoging van de streefhuur met € 25 beperkt tot effectief € 20.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (incl. vastgoed bestemd voor verkoop) is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en bedraagt per 31 december 2020 € 345,6 miljoen.

De opbouw van de beleidswaarde van Woningstichting Sint Joseph Almelo per 31 december 2020 laat zich als volgt presenteren:

	2020
	x € 1.000
Marktwaarde per 31 december	603.529
-/- afslag beschikbaarheid stap 1	-30.766
-/- afslag betaalbaarheid stap 2a	-96.111
-/- afslag betaalbaarheid stap 2b	-22.900
-/- afslag kwaliteit stap 3	-89.050
-/- afslag beheer stap 4	-19.117
Beleidswaarde per 31 december	345.585

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (sociaal vastgoed)

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	15.656	5.601
Herwaardering	-1.664	-417
Stand per 1 januari	13.992	5.184
<i>Mutaties</i>		
Opleveringen	-12.497	-
Investerings	1.425	8.953
Waardeverandering verantwoord in winst- en verliesrekening	1.559	-1.247
Overboekingen van/naar voorraden	-	1.101
Totaal mutaties 2020	-9.513	8.807
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	4.480	15.657
Herwaarderingen	-	-1.664
	4.480	13.992

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
De Klokkenbelt	2.197	11.730
Rumerslanden	1.154	1.154
Hagenpark-Krikkenstraat	1.101	1.101
Havezathe	11	-
Sluitersveldssingel	10	-
Theresiahof	7	7
Boekwaarde per 31 december	4.480	13.992

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	3.604	112	8.122	11.838
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.084	-106	-7.351	-10.542
Stand per 1 januari	520	6	771	1.296
<i>Mutaties</i>				
Investerings	11	-	378	389
Desinvesteringen	-34	-74	-6.720	-6.828
Afschrijving desinvesteringen	-	74	6.720	6.794
Afschrijvingen	-9	-2	-431	-441
Totaal mutaties 2020	-31	-2	-53	-86
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	3.582	37	1.780	5.399
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.095	-32	-1.063	-4.190
	487	5	717	1.209

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn ultimo 2020 voor ruim € 5,7 miljoen (2019: € 5,6 miljoen) verzekerd. Jaarlijks vindt een indexatie van de verzekerde waarde plaats.

3. Financiële vaste activa

Amortisatie afkoop swaps

	31-12-2020	31-12-2019
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	19.607	20.178
Amortisatie t.g.v. het resultaat	<u>-572</u>	<u>-571</u>
Stand per 31 december	<u>19.035</u>	<u>19.607</u>

Dit betreffen de afkoopsommen van de in de jaren 2014 en 2015 afgekochte swaps. Het restant van de afkoopsommen wordt in circa 33 jaar ten laste van het resultaat gebracht.
De amortisatie van 2021 bedraagt € 571.000.

Amortisatie afkoopwaarde marktwaarde leningen o/g

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	15.692	16.942
Amortisatie lopend jaar	<u>-1.253</u>	<u>-1.250</u>
Stand per 31 december	<u>14.439</u>	<u>15.692</u>

Dit betreft de afkoopwaarde van het agio als gevolg van de doorzaktransactie van de derivaten. De correctie amortisatie voorgaand jaar houdt verband met de toerekening aan een kortere looptijd. Voor twee afkoopwaarden is rekening gehouden met de looptijd tot de eerstvolgende breakdatum in plaats van de nieuwe looptijd van de afgesloten leningen. De afkoopwaarde wordt in circa 37 jaar ten laste van het resultaat gebracht.
De amortisatie van 2021 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 2019 en is derhalve van toepassing op het jaar 2020.

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:

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Latente belastingvorderingen</i>		
Stand per 1 januari	13.705	17.180
Voorwaartse verliescompensatie	-1.001	-1.278
Vrijval via resultaat	-75	-684
Oprenting	496	134
Tariefaanpassing	1.993	-1.647
Stand per 31 december	15.118	13.705

Woningstichting Sint Joseph Almelo heeft de latente belastingvordering ultimo 2020 (nominaal groot € 21,0 miljoen) gewaardeerd tegen contante waarde (toegepast disconteringspercentage 2,75). Van deze vorderingen is een bedrag ad € 1,4 miljoen (2019: € 1,4 miljoen) naar verwachting verrekenbaar binnen één jaar. De tot waardering gebrachte fiscaal compensabele verliezen bedragen ultimo 2020 € 25,8 miljoen (2019 € 29,2 miljoen) en hebben een resterende looptijd van gemiddeld 2 jaar.

