



Jaarstukken 2019



Veerman van Kampen

100 jaar Beter Wonen

8 september 1919 werd Beter Wonen opgericht. Gedurende de afgelopen 100 jaar groeide Beter Wonen naar ongeveer 1.200 woningen in Usselmuiden en omringende kernen. De afgelopen 100 jaar waren 'duurzaam' en 'dichtbij' belangrijke waarden voor ons. Want naast inzet voor duurzaam wonen, zetten wij ons graag in voor een duurzame relatie met onze huurders. We willen mensen een thuis bieden in een aantrekkelijke woonomgeving en houden hierbij rekening met de wensen en behoeften van onze bewoners. Samen met een groot deel van onze huurders vierden we het 100 jarig jubileum op de Veerman van Kampen.

Jaarstukken 2019



Inhoudsopgave

	Algemene gegevens	5
	Voorwoord	7
	Bestuursverslag (hoofdstuk 1 t/m 11)	
1	Verslag directeur-bestuurder	9
2	Verslag van de Raad van Commissarissen	15
3	Organisatie	27
4	Volkshuisvestelijk verslag	31
5	Huidige klanten voelen zich thuis	33
	• <i>Tevredenheid van bewoners blijft op een hoog niveau</i> • <i>Keuzevrijheid voor bewoners</i>	
6	Woningzoekenden vinden een huis	37
	• <i>Kernvoorraad afstemmen op de omvang van de primaire doelgroep</i> • <i>Urgente doelgroepen vinden passende huisvesting</i> • <i>Wonen met zorg is mogelijk</i> • <i>Aandacht voor starters</i>	
7	Een leefbare maatschappij	43
	• <i>Betaalbare woonlasten</i> • <i>Leefbaarheid</i> • <i>Maatschappelijk rendement</i>	
8	Vastgoed toekomstbestendig	49
	• <i>Een goed onderhouden woning</i> • <i>Vernieuwing van ons bestaand bezit</i> • <i>Duurzaamheid</i>	
9	Financieel gezond	59
	• <i>Financiële slagkracht behouden</i> • <i>Verkopen van bezit</i>	
10	Organisatie toegerust op de toekomst	63
	• <i>Dicht bij onze huurders en andere belanghouders</i> • <i>Medewerkers</i>	
11	Samenwerking met partners	69
	• <i>Samenwerking</i>	
12	Jaarrekening	73
13	Controleverklaring	119

Algemene gegevens



Beter Wonen
IJSSELMUIDEN

Naam van de toegelaten instelling:	Stichting Beter Wonen
Adres:	Dorpsweg 2
Plaats van vestiging:	IJsselmuiden
Postcode:	8271 BM
Telefoon:	038 – 33 233 99
Website:	www.bwij.nl
E-mail:	info@bwij.nl
Datum van oprichting:	8 september 1919
Datum en nummer van het Koninklijk Besluit waarbij de stichting werd toegelaten:	4 november 1919 nr. 48
Datum en nummer goedkeuring Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer waarbij de statuten voor het laatst zijn gewijzigd:	9 november 2012 kenmerk WBI/WM20120000648916
Datum en nummer van inschrijving in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Noordelijk Overijssel te Zwolle:	13 augustus 1971 nummer 05024541
Aangesloten bij de overkoepelende organisatie:	Aedes Vereniging van Woningcorporaties Hilversum onder nr. 100278
Ingeschreven in het Nationaal Register Volkshuisvestingsinstellingen als organisatie die de Bedrijfstakcode Woningcorporaties heeft onderschreven:	16 september 1996 NRV-nr. 1402





Voorwoord

“Op naar de volgende 100 jaar!”

2019 stond in het teken van ons jubileum. In de week dat we 100 jaar zijn geworden, vierden we dit met ruim 700 huurders op De Veerman van Kampen. In een mooie omgeving voerden de medewerkers en leden van de Raad van Commissarissen goede gesprekken met onze huurders. Vanuit de gesprekken blijkt dat ons werk en de kleinschaligheid gewaardeerd wordt. Veel gehoorde uitspraak: “op naar de volgende 100 jaar!”.

Het is onder de huidige marktomstandigheden echter lastig om 100 jaar vooruit te kijken. Sterker nog, een termijn van bijvoorbeeld 5 jaar is al lastig. Dit wordt onder andere veroorzaakt door wijzigende regelgeving, stijgende belastingdruk, stijgende bouwkosten en vraagstukken omtrent verduurzaming en de warmtevraag. In 2019 hebben we om die reden het Strategisch Voorraad Beleid volledig geactualiseerd. Het stuk is op dit moment nog gespreksonderwerp binnen de Raad van Commissarissen. Een groot deel

van de maatregelen is echter al doorgerekend in de meerjarenbegroting. Vanuit deze begroting blijkt dat Beter Wonen binnen haar mogelijkheden maximaal blijft investeren in de benodigde nieuwbouw (beschikbaarheid), lage woonlasten (betaalbaarheid) en het toewerken naar een energie neutrale voorraad (kwaliteit). Dat we op de goede weg zijn blijkt onder andere uit het feit dat onze woningvoorraad op dit moment gemiddeld energielabel A heeft. In de volgende hoofdstukken leest u welke stappen we nog meer gezet hebben in het afgelopen jaar.

Beter Wonen is en blijft een ondernemende corporatie. Ik ben blij met het enthousiasme en de inzet waarmee dit door de medewerkers en de leden van de Raad van Commissarissen opgepakt wordt. Samen komen we tot mooie resultaten.

Ik wens u veel leesplezier toe.

Hendrik Hoogenkamp





1

Verslag directeur-bestuurder

Inleiding

In dit jaarverslag leggen we verantwoording af over het jaar 2019. Dit doen we op basis van de strategische thema's zoals beschreven in het Ondernemingsplan 2016-2020:

- Huidige klanten voelen zich thuis
- Woningzoekenden vinden een (t)huis
- Een leefbare maatschappij
- Vastgoed toekomstbestendig
- Financieel gezond
- Organisatie toegerust op de toekomst
- Samenwerking met partners

In ons Jaarplan 2019 verbonden we thema's aan deze doelen. Gedurende het jaar wordt via een 4 maandelijks rapportage de voortgang gemonitord. Uiteindelijk realiseerden we vrijwel alle gestelde doelen. U leest hier meer over in dit jaarverslag.