DAEB en niet-DAEB vastgoed dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd en waarvan de commerciële waarde per PMC lager ligt dan de fiscale waarde komt niet tot waardering. Het tijdelijke verschil dat niet verwerkt is bedraagt € 71,7 miljoen (2019: € 36,2 miljoen). De reden hiervoor is dat dit vastgoed fiscaal niet is afgewikkeld. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 531,8 miljoen (2019: € 535,4 miljoen).

De marktwaarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 603,5 miljoen (2019: € 568,4 miljoen). De niet-verwerkte latente belastingschuld (Woningstichting Sint Joseph Almelo blijft uitgaan van doorexplotatie van het vastgoed in exploitatie) bedraagt € 17,9 miljoen (2019: € 7,9 miljoen), zijnde 25,0% (2019: 21,7%) 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 (2019: € 2,2 miljoen). De fiscale waarde van dit vastgoed is hoger dan de marktwaarde. De te waarderen latente belastingvordering bedraagt nominaal € 0,4 miljoen (2019: € 0,4 miljoen), zijnde 25,0% (2019: 21,7%) over het verschil tussen fiscale waarde en marktwaarde. De gemiddelde looptijd bedraagt 2,5 jaar.

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 1,5 miljoen (2019: € 1,7 miljoen) en is gebaseerd op de berekeningssystematiek van de openingsbalans per 1 januari 2008. De gemiddelde gewogen looptijd van dit tijdelijke verschil bedraagt 7,8 jaar.

Voor het aanwezige afschrijvingspotentieel ad € 15,0 miljoen (2019: € 13,1 miljoen) is een latente belastingvordering opgenomen van € 2,3 miljoen (2019: € 1,5 miljoen). Dit betreft het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de WOZ-waarde op peildatum 1 januari 2019. De resterende gemiddelde looptijd bedraagt 23 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 (2019: € 5,3 miljoen). De resterende gemiddelde looptijd bedraagt 20 jaar.

Het tijdelijke verschil inzake de (fiscale) herinvesteringsreserve heeft betrekking op het nog niet-bestede gedeelte van de (fiscale) herinvesteringsreserve. Per 31 december 2020 betreft dit een bedrag van € nihil (2019: € 1,9 miljoen). Ultimo 2020 is er geen sprake meer van een herinvesteringsreserve.

Overige vorderingen

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Overige vorderingen</i>		
Stand per 1 januari	31	35
Nieuwe lening	2	-
Aflossingen	-4	-4
Stand per 31 december	29	31

De post overige vorderingen ultimo 2020 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 (2019: € 4.000).

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	31-12-2020	31-12-2019
	x € 1.000	x € 1.000
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Vastgoed bestemd voor verkoop	2.569	2.904
Grond- en ontwikkelposities	283	883
	2.852	3.787

Deze post heeft betrekking op een vijftal woningen die per 31 december 2020 leeg stonden en in 2021 zijn of worden verkocht. Daarnaast heeft deze post betrekking op een complex van 23 eenheden welke gewaardeerd zijn tegen taxatiewaarde minus verwachte verkoopkosten.

De grond- en ontwikkelposities hebben betrekking op 8 grondposities (2019: 2).

Overige voorraden

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

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	237	265
Voorziening wegens oninbaarheid	-82	-80
	155	185

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.

	31-12-2020	31-12-2019
	x € 1.000	x € 1.000
Overige vorderingen		
Debiteuren inzake verrichte werkzaamheden/vertrokken bewoners	457	431
Af: Voorziening debiteuren wegens oninbaarheid	-439	-383
	<u>18</u>	<u>48</u>

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

Overlopende activa

Te ontvangen creditfacturen	-	9
Afwikkeling verkoop Botterhof	-	110
Compensatie transitievergoedingen	-	69
Overig	50	49
	<u>50</u>	<u>237</u>

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

6. Liquide middelen

Rekening-courant banken	2.629	1.418
Deposito banken	1.999	500
Kas	9	7
	<u>4.637</u>	<u>1.925</u>

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De per 31 december 2020 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 2020 is in totaal € 283 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2019: € 262 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 258 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

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	262.321	229.492
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.478	-2.141
Mutatie herwaardering	22.248	34.970
Stand per 31 december	283.091	262.321

Overige reserves

Stand per 1 januari	69.306	38.391
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	44.748	63.744
Mutatie herwaardering	-22.248	-34.970
Realisatie uit hoofde van verkoop	1.478	2.141
Stand per 31 december	93.284	69.306

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Resultaat na belastingen van het boekjaar		
Stand per 1 januari	44.748	63.744
Onverdeeld resultaat boekjaar	33.011	44.748
Resultaatbestemming voorgaand jaar	-44.748	-63.744
Stand per 31 december	33.011	44.748

Het resultaat over het jaar 2020 is opgenomen onder deze balanspost. Na goedkeuring door de raad van commissarissen zal dit resultaat worden toegevoegd aan de post "Overige reserves".