Landelijke omgeving

De woningmarkt zit op slot. Als corporatiesector hebben we hier vroegtijdig voor gewaarschuwd. Waar corporaties in het verleden tijdens een economische dip anticyclisch investeerden, is dit door nieuwe wet- en regelgeving en toenemende belastingdruk tijdens de laatste 'crisis' niet gebeurd. Nu er sprake is van economische groei wordt pijnlijk duidelijk wat de gevolgen zijn van deze overregulering. Er is landelijk een schrijnend tekort aan huur- en koopwoningen en starters en huishoudens met een middeninkomen kunnen niet meer aan een woning komen. Ook nu lijkt de traditionele fout gemaakt te worden door noodmaatregelen te

treffen in plaats van het aanpakken van de kern van het probleem; ervoor zorgen dat corporaties weer kunnen doen waartoe ze zijn opgericht. Namelijk het maximaal inzetten van de financiële middelen voor de volkshuisvesting. De verhuurdersheffing omzetten in een investeringsverplichting zou daarbij al enorm helpen. Per saldo hoeft dit de staat niets te kosten omdat deze investeringen loonheffing en BTW-opbrengsten genereren. Tevens draagt dit bij aan meer werkgelegenheid en een reductie van maatschappelijke kosten omdat er minder daklozen en minder mensen in de maatschappelijke opvang terecht komen. Het lijkt er op dat steeds meer politieke partijen zich hiervan bewust worden. Nu is nog het lef nodig om door te pakken.

De Autoriteit Woningcorporaties (AW) beoordeelt vanaf 1 januari 2019 corporaties op basis van het gezamenlijk beoordelingskader AW-WSW. Er wordt beoordeeld of Beter Wonen voldoet aan de vereisten op het gebied van governance, sturing en beheersing organisatie, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Tevens wordt beoordeeld of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd. Deze onderdelen worden in onderlinge samenhang beoordeeld. Op basis van deze beoordeling ziet de AW geen aanleiding om interventies op te leggen en toezicht afspraken te maken.

In 2019 namen we deel aan de Aedes-Benchmark. De benchmark maakt de 'Bedrijfsvoering' en 'Kwaliteit' van de deelnemende corporaties inzichtelijk. De klantwaardering is uitgekomen op een gewogen

gemiddelde van 7,8. De niet beïnvloedbare bedrijfslasten per verhuureenheid zijn door eenmalige investeringen gestegen van € 767,- naar € 815,-. Dit betreffen investeringen aan kantoorpand en stijging van salariskosten. Op de onderdelen duurzaamheid, onderhoud & verbetering en beschikbaarheid & betaalbaarheid scoren we zeer goed. Met een totale benchmarkscore van 2 keer een A en 3 keer een B hebben we het naar behoren gedaan.

Lokale omgeving

Ons 100 jarig jubileum vierden we met veel van onze huurders op De Veerman van Kampen. Tijdens de afvaarten waren ook belanghouders aanwezig die in gesprek gingen met onze huurders en samen genoten ze van de mooie omgeving. Tijdens deze afvaarten presenteerden we de nieuwe bedrijfsfilm 'Duurzaam en Dichtbij'. We kijken terug op geslaagde dagen.

De prestatieafspraken met de gemeente Kampen, deltaWonen en de huurdersverenigingen kennen een looptijd tot en met 2020. De prestatieafspraken bestaan uit een gezamenlijke visie en proces- en werkafspraken. Een belangrijke procesafpraak is, dat we jaarlijks gezamenlijk afspraken maken voor het komende jaar (jaarschijf). De input vanuit de corporaties voor de jaarschijf wordt gezien als het bod namens de corporaties, zoals opgenomen in de Woningwet. Het opstellen van de Jaarschijf 2020 verliep soepel. Inmiddels is de voorbereiding gestart om tot nieuwe prestatieafspraken te komen.

Om de gemeenteraad mee te nemen in de voortgang van de Prestatieafspraken presenteerden we samen met deltaWonen de voortgang op de Prestatieafspraken aan een delegatie vanuit de Raad. Hierbij zoomden we in op de rol van de huurdersverenigingen, de verduurzamingsopgave, de woningtoewijzing en de nieuwbouwopgave. Tevens zijn actualiteiten zoals de fiscale druk en de stikstofproblematiek besproken en de rol die de Raadsleden op zouden kunnen pakken richting de 'moederpartijen' om de verhuurdersheffing af te schaffen.

Vier keer per jaar vindt bestuurlijk overleg plaats met de wethouder Wonen van de gemeente Kampen en deltaWonen. Conform de prestatieafspraken sluiten de huurdersverenigingen twee keer per jaar aan bij dit overleg. In dit overleg komen een aantal vaste onderwerpen aan de orde. We monitoren de Prestatieafspraken en gaan we nader in op de taakstelling huisvesting statushouders. De taakstelling voor 2019 hebben we samen met deltaWonen vrijwel gerealiseerd. Ook bespreken we de woningmarkt en de projecten

die op stapel staan. In 2019 leverde Beter Wonen geen woningen op. In het afgelopen jaar is vooral gewerkt aan een stedenbouwkundige visie voor IJsselmuiden. Dit resulteerde erin dat er afspraken gemaakt zijn voor de bouw van 135 huurwoningen tot en met 2031 in IJsselmuiden. Samen met de gemeente Kampen brachten we de locaties voor de komende jaren in beeld. Tevens zijn er voor dezelfde periode afspraken gemaakt over de bouw van 16 huurwoningen in de kleine kernen. Hiermee is ruimschoots invulling gegeven aan de zoekopgave zoals beschreven in de prestatieafspraken en kunnen we de plannen de komende jaren verder uitwerken.