8. Voorzieningen

	31-12-2020	31-12-2019
	x € 1.000	x € 1.000
Latente belastingverplichtingen		
Latente belastingverplichtingen	5.710	5.179

De voorziening voor latente belastingverplichtingen omvat het belastingeffect van de belastbare tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale winstbepaling. Dit betreft de latente belastingverplichting uit hoofde van tijdelijke verschillen tussen de bedrijfseconomische waardering en fiscale waardering van de afkoopsom van rentederivaten en de afkoopwaarde marktwaarde leningen o/g. De latenties hebben een looptijd van meer dan 1 jaar. De tot waardering gebrachte latente belastingverplichting (nominaal groot € 8,4 miljoen) is opgenomen tegen contante waarde (toegepast disconteringspercentage 2,75). De gemiddelde looptijd van de verplichting bedraagt 20 jaar (2019: 21 jaar).

De latenties met een resterende looptijd van 1 jaar en korter bedragen € 0,5 miljoen (2019: € 0,5 miljoen).

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Latente belastingverplichtingen</i>		
Stand per 1 januari	5.179	6.300
Tariefaanpassing	741	-716
Oprenting	246	50
Vrijval via resultaat	-456	-455
Stand per 31 december	5.710	5.179

9. Langlopende schulden

	31-12-2020	Aflossings- verplichting 2021	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Schulden aan kredietinstellingen	206.886	10.304	3.412	193.171
Agio leningen o/g	39.727	-	-	-
Overige schulden	64	-	-	64
	<u>246.677</u>	<u>10.304</u>	<u>3.412</u>	<u>193.235</u>

Het deel < 1 jaar met betrekking tot Agio leningen o/g bedraagt € 1.075, het deel > 5 jaar bedraagt € 35.425.

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 27,3 jaar (2019: 28,0 jaar).

Schulden aan banken

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Schulden aan banken</i>		
Stand per 1 januari	210.625	214.863
Opgenomen gelden	-	9.500
Aflossing	-3.739	-13.738
Stand per 31 december	<u>206.886</u>	<u>210.625</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	<u>-10.304</u>	<u>-755</u>
Langlopend deel per 31 december	<u>196.582</u>	<u>209.870</u>

Het gemiddelde rentepercentage op de leningenportefeuille bedraagt 2,86% (2019: 2,86%).

Het rekenkundig gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bedraagt 3,29%.

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 € 207 miljoen (2019: € 211 miljoen) is aan het WSW een positieve en negatieve hypotheekverklaring afgegeven op het onroerend goed met een balanswaarde van € 604 miljoen (2019: € 568 miljoen).

Agio leningen o/g

	31-12-2020	31-12-2019
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	40.805	41.879
Amortisatie t.g.v. het resultaat	-1.078	-1.074
Stand per 31 december	<u>39.727</u>	<u>40.805</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 jaarlijkse amortisatie bedraagt circa € 1 miljoen.

Overige schulden

	31-12-2020	31-12-2019
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	71	54
Uitbetaalde waarborgsommen	-10	-4
Ontvangen waarborgsommen	<u>3</u>	<u>21</u>
Stand per 31 december	<u>64</u>	<u>71</u>

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

10. Kortlopende schulden

	31-12-2020	31-12-2019
	x € 1.000	x € 1.000
Schulden aan banken		
Schulden aan kredietinstellingen	<u>10.304</u>	<u>755</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 2020 € 2,5 miljoen (2019: € 2,5 miljoen).

	31-12-2020	31-12-2019
	x € 1.000	x € 1.000
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Omzetbelasting	778	1.340
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	117	115
	<u>895</u>	<u>1.455</u>

Overige schulden

Nog te betalen kosten opgeleverde complexen	<u>13</u>	<u>24</u>
---	-----------	-----------

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

Overlopende passiva

Niet vervallen rente op leningen	2.223	2.321
Vooruitontvangen huur	300	292
Reorganisatiekosten	-	227
Overige	380	487
	<u>2.903</u>	<u>3.327</u>

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

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

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

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

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

Kredietrisico

Het maximale kredietrisico dat Woningstichting Sint Joseph Almelo loopt, bedraagt € 5,3 miljoen bestaande uit huurdebiteuren ad € 0,2 miljoen, overige vorderingen ad € 0,5 miljoen en liquide middelen ad € 4,6 miljoen.

Kredietmitigerende aspecten

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 237.000 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:

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Overzicht instellingen afgesloten leningen		
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	74.884	78.322
De Nederlandse Waterschapsbank N.V.	132.002	132.303
Totaal	206.886	210.625

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 (2019: € 2,5 miljoen).

Valutarisico

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Woningstichting Sint Joseph Almelo loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Woningstichting Sint Joseph Almelo risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Woningstichting Sint Joseph Almelo risico's over de marktwaarde. De rentegevoeligheid wordt gemeten door middel van de duratie (gewogen gemiddelde van de contante waarde van de kasstromen). De duratie geeft de mate van gevoeligheid van de reële waarde van de lening bij wijziging van de marktrente. Op balansdatum is de duratie van de opgenomen leningen exclusief afgeleide rente-instrumenten 13,3 (2019: 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:

	2020	Renterisico afgedekt	2019	Renterisico afgedekt
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
< 6 maanden	496	-	525	-
6 - 12 maanden	9.808	-	230	-
1-3 jaar	1.666	-	11.063	-
3-5 jaar	1.746	-	1.635	-
> 5 jaar	193.170	-	197.172	-
	<u>206.886</u>	<u>-</u>	<u>210.625</u>	<u>-</u>

Renteafspraken

Ultimo 2020 had Woningstichting Sint Joseph Almelo voor € 15 miljoen (ultimo 2019: € 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 2020 € 423,8 miljoen (2019: € 380,1 miljoen) en is gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille gebruikmakend van de risicovrije rentecurve vermeerderd met een opslag. De boekwaarde bedraagt ultimo 2020 € 206,9 miljoen (2019: € 210,6 miljoen).

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

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing bedraagt een percentage van de WOZ-waarde. In de beleidswaarde en marktwaarde is de heffing voor alle exploitatiejaren ingerekend.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Het obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2020 € 8,0 miljoen (2019: € 8,0 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% over het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de afspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken.

Volgens de jaarrekening 2019 van het WSW was het risicovermogen ultimo 2019 € 526,5 miljoen (2018: € 534,8 miljoen), bij een garantieniveau van € 200,2 miljoen (2018: € 199,4 miljoen), namelijk 0,25% van € 80,0 miljard (2018: 0,25% van € 79,8 miljard).

Het WSW heeft haar deelnemers geïnformeerd over het voornemen tot het wijzigen van het reglement van deelneming ter verhoging van het garantieniveau waarmee WSW op een eerder moment over zal gaan tot inning van obligo. Hiertoe is nog geen definitief besluit genomen echter bedragen (percentage van het verwachte geborgd schuldrestant ultimo voorgaand jaar) zijn wel verwerkt in de dPi 2020 voor de komende jaren:

- 2021: € 85.000;
- 2022: € 75.000;
- 2023: € 56.000;
- 2024: € 44.000;
- 2025: € 72.000.

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Volmacht WSW

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

Bijdrageheffing kosten Autoriteit Woningcorporaties

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

De bijdrageheffing is een jaarlijks terugkerende heffing. De begroting van de Autoriteit voor de jaren 2021 en latere jaren wordt door de minister vastgesteld. De Autoriteit heeft aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Autoriteit Woningcorporaties circa € 15,0 miljoen zullen bedragen en dat dit voor de toegelaten instellingen betekent een tarief van circa € 3,15 per wooneenheid en circa € 0,02 per € 1.000 WOZ-waarde van de wooneenheden in eigendom van de stichting.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector voor het jaar 2020 geen heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2021-2025 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2021 tot en met 2025 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de stichting dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2021: € 332.000;
- 2022: € 334.000;
- 2023: € 335.000;
- 2024: € 336.000;
- 2025: € 339.000.

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Bankgaranties

Ultimo 2020 zijn evenals ultimo 2019 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 2020 met 25 woningen (2019: 26 woningen) deel in 10 verenigingen van eigenaren (inclusief ten behoeve van parkeergelegenheden). In totaal draagt Woningstichting Sint Joseph Almelo hiervoor jaarlijks circa € 60.000 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 2020 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 elf operational leasecontracten voor personenauto's. De operational leasing wordt lineair over de leaseperiode in de winst-en-verliesrekening verwerkt. De leasecontracten hebben een looptijd van maximaal vijf jaar en hebben verschillende ingangsdata.

- < 1 jaar € 77.000
- 1-5 jaar € 182.000
- > 5 jaar € 0

ICT verplichtingen

Met onze ERP leverancier zijn we een langdurige licentieovereenkomst aangegaan. De verplichtingen bedragen voor 2021 € 253.000. Daarnaast hebben we nog andere ICT verplichtingen (licenties, hosting en service en multifunctionals) voor een totaal bedrag van € 128.000 voor 2021.

< 1 jaar € 381.000
1-5 jaar € 590.000
> 5 jaar € 1.000

Huurverplichtingen

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen inzake onroerend goed (kantoorpand) bedraagt in totaal € 269.000. De toekomstige minimale huurbetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

< 1 jaar € 269.000
1-5 jaar € 1.071.000
> 5 jaar € 498.000

Investeringsverplichtingen

Er zijn ultimo 2020 nog investeringsverplichtingen voor toekomstige projecten aangegaan ad circa € 11.000.