In de afgelopen 2 jaar is hard gewerkt aan de continuïteit van de HuurdersVereniging groot IJsselmuiden (HVgIJ). Dit heeft zijn vruchten afgeworpen. Doordat alle huurders lid zijn van de vereniging en het bestuur op volle sterkte is, kan de HVgIJ op een goede manier invulling geven aan haar belangenvertegenwoordiging richting zowel Beter Wonen als de gemeente Kampen. Beter Wonen neemt de exploitatiekosten van de HVgIJ voor haar rekening.

Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

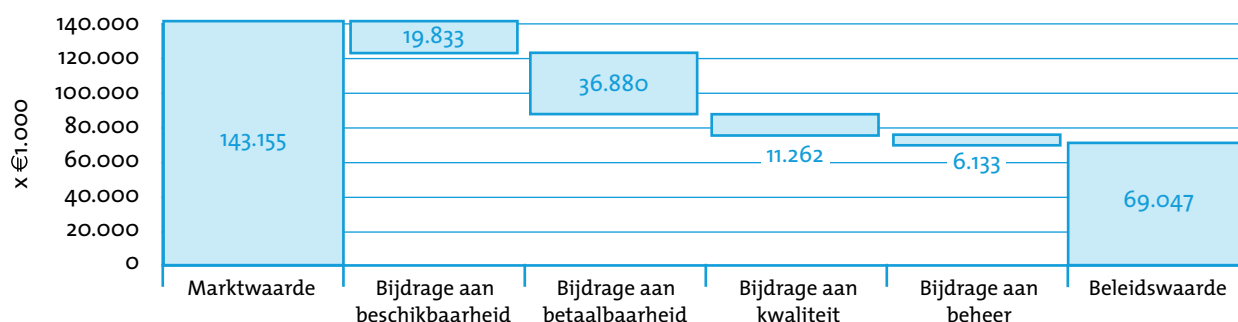
Per 31 december 2019 is in totaal € 81,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2018 € 70,5 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald. Daarmee is het conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en de daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opstellen van de jaarverslaglegging. De marktwaarde maakt duidelijk welke waarde het vastgoed heeft onder normale marktomstandigheden en bij uitgangspunten van de vastgoedmarkt.

Beter Wonen heeft een sociale huisvestingstaak waardoor het corporatiebeleid afwijkt van de uitgangspunten van de vastgoedmarkt. De realisatie van de berekende marktwaarde hangt sterk af van de mogelijkheden die Beter Wonen heeft om haar beleid in meer of mindere mate aan te laten sluiten bij de uitgangspunten van de vastgoedmarkt. De mogelijkheid om woningen uit te ponden zijn voor Beter Wonen beperkt vanwege de lokale marktpositie van de sociale huurvoorraad en de gemaakte prestatieafspraken met de gemeente Kampen. De mogelijkheid om de huurprijzen bij mutatie te verhogen naar een hoger niveau, zijn door het corporatiebeleid alsmede het door de overheid voorgeschreven systeem van

passend toewijzen, marginaal. Door de marktwaarde in verhuurde staat te herrekenen op basis van bedrijfseigen uitgangspunten voor markthuur, onderhoud en beheer, ontstaat een berekende beleidswaarde van het corporatiebezit. Het verschil met de marktwaarde kan worden aangeduid als het maatschappelijke rendement.

Dit verschil ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. Dit bedraagt circa € 74,1 miljoen en impliceert dat circa 65% van het totale vermogen niet gerealiseerd zal worden op grond van het beleid van Beter Wonen.

Analyse maatschappelijk rendement DAEB



Maatschappelijk rendement

Beter Wonen geeft zowel tekstueel als financieel inzicht in het gerealiseerde maatschappelijk rendement. Financieel maken we het verschil in bovenstaande tabel zichtbaar tussen de marktwaarde en de beleidswaarde. Op deze wijze wordt inzichtelijk welk bedrag wij maatschappelijk extra investeren op de onderdelen beschikbaarheid, betaalbaarheid en onderhoud en beheer. Hierna volgt per onderdeel een tekstuele toelichting.

Beschikbaarheid

Beter Wonen kiest voor verkopen om investeringsruimte te creëren ten behoeve van nieuwbouw en het realiseren van de veranderingopgave (SVB). Zo blijft het aandeel beschikbare woningen in de sociale sector op peil, al naar gelang de (lokale) behoefte. Een belegger daarentegen kiest afhankelijk van de marktomstandigheden voor uitpanden ten behoeve van financieel rendement voor de aandeelhouders.

De huurmarkt in ons werkgebied was in 2019 licht gespannen. Op dit moment is de wachttijd in de Woningzoeker voor wenswoningen 2,3 jaar en kan 41% van de actief woningzoekenden via de spoedzoeker binnen een half jaar aan een woning geholpen worden.

Betaalbaarheid

De streefhuur van Beter Wonen ligt veel lager dan de markthuur. Tevens investeren we volop in energiebesparende maatregelen. Hierdoor blijven de woningen betaalbaar en bereikbaar voor de doelgroep

en kunnen huurders aanspraak maken op huurtoeslag. *In 2019 kwam de huurachterstand uit op 0,26 % van de jaarhuur zonder dat we tot een ontruiming van een woning overgingen. We vragen gemiddeld 64% van de maximaal redelijke huur.*

Onderhoud

Beter Wonen pleegt goed en deugdelijk onderhoud en biedt mede daardoor in relatie tot de huurprijs veel woonkwaliteit in vergelijking met veel marktpartijen. Tevens investeren we fors in de verduurzaming van de woningen.

In 2019 kwam de gemiddelde energie-index uit op 1,19 (label A). Door de Klachtenadviescommissie zijn geen klachten met betrekking tot de kwaliteit van de woning en/of het onderhoud ontvangen en/of in behandeling genomen.

Beheer

Sociaal beheer en leefbaarheid heeft onze aandacht. Beter Wonen heeft hierbij vooral een signalerende rol. In samenhang met maatschappelijke ketenpartners zoals gemeente, maatschappelijke diensten, zorg- en welzijnsorganisaties en tal van vrijwilligersorganisaties, verwijzen we mensen door naar andere instanties als daartoe aanleiding is. We nemen daarbij de verantwoordelijkheid voor de eventueel te leveren zorg niet over van partijen, maar borgen dat een netwerk van zorg wordt ingericht.