Onderhoudsverplichtingen

Woningstichting Sint Joseph Almelo is in 2020 voor een bedrag van € 0,2 miljoen onderhoudsverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2021 zullen worden uitgevoerd.

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
11. Huuropbrengsten		
Nettohuur	35.069	34.165
Netto opbrengst overige vergoedingen	154	111
	35.223	34.276
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-699	-880
	34.524	33.396

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur is per 1 juli 2020 verhoogd met gemiddeld 2,1% (2019: 1,6%). De gemiddelde huurprijs als percentage van de maximaal redelijke huur bedraagt per 31 december 2020: 71,0% (2019: 72,4%).

12. Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten	759	755
-------------------------------	-----	-----

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

13. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	827	732
--------------------------	-----	-----

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

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende overige bedrijfslasten	1.003	907
Overige bedrijfsopbrengsten	-26	-10
Toegerekende personeelskosten	1.310	1.325
Afschrijvingen m.v.a. t.d.v. exploitatie	438	354
	2.725	2.576

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	3.461	3.498
Sociale lasten	522	523
Pensioenlasten	572	509
	4.555	4.530

Personeelsleden

Per 31 december 2020 had de stichting 59 werknemers in dienst (2019: 57). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

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

	2020	2019
	fte	fte
Wonen	10,9	9,6
Vastgoed	20,1	20,1
Verkoop	0,8	0,8
Projectontwikkeling	3,1	3,0
Bedrijfsvoering	13,0	12,4
Directeur / staf	6,6	6,9
Leefbaarheid	4,6	4,6
Stand per 31 december	59,1	57,4

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 2020 bedroeg de geschatte beleidsdekkingsgraad van SPW 103% (2019: 113%). 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 niet aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een dekkingstekort. Daarnaast is de dekkingsgraad lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2021 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.

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig / Contracten-onderhoud	8.402	6.459
Mutatie onderhoud	845	810
Reparatie-/ Klachtenonderhoud	1.027	811
Overig onderhoud	-78	591
Toegerekende personeelslasten	1.389	1.330
Toegerekende overige bedrijfslasten	540	689
Toegerekende afschrijvingen m.v.a. t.d.v. exploitatie	3	3
	12.128	10.693

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Onroerende zaakbelasting, waterschapslasten en rioolrechten	1.984	1.948
Assurantiën	169	191
Contributie landelijke federatie	41	39
Toegerekende organisatiekosten	38	17
Verhuurderheffing	2.977	2.953
Heffing huurcommissie	11	11
	<u>5.220</u>	<u>5.159</u>

Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Bedrijfsgebouwen en terreinen	9	15
Vervoersmiddelen	2	2
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>431</u>	<u>340</u>
	<u>442</u>	<u>357</u>

17. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Verbeteringswerkzaamheden	-26	-2.676
(Ver)nieuwbouwprojecten	1.559	-1.247
Toegerekende organisatiekosten	<u>-377</u>	<u>-409</u>
	<u>1.156</u>	<u>-4.332</u>

18. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	<u>-390</u>	<u>-318</u>
--	-------------	-------------

19. Opbrengsten overige activiteiten

Opbrengst desinvesteringen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	<u>5</u>	<u>-</u>
--	----------	----------

20. Kosten overige activiteiten

Toegerekende organisatiekosten	<u>1</u>	<u>1</u>
--------------------------------	----------	----------

21. Overige organisatiekosten

Toegerekende personeelskosten	1.177	1.197
Huisvestingskosten	25	16
Inleenpersoneel	11	26
Overige personeelskosten	57	91
Kosten raad van commissarissen	81	91
Algemene kosten	500	557
Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	<u>24</u>	<u>27</u>
	<u>1.875</u>	<u>2.005</u>

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
22. Leefbaarheid		
Out of pocket kosten	147	193
Toegerekende personeelskosten	321	331
Toegerekende huisvestingskosten	3	2
Toegerekende overige personeelskosten	15	25
Toegerekende algemene kosten	56	68
	<u>542</u>	<u>619</u>

Financiële baten en lasten

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

Rente op overige financiële vaste activa	<u>1</u>	<u>1</u>
--	----------	----------

24. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente leningen overheid	-	-1
Rente leningen kredietinstellingen	-6.909	-7.097
Amortisatie afkoop derivaten	-572	-572
Amortisatie agio/afkoopwaarde marktwaarde leningen o/g	-175	-175
Rente kredietinstellingen	-11	-
Kosten borging WSW	-49	-50
Overige rentelasten	-40	-
	<u>-7.756</u>	<u>-7.895</u>

25. Belastingen

Schattingen

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

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Mutatie als gevolg van tariefwijziging	1.253	-931
Mutatie tijdelijke verschillen belastinglatenties	380	78
Mutatie belastinglatentie compensabele verliezen	-1.001	-1.584
Mutatie oprenting belastinglatenties	249	84
	<u>881</u>	<u>-2.353</u>

De fiscale verliezen worden tot waardering gebracht. Ultimo 2020 resteert € 26,0 miljoen (2019: € 29,2 miljoen) als verrekenbaar verlies met toekomstige winsten. Verwacht wordt dat alle compensabele verliezen binnen de verrekentermijn kunnen worden gerealiseerd.

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

	2020		2019	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Resutaat voor belastingen volgens de enkelvoudige jaarrekening c.q. geconsolideerde jaarrekening		32.129		47.101
Afschrijvingen	-1.238		-1.624	
Waardeveranderingen vaste activa	-28.524		-42.140	
Boekwinst verkochte woningen, etc.	449		-349	
Agio/disagio leningen	-169		-170	
Waardeverandering rentecontracten	-		-	
Amortisatie afkoopsom renteswap	572		572	
Amortisatie agio/afkoopwaarde leningen o/g	175		175	
Dotatie/vrijval herinvesteringsreserve	-1.075		-412	
Niet aftrekbare kosten saneringsheffing	-		-	
Onderhoud	-		-1.979	
Dotatie voorziening onderhoud	p.m.		p.m.	
Energie investeringsaftrek	-		-80	
Rente-aftrekbepierking (ATAD1)	3.692		4.005	
Beperkt aftrekbare kosten	13		14	
Totaal		-26.105		-41.988
Belastbaar bedrag		6.024		5.113
Af: verrekening met verliezen voorgaande jaren		-6.024		-5.113
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% (2019: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -2,74% (2019: 5,00%).

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 2020 zijn geen goederen en diensten van verbonden partijen gekocht noch zijn goederen en diensten aan verbonden partijen verkocht. Per 31 december 2020 bedroegen de vorderingen op verbonden partijen € 0 (per 31 december 2019: € 0). Er waren ultimo 2020 evenals ultimo 2019 geen schulden aan verbonden partijen. De bezoldiging van de bestuurders en commissarissen is opgenomen onder de WNT-verantwoording.

11 TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT 2020

Toelichting op de kasstromen

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

12 OVERIGE INFORMATIE

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Huurbevriezing sociale huurwoningen

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer ingestemd met een voorstel tot het maximeren van de huurverhoging in de gereguleerde sector op 0% voor 2021. Dat betekent dat komend jaar voor het gereguleerde deel van het bezit geen huurverhoging doorgevoerd kan worden.

Hiertegenover staat het voornemen van de minister deze inkomstenderving te compenseren door een vermindering van de verhuurderheffing.

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

Vestia-deal

Op het Aedes-congres van 9 februari 2021 heeft een ruime meerderheid van de corporatiebestuurders ingestemd met het verzoek van Aedes om solidair te zijn met Stichting Vestia en een financiële bijdrage te leveren om de problemen van Stichting Vestia, primair de hoge rentelasten en de hoge marktwaarde van de leningen, op te lossen. Per heden is nog geen sprake van een concrete (financiële) invulling van deze verklaring van solidariteit, maar in het voorstel dat is opgesteld door Vestia is opgenomen dat corporaties hun eigen leningen met lage rentes uitruilen met leningen van Vestia die een hogere rente kennen waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporatie en Vestia plaatsvindt.

Vanwege het feit dat Woningstichting Sint Joseph Almelo bij WSW in bijzonder beheer zit, hoeft zij geen financiële bijdrage te leveren.

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

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Accountantshonoraria		
Controle van de jaarrekening 2020	110	-
Andere controlewerkzaamheden 2020	10	-
Controle van de jaarrekening 2019 (KPMG)	36	96
Andere controlewerkzaamheden 2019 (KPMG)	-	22
Controle van de jaarrekening 2018 (KPMG)	-	25
Andere controlewerkzaamheden 2018 (KPMG)	-	22
	<u>156</u>	<u>165</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)

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	554.486	-	514.248	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	49.042	-	54.104
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.480	-	13.992	-
	558.966	49.042	528.240	54.104
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.157	53	1.252	43
Financiële vaste activa				
Amortisatie afkoop swaps	19.035	-	19.607	-
Amortisatie afkoopwaarde marktwaarde leningen o/g	14.439	-	15.692	-
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	43.246	-	40.855	-
Vorderingen op maatschappijen	14.833	-	16.250	-
Latente belastingvordering(en)	14.832	286	13.353	352
Overige vorderingen	30	-	30	-
	106.415	286	105.787	352
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.937	914	2.711	1.076
Overige voorraden	67	-	67	-
	2.005	914	2.778	1.076
Vorderingen				
Huurdebiteuren	140	15	172	13
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	7.355	-	1.507
Overige vorderingen	16	2	46	1
Overlopende activa	50	-	237	-
	206	7.372	455	1.521
Liquide middelen	4.137	500	1.820	106
	672.885	58.167	640.332	57.202