In 2019 vond op ons initiatief één verhuizing plaats vanwege een overlastsituatie. In 2019 zijn er aanmerkelijk minder overlastklachten ontvangen dan voorgaande jaren.

Risicoparagraaf

Beter Wonen is een financieel gezonde organisatie en voldoet ruimschoots aan de normen van het WSW en de Autoriteit Woningcorporaties. We kennen een uitgebreide risicoanalyse die jaarlijks wordt geactualiseerd. Op basis van deze actualisatie worden de voornaamste risicogebieden bepaald en opgenomen in de risicoparagraaf van het Jaarplan. Hier lichten we de risico's nader toe en beschrijven we welke maatregelen getroffen zijn. In het Quadrimester wordt de voortgang gerapporteerd en eventueel onderwerpen toegevoegd (nieuw risico) of verwijderd (geen risico meer). Naast het Quadrimester voeren we jaarlijks minimaal 2 audits uit op primaire processen en bewaken we in een spreadsheet continue de voortgang van de door ons gestelde doelen.

Risicobereidheid

De risicobereidheid was in 2019 onderwerp van gesprek tussen de directie en de RvC. De risicobereidheid, de integriteit en de professionaliteit van de organisatie bepalen samen de volwassenheid van de organisatie. De mate van risicobereidheid wordt gekoppeld aan de gevolgen van de risico's op de gebieden financiële schade, imago-/reputatieschade en corrigerende maatregelen toezichthouders. Het interne beheersingssysteem is sterk afhankelijk van deze risicobereidheid. Hiermee geeft de directie aan welke mate van risico acceptabel is voor het behalen van de gestelde doelen. Individuele beheersmaatregelen zijn dus in zekere mate afhankelijk van het vigerende ondernemingsbeleid. Onafhankelijk van het beleid zijn er beheersmaatregelen nodig die hier los van staan. Als kader gelden in ieder geval de huidige wet- en regelgeving en de Governancecode. We kunnen echter nooit de absolute zekerheid bieden dat Beter Wonen haar doelstellingen realiseert, of dat de materiële verliezen, fraude en overtreding van de geldende wet- en regelgeving niet zullen optreden. De activiteiten van Beter Wonen brengen risico's met zich mee die deels buiten de invloedssfeer van de directie liggen. Denk aan veranderingen in de politieke context of in wet- en regelgeving. Maar ook conjuncturele ontwikkelingen liggen buiten de genoemde invloedssfeer. Hoewel Beter Wonen de bovengenoemde risico's niet kan beïnvloeden, volgt zij de ontwikkelingen nauwgezet en anticipeert hier zoveel mogelijk op. De volgende risico gebieden worden onderkend.

Vastgoed

Het bezit van Beter Wonen is goed onderhouden en verhuurt goed. We kennen geen leegstand en er is, met

een slaagkans van 2,3 jaar in de wensmodule en een redelijk functionerende spoedmodule, sprake van een licht gespannen huurmarkt. We beschikken over een actueel Strategisch Voorraadbeleid. Hierin brengen we op basis van demografische ontwikkelingen de veranderopgave in beeld. Dit plan voorziet er in, dat ons bezit tijdig transformeert, verduurzaamt en ververs. Omdat we hierbij afhankelijk zijn van economische ontwikkelingen en regeringsbeleid werkten we een viertal scenario's uit. Op basis van het meest aannemelijke scenario hebben we onze meerjarenbegroting uitgewerkt. Jaarlijks monitoren we de stand van zaken en sturen, daar waar nodig, bij.

Risico: laag

Impact: groot

Projecten

De risico's die betrekking hebben op projecten worden mede bepaald door de omvang en complexiteit van de projecten. Voorafgaand aan een project stellen we een haalbaarheidsonderzoek op. Deze wordt door de RvC getoetst aan het toetsingskader en nader besproken. Risico's ten tijde van de uitvoering van projecten worden zoveel mogelijk beperkt door te werken met aanneemcontracten waarin afspraken zijn vastgelegd over onder andere termijnbetalingen, kwaliteitseisen en een bankgarantie. Tevens voeren we zelf toezicht uit op de kwaliteit van het werk. In 2019 huurden we voor het groot onderhoud project 93 dijkwoningen extra capaciteit in zodat we dit intensieve project in goede banen konden leiden. De komende jaren gaan we 102 portiekwoningen slopen en hiervoor in de plaats 102 appartementen realiseren. Dit is voor Beter Wonen een groot en daarmee risicovol project.

Risico: midden

Impact: groot

Financiën

Het beleid van Beter Wonen is gericht op beheersing van de financiële risico's. Jaarlijks wordt het Financieel reglement besproken in de RvC-vergadering en opnieuw vastgesteld. In het Financieel reglement is opgenomen dat we voor de financiële sturing de financiële kaders en kengetallen van de Autoriteit Woningcorporaties en het WSW hanteren. We volgen wat beleggen betreft de wettelijke eisen. Binnen de RvC is een toetsingskader vastgesteld op basis waarvan voorgenomen activiteiten worden getoetst. Om de vier maanden worden de actuele ontwikkelingen, de financiële stand van zaken en de risicoparagraaf inclusief beheersmaatregelen gerapporteerd aan de RvC middels het Quadrimester. De financiële sturing door Beter Wonen vindt voornamelijk

plaats op basis van kasstromen en de kengetallen zoals opgenomen in het Financieel reglement. In ons jaarplan werkten we een aantal scenario's uit met betrekking tot de ontwikkeling van deze kengetallen voor de komende tien jaar. Mocht één van de scenario's zich voordoen dan is de impact hiervan direct inzichtelijk. Risico's met grote impact op de kasstromen of bijvoorbeeld als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving, worden bij signalering meteen gedeeld met de RvC. In overleg wordt bepaald welke beheersmaatregelen getroffen worden.