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	283.091	9.123	262.321	9.007
Overige reserves	93.284	31.732	69.306	28.610
Resultaat na belastingen van het boekjaar	33.010	2.390	44.747	3.238
	409.385	43.245	376.374	40.855
Voorzieningen				
Latente belastingverplichtingen	5.693	18	5.164	15
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	196.582	-	209.870	-
Agio leningen o/g	39.727	-	40.805	-
Overige schulden	13	52	13	59
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	14.833	-	16.250
	236.321	14.884	250.687	16.309
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	10.304	-	755	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	34	-	1.061	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	7.355	-	1.507	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	895	-	1.455	-
Overige schulden	13	-	24	-
Overlopende passiva	2.884	19	3.304	23
	21.485	19	8.106	23
	672.885	58.167	640.332	57.202

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	31.583	2.941	30.148	3.247
Opbrengsten servicecontracten	706	53	695	60
Lasten servicecontracten	-786	-41	-652	-80
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.530	-195	-2.406	-170
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.451	-678	-9.942	-751
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.923	-297	-4.905	-255
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	12.599	1.783	12.938	2.051
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.085	6.896	4.886	2.358
Toegerekende organisatiekosten	-151	-71	-148	-40
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.608	-7.044	-3.671	-2.104
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	326	-219	1.067	214
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.203	-47	-4.308	-25
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	25.367	1.674	43.073	2.926
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-390	-	-303	-15
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26.180	1.627	38.462	2.886
Kosten overige activiteiten	4	-	-	-
Overige organisatiekosten	-1.765	-110	-1.874	-131
Leefbaarheid	-524	-18	-601	-18

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

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

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

567	-	812	-
-----	---	-----	---

Rentelasten en soortgelijke kosten

-7.753	-569	-7.895	-811
--------	------	--------	------

Financiële baten en lasten

-7.185	-570	-7.082	-811
--------	------	--------	------

Resultaat voor belastingen

29.635	2.494	42.910	4.191
--------	-------	--------	-------

Belastingen

984	-102	-1.400	-953
-----	------	--------	------

Resultaat deelnemingen

2.392	-	3.238	-
-------	---	-------	---

Resultaat na belastingen

33.011	2.392	44.748	3.238
--------	-------	--------	-------

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	31.323	3.080	30.235	3.279
Vergoedingen	816	130	795	71
Overige bedrijfsontvangsten	22	1	12	-
Ontvangen interest	567	-	824	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>32.728</u>	<u>3.211</u>	<u>31.866</u>	<u>3.350</u>
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-4.594	1	-4.528	-272
Onderhoudsuitgaven	-11.544	-369	-8.345	-662
Overige bedrijfsuitgaven	-4.610	-196	-5.032	-428
Betaalde interest	-7.102	-567	-7.204	-811
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-23	-1	-	-
Verhuurdersheffing	-2.989	1	-2.909	-65
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-98	-6	-206	-18
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-30.960</u>	<u>-1.137</u>	<u>-28.224</u>	<u>-2.256</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>1.768</u>	<u>2.074</u>	<u>3.642</u>	<u>1.094</u>
transporteren	1.768	2.074	3.642	1.094

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	1.768	2.074	3.642	1.094
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.961	1.697	3.498	3.328
Verkoopontvangsten grond	-	589	1.199	-
<i>MVA Ingaande Kasstroom</i>	2.961	2.286	4.697	3.328
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-1.984	-	-8.629	-
Verbeteruitgaven	-277	-	-3.689	-
Investerings overig	-372	-	-464	-16
<i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>	-2.633	-	-12.782	-16
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	328	2.286	-8.085	3.312
Ontvangsten verbindingen	4.123	1.580	8.676	-
Ontvangsten overig	1.422	-	4	-
Uitgaven verbindingen	-1.580	-4.123	-	-843
Uitgaven overig	-3	-	-	-
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	3.962	-2.543	8.680	-843
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	4.290	-257	595	2.469

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	-	-	9.500	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-6	1	16
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	-	-6	9.501	16
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen	-3.739	-	-13.811	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	-1.417	-	-7.833
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-3.739	-1.417	-13.811	-7.833
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.739	-1.423	-4.310	-7.817
Mutatie liquide middelen	2.319	394	-73	-4.254
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	1.819	106	1.892	4.360
Liquide middelen per 31 december	4.138	500	1.819	106
	2.319	394	-73	-4.254

WNT-VERANTWOORDING 2020 WONINGSTICHTING SINT JOSEPH ALMELO

De WNT is van toepassing op Woningstichting Sint Joseph Almelo. Het voor Woningstichting Sint Joseph Almelo toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 168.000 (klasse F).