Risico: laag

Impact: groot

Renterisico

De risico's in het kader van de financiering van het bezit worden jaarlijks beoordeeld. We beschikken over een Financieel reglement en Financieringsstrategie waarin ook de wijze van financiering nader is uitgewerkt. Het beleid is er op gericht de financieringskosten te minimaliseren en de vervalkalender te optimaliseren. Beter Wonen maakt geen gebruik van financiële instrumenten. In 2019 is onze lening portefeuille licht gestegen. Een groot deel van de gerealiseerde activiteiten zijn vanuit eigen middelen gefinancierd.

Risico: laag

Impact: middel

Wet- en regelgeving

Beter Wonen probeert zoveel mogelijk rekening te houden met eventuele maatschappelijke en politieke ontwikkelingen. Aedes houdt ons op de hoogte van ontwikkelingen in wet- en regelgeving en daaruit voortvloeiende acties. De directeur-bestuurder coördineert en bewaakt dat zaken tijdig geïmplementeerd worden.

Risico: laag

Impact: middel

Organisatie

Beter Wonen kent een beperkte organisatieomvang. Dit heeft voordelen zoals korte informatielijnen, slagvaardige besluitvorming en grote betrokkenheid. De omvang maakt echter ook dat er sprake is van kwetsbaarheid als het gaat om delen van kennis en het behouden van kwalitatief goede medewerkers. De kwetsbaarheid van een kleinere werkorganisatie wordt voornamelijk gecompenseerd door de genoemde voordelen. Binnen het werkapparaat vond één wijziging plaats. Op de afdeling Vastgoed is een medewerker vertrokken. Per 1 februari 2020 is een nieuwe medewerker voor deze functie aangenomen. De organisatie is op orde en dit stelt ons in staat om veel zaken zelf op te pakken. We hoeven

hierdoor vrijwel geen derden in te huren. Dit draagt bij aan lage bedrijfslasten en een uitdagende werkomgeving voor onze medewerkers.

Risico: middel

Impact: middel

Coronavirus

In maart 2020 heeft Nederland en grote delen van Europa te kampen met de gevolgen van het coronavirus. Tot en met heden kan Beter Wonen haar dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren van betaalbare woningen aan mensen die hierin niet zelf kunnen voorzien, regulier voortzetten rekening houdende met de maatregelen die noodzakelijk zijn de verspreiding van het coronavirus (waar mogelijk) te beperken.

De economische effecten van de coronavirus zullen waarschijnlijk van invloed zijn op de toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie en het betalingsgedrag van onze huurders. Hiernaast zullen de coronaviruseffecten mogelijk een vertragend effect hebben op toekomstige nieuwbouwprojecten en onderhoudsactiviteiten. Door de aanwezige financiële buffers verwacht Beter Wonen de kernactiviteiten de komende periode regulier te kunnen voortzetten.

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie.

We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. De crisis veroorzaakt door het coronavirus zal naar de toekomst ook impact hebben voor Beter Wonen. Bijvoorbeeld ten aanzien van investeringsprogramma waarbij we ook sterk afhankelijk zijn van anderen zoals bouwers, gemeenten en in het geval van renovatie ook onze huurders. Op het moment van schrijven is nog onduidelijk wat de impact precies zal zijn. De huidige inschatting is dat dit voor Beter Wonen niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen. Daarnaast is er ook voor ons sprake van omstandigheden die negatieve invloed hebben op de realisatie van onze doelstellingen. Op dit moment hebben we vooral aandacht voor crisismanagement en is het nog te vroeg voor een

gedetailleerde impactanalyse. Hoewel we de mogelijke invloed op de financiële continuïteit nog niet goed kunnen objectiveren blijkt uit een eerste scan op hoofdlijnen dat de financiële continuïteit niet in het geding is.

Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- de huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid
- het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast
- de financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers

Daarnaast hebben we niet te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu, en naar verwachting volgend jaar, geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Beter Wonen.

Zo nodig kan getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwarende van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten. Voor nu is het te vroeg om te kunnen melden welke maatregelen voor ons het best passend zijn.

De grootste risico's lijken op dit moment waardedaling van activa, uitval van medewerkers, vertraging van bouw- en renovatieprojecten, betalingsproblematiek bij

huurders, uitstel van onderhoud en langere leegstand van verhuurde eenheden. Maar dat lijken vooralsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit. Mede gelet op de toezeggingen van de Nederlandse overheid die heeft aangekondigd dat haar beleid erop gericht is de economische gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken.

Risico: middel

Impact: middel

In control

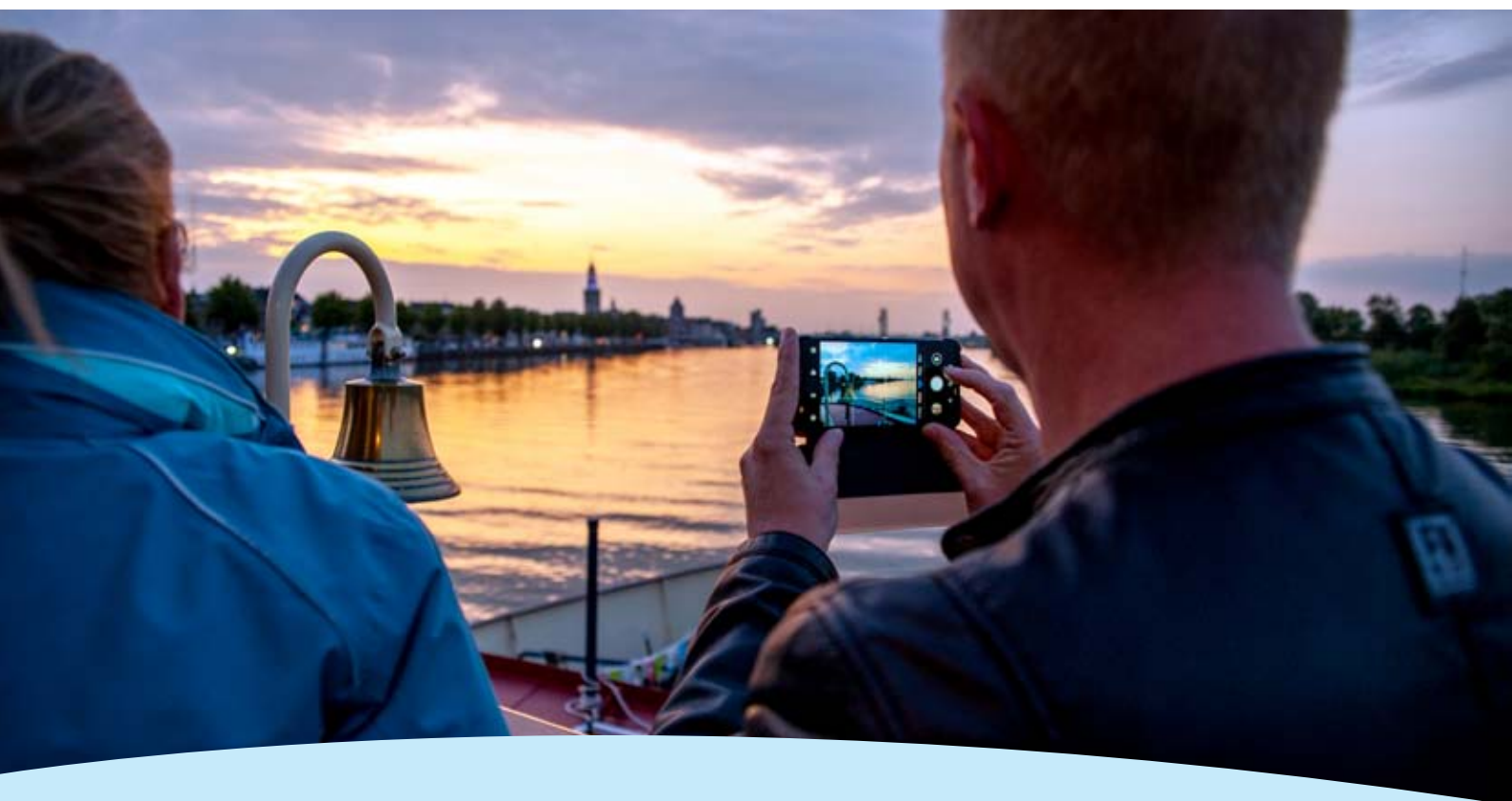
Beter Wonen heeft goed in beeld waar zij als organisatie staat en welke risico's er gelopen worden. Er is voldoende inzicht in de mate waarin de operationele en financiële doelstellingen worden behaald, de geldende wet- en regelgeving wordt gehandhaafd en de volledigheid en juistheid van de verantwoordingsrapportages geborgd zijn.

Verklaring

De middelen van stichting Beter Wonen zijn gedurende het verslagjaar uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting.

IJsselmuiden, 9 juni 2020

Hendrik Hoogenkamp
Directeur-bestuurder





2

Verslag van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen ziet dat er in het afgelopen jaar weer veel gedaan is door de organisatie. Om slechts enkele 'grote' projecten te noemen:

- De 93 'dijkwoningen' kregen groot onderhoud en werden energiezuiniger gemaakt;
- Het Strategische Voorraadbeleid werd geactualiseerd;
- Het 100 jarige jubileum werd samen met de huurders gevierd tijdens een boottocht op de IJssel.

2.1. Taak van de Raad van Commissarissen (RvC)

De RvC heeft tot taak toezicht te houden op de directeur-bestuurder en het functioneren van Beter Wonen in het uitoefenen van zijn maatschappelijke taak. Aan de hand van het reglement Raad van Commissarissen, Reglement Bestuur, wet- en regelgeving, toetsingskader en het ondernemingsplan 2016-2020 beoordeelt de RvC besluiten van de directeur-bestuurder (goedkeuring) en laat de RvC zich door de directeur-bestuurder, huurdersvereniging en andere belanghouders uit de omgeving van Beter Wonen informeren.

In dit verslag, dat samen met het verslag van de directeur-bestuurder, het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening deel uit maakt van het jaarverslag van Beter Wonen, verantwoordt de RvC zich over het jaar 2019.

2.1.1. Over besturen en toezicht houden

De uitwerking van taken en bevoegdheden van de RvC liggen vast in artikel 18 van de statuten van de corporatie. Een verdere uitwerking is opgenomen in het 'Reglement

Raad van Commissarissen' (vastgesteld in de vergadering van 13 november 2018) en in de aangepaste Governance Code, die sinds 1 mei 2015 van kracht is.

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, heeft de RvC zich regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur laten informeren over maatschappelijke prestaties en de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. De RvC heeft daartoe het document 'visie op toezicht houden' opgesteld.

De raad adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder en stelt zijn beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De Raad van Commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die wij elke vier jaar laten uitvoeren.

2.1.2. Legitimatie

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden, die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de RvC is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. Het toetsingskader is voor het bestuur kaderstellend om te besturen en voor de RvC richtinggevend om toezicht te houden. Het toetsingskader wordt gevormd door kaders, die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie.

De RvC heeft een toezichtkader inclusief visie opgesteld, waarin duidelijk wordt gemaakt, waarom de RvC bestaat, wat onder goed toezicht wordt verstaan en namens wie er toezicht wordt gehouden. De RvC geeft hierin een antwoord op basisvragen over zijn taakopvatting, doel en functie. De RvC beschrijft hierin onder andere, dat de RvC en zijn leden vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief en structureel verantwoording willen afleggen aan interne en externe belanghebbenden. In het toezichtkader heeft de RvC uitgewerkt hoe deze visie in de praktijk te brengen. Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels die de RvC bij het uitoefenen van zijn taken volgt.

De RvC houdt toezicht met behulp van een extern en intern toezichtkader.