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2020

Bedragen x € 1

C.M. Beumer

Functiegegevens

Directeur-
bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2020

1/1 - 31/12

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor 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

-/- Onverschuldig betaald bedrag

-

Bezoldiging

147.147

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

Gegevens 2019

Functiegegevens

Directeur-
bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2019

1/1 - 31/12

Omvang dienstverband 2019 (in fte)

1,0

Gewezen topfunctionaris?

Nee

Dienstbetrekking?

Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

120.854

Beloningen betaalbaar op termijn

20.762

Subtotaal

141.616

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

162.000

-/- Onverschuldig betaald bedrag

-

Bezoldiging

141.616

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020

Bedragen x € 1	H.W.J. Buijs	C.T. de Groot	N.J. Dam	E.R. Burgerhout
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functie vervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	15.750	10.500	10.500	10.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.200	16.800	16.800	16.800
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2019

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

Gegevens 2020

Bedragen x € 1

**J.M.G.
Waijer**

Functiegegevens

Lid

Aanvang en einde functievervulling in 2020

1/1 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging

10.500

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

16.800

-/- Onverschuldigd betaald bedrag

-

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

Gegevens 2019

Bedragen x € 1

**J.M.G.
Waijer**

Functiegegevens

Lid

Aanvang en einde functievervulling in 2019

4/9 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging

3.413

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

5.282

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

Mevrouw H.W.J. Buijs was voorzitter tot en met 31 december 2020. Met ingang van 1 januari 2021 is mevrouw J.M.G. Waijer voorzitter van de Raad van commissarissen.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2020 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Ondertekening van de jaarrekening

Almelo, 9 juni 2021

**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

drs. N.J. Dam, 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 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Woningstichting Sint Joseph Almelo te Almelo gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2020; 2. de winst-en-verliesrekening over 2020; 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 2020 en van het resultaat over 2020 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.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 11.500.000. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 700.000 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 2020.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 575.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 35.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Aandacht voor fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's in onze controle

Als accountant zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Om die reden identificeren wij risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude. In dit kader evalueren wij in onze risico analyse onder andere vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen, waarvan de impact een verhoogd fraude-, corruptie- en/of integriteitsrisico kent, bijvoorbeeld vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen. Deze transacties en processen omvatten aan- en verkopen van vastgoed waaronder ABC-transacties, aanbestedingen, het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen en het uitvoeren van betalingen.

Wij hebben inzicht verworven in de organisatie om risico's op afwijkingen van materieel belang door fraude, corruptie en/of integriteit in te schatten. Hiertoe hebben wij onder meer het bestuur en de raad van commissarissen om inlichtingen dienaangaande gevraagd. Wij maakten daarbij onder andere gebruik van een specifieke vragenlijst ter inventarisatie van non-compliancerisico's.

Wij hebben vastgesteld dat processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of integriteit. Daarvoor hebben wij minimaal vereiste functiescheidingen rondom vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen getoetst. Tevens beoordeelden wij in het kader van voornoemde risico's (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. Een en ander is nader beschreven in het betreffende kernpunt van onze controle.

Tot slot hebben wij, tijdens onze (slot)besprekingen, fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's uitdrukkelijk besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Wij hebben onze controle uitgevoerd conform de geldende controlestandaarden (met name Standaard 240 en 250) en bijbehorende procedures, waarbij wij evenwel opmerken dat een controle niet primair is ontworpen om fraude te detecteren. In onderdeel D van deze controleverklaring geven wij meer informatie over onze verantwoordelijkheden voor de controle en de uitvoering daarvan.

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
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 603.529.000 wat neerkomt op 91% van het balanstotaal van Woningstichting Sint Joseph Almelo. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Woningstichting Sint Joseph Almelo past hierbij de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' toe als toegelicht op pagina 83-88 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico	Wij hebben 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 waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2020. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd. Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat

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.	Woningstichting Sint Joseph Almelo aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model. Controle output De uitkomsten van de waardering hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.
BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONZE CONTROLEAANPAK
Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 88-89 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woningstichting Sint Joseph Almelo gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.	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 doorexploratie scenario; • Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; • De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; • De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomst 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.
--	--

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 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.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag, inclusief 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.

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

Benoeming

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

Geen verboden diensten

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

D. 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 vennootschap;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

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

Hengelo, 14 juni 2021

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.