Het extern toezichtkader is gebaseerd op:

- Wet- en regelgeving
- Governancecode woningcorporaties
- AedesCode

Het intern toezichtkader is gebaseerd op:

- Statuten
- Bestuursreglement
- Profielschets RvC
- Reglement RvC
- (afspraken met de) Huurdersvereniging IJsselmuiden (HvgIJ)
- Reglement financieel beleid en beheer
- Integriteitscode en klokkenluidersregeling

Voor het besturingskader baseert de RvC zich op:

- Het ondernemingsplan 2016 - 2020
- De meerjarenbegroting 2019 - 2028
- Het reglement financieel beleid en beheer
- Het Strategisch Voorraadbeleid
- De prestatieafspraken met de gemeente Kampen

Voor het beheersingskader baseert de RvC zich op:

- De financieringsstrategie
- Het Jaarplan
- Het investeringsstatuut
- Treasury- en beleggingsstatuut
- De 4-maandsrapportage
- De jaarrekening

2.1.3. Governance & governancecode

De RvC onderschrijft de Governancecode voor woningcorporaties en de Aedescode. In het reglement Raad van Commissarissen is opgenomen met

welke stukken de directeur-bestuurder de leden van de RvC moet informeren. Dat gebeurt via de 4-maandsrapportage en via de jaarlijkse informatie van het jaarplan en de jaarrekening. De bovengenoemde 'codes' en het reglement van de RvC zijn op de website van Beter Wonen terug te vinden.

De integriteitscode is door Beter Wonen uitgewerkt. In deze code zijn thema's opgenomen, die van belang zijn, als het gaat om gedrag en vertrouwen. De medewerkers ondertekenden de integriteitscode en het belang hiervan wordt onderschreven. De leden van de RvC hebben die code ook ondertekend. De klokkenluidersregeling maakt onderdeel uit van de integriteitscode. Er vonden in het verslagjaar geen transacties plaats waarbij tegenstrijdige belangen van de RvC of directeur-bestuurder speelden en er zijn geen meldingen ontvangen van (mogelijke) integriteitschendingen.

2.2. Taak van de woningcorporatie(s)

De woningcorporaties, dus ook Beter Wonen, moeten er voor zorgen dat:

- ze voldoende betaalbare nieuwe woningen bouwen;
- de huur van de woningen betaalbaar blijft voor de huurders;
- de woningen voldoen aan de energieprestatienormen, dus energiebesparende maatregelen treffen aan hun woningbezit.

De uitvoering van deze taken wordt steeds complexer.

2.2.1. De corporatie moet voldoende betaalbare nieuwe woningen bouwen

De gemeente Kampen en Beter Wonen IJsselmuiden maakten 'prestatieafspraken'. Een aantal van deze afspraken worden in dit jaarverslag genoemd. In het kader van het thema 'beschikbaarheid' zijn op basis van demografische ontwikkelingen afspraken gemaakt over de groei en transformatie van de sociale huurwoningvoorraad. Met deze groei en transformatie zorgen we dat woningzoekenden voldoende slaagkans hebben op de woningmarkt.

De gemeente Kampen stuurt er in haar woningbouwprogramma op, dat 30 % van alle nieuwbouw of een huurwoning in de sociale sector of een goedkope koopwoning betreft.

Op basis van een onderliggend woningbehoefte onderzoek hebben de gemeente, Beter Wonen en de huurdersorganisatie de inspanningsverplichting om de voorraad zelfstandige huurwoningen in de sociale huur- en koopsector te laten toenemen.

Beter Wonen is al gestart met de plannen voor sloop en nieuwbouw van de 48 woningen aan de Drostenstraat. Doel is om in de laatste maanden van 2020 te starten met de sloop van de eerste 24 woningen. Hierna volgt nieuwbouw van 24 woningen. In de 2^e fase worden weer 24 woningen aan de Drostenstraat gesloopt en herbouwd. Als de nieuwbouw van deze 48 woningen is afgerond, volgt de sloop en herbouw van de flats aan de Erfgenamenstraat in drie fasen, telkens 18 woningen.

Naast de Drosten- en Erfgenamenstraat houden we in de investeringsbegroting voor de periode 2020 tot en met 2024 rekening met de bouw van in totaal 69 woningen/appartementen. Dit betreft:

- 8 woningen en 9 appartementen op de locatie van de voormalige school 'De Trekschuit'. De plannen voor deze locatie zijn in een vergevorderd stadium
- 10 woningen in het Sonnenbergkwartier (2022)
- 4 woningen in Wilsum (2022)
- 4 woningen in Zalk (2024)
- 14 woningen aan de Zandbergstraat (2023)
- 20 woningen (verdeeld over 2023 en 2024) op de locatie Fuite

Voor de jaren 2025 t/m 2030 zijn er ook al projecten benoemd (48 nieuwe woningen). Uiteraard willen we die plannen graag realiseren. Al deze plannen passen binnen ons strategisch voorraad beleid.

Tussen 'plannen' en 'realiseren' zit regelmatig verschil. Bijvoorbeeld omdat locaties nog niet beschikbaar zijn. In de praktijk vergen zaken, zoals het maken en vaststellen van bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen en het bouwrijp maken van het terrein vaak meer tijd dan vooraf wordt ingeschat.

Daarnaast speelt de ontwikkeling van de bouwkosten een rol. De bouwrijzen stijgen. Dat kan betekenen, dat deze plannen financieel niet in deze omvang gerealiseerd kunnen worden. Bij elk project wordt opnieuw bekeken of het in de dan geldende situatie financieel haalbaar is.

Om de 'onrendabele top' van de investering (zie bij 2.2.3.) af te kunnen financieren, worden een aantal

bestaande huurwoningen verkocht (bij voorkeur aan 'zittende' huurders). Als alle hierboven genoemde plannen gerealiseerd kunnen worden, neemt het aantal betaalbare huurwoningen per saldo behoorlijk toe.

2.2.2. De huur van de woningen blijft betaalbaar voor de huurders

Landelijk is geconstateerd, dat de betaalbaarheid van wonen onder druk staat: Tot en met 2019 stagneerden de inkomens en uitkeringen (wordt 2020 echt beter?), terwijl de huren en energielasten toenemen. De doelgroep voor huurwoningen groeide in omvang. Veel huurders hadden in de afgelopen jaren moeite om hun vaste lasten te betalen. Beter Wonen deelt de bezorgdheid in de samenleving hierover. Het dilemma is dat steeds meer huurders door koopkrachtdaling en stijging van de woonlasten in de knel komen.

Gelet op deze signalen hebben de Woonbond (huurders) en Aedes (koepel van de sociale verhuurders) in december 2018 een nieuw sociaal huurakkoord gesloten. Aedes en de Woonbond willen de jaarlijkse huurstijging beperken (inflatie + 1 %) en de huurprijs sterker koppelen aan de kwaliteit van de woning. De huurverhoging is dan niet meer afhankelijk van het inkomen van de huurder. De huren stijgen de komende jaren gematigd. De totale huursom (alle huren bij elkaar) van de sociale huurwoningen van een woningcorporatie mag de komende jaren met niet meer dan het inflatiepercentage stijgen. Beter Wonen hield bij de huurverhoging in 2019 rekening gehouden met dit huurakkoord.

In de gemaakte prestatieafspraken met de gemeente Kampen staat over de huurprijs: "Corporaties hanteren voor gemiddeld tenminste 80% van de voorraad huurwoningen in de sociale sector een maximale streefhuurprijs tot aan de aftoppingsgrenzen en investeren hiermee flink in de betaalbaarheid door het aftoppen en/of verlagen van streefhuurprijzen. De secundaire doelgroep wordt bediend met maximaal 20% van de woningvoorraad met een huurprijs tussen de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens".

De situatie bij Beter Wonen ziet er als volgt uit:

Huurprijs

Tot eerste aftoppingsgrens € 607,46
Tot tweede aftoppingsgrens € 651,03

Grenswaarde huurakkoord

70%
80%

Beter Wonen (in 2019)

73%
91%

De afspraak is, dat “tenminste 80% van de voorraad huurwoningen in de sociale sector een maximale streefhuurprijs heeft tot aan de aftoppingsgrenzen”. Voor Beter Wonen voldoet in 2019 91% van de woningen aan deze afspraak. Bij de eerste aftoppingsgrens (een nog lagere huur) is de grenswaarde 70%. Beter Wonen zit daar met 73% boven. Wij voldoen dus aan de gemaakte afspraak. De streefhuren worden jaarlijks geëvalueerd en waar nodig bijgesteld.

2.2.3. Afschrijving van een deel van de investering voor nieuwbouw

Op basis van de bouwkosten van woningen en sociale huurprijzen is een rendabele exploitatie voor de bovengenoemde huren niet mogelijk. Bij nieuwbouw van woningen wordt daarom direct een deel van de investering afgewaardeerd. Dit is de zogenaamde ‘onrendabele top’. ‘Onrendabel’ is het gedeelte van de bouwkosten, waarvan de huuropbrengsten de kosten niet kunnen dekken. De onrendabele top wordt ten laste van het eigen vermogen gebracht. De stijging van de bouwkosten leidt tot hogere onrendabele toppen.

2.2.4. Energiezuinige woningen

De gemiddelde energie-index van de huurwoningen van Beter Wonen op basis van de geldende voorschriften komt eind 2019 uit op 1,19. Dat is al behoorlijk goed.

In de ‘prestatieafspraken’ met de gemeente Kampen is afgesproken, dat Beter Wonen een bedrag van € 251.000 beschikbaar stelt voor het uitvoeren van energetische maatregelen. Huurders die willen meewerken aan het uitvoeren van energetische maatregelen, kunnen een verzoek bij Beter Wonen indienen. Daarnaast worden bij woningen die opnieuw verhuurd worden, zonnepanelen aangebracht. Voorwaard daarbij is dat de daken hiervoor geschikt zijn.

De gemeente is verplicht om in 2021 een visie te hebben over de wijze waarop Nederland in 2050 aardgasvrij kan zijn. Dit vereist een visie op de energie- en warmtetransitie. De corporaties worden betrokken bij het opstellen van deze visie. We gaan in overleg met de gemeente Kampen over de warmtevisie voor ons werkgebied.

Beter Wonen heeft al besloten, dat we bij nieuwe woningen geen gasaansluiting realiseren. Dat hebben we al toegepast bij twee nieuwbouwprojecten (de Slenkstraat en de eerder genoemde woningen in het Meer).

We werken, conform de vernieuwingsagenda van Aedes, een plan uit hoe we onze woningen uiterlijk in 2050 CO₂ neutraal kunnen krijgen.

2.2.5. Financiële gevolgen als gevolg van onterechte vergelijking met marktpartijen

In de jaarrekening moeten we onze woningen (zogenaamd ‘vastgoed in exploitatie’) waarderen tegen ‘marktwaaarde in verhuurde staat’. Door de stijgende prijzen van woningen in Nederland steeg de marktwaaarde in verhuurde staat van onze woningen in 2019 met ruim € 11 miljoen.

De marktwaaarde maakt duidelijk welke waarde het vastgoed heeft onder normale marktomstandigheden en bij uitgangspunten van de commerciële vastgoedmarkt. Beter Wonen heeft een sociale huisvestingstaak. Hierdoor wijkt het corporatiebeleid af van de uitgangspunten van de commerciële vastgoedmarkt. Toch worden we beoordeeld op basis van de criteria die gelden voor de commerciële vastgoedmarkt.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid.

De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door verkoop of huurstijgingen de marktwaaarde in verhuurde staat van het bezit in exploitatie te realiseren, zijn begrensd door de doelstelling van Beter Wonen, wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen en ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen. De waardestijging van de woningen leidt tot een vermogenstoename. Deze vermogenstoename zit in de ‘stenen’ en leidt niet tot meer liquide middelen.

We zijn niet gelijk aan commerciële verhuurders, maar worden (ons inziens ten onrechte) wel gelijk behandeld. In 2019 betaalde Beter Wonen € 1.100.000 aan vennootschapsbelasting over de ‘winst’ van 2018. Aan voorschotbedrag over 2019 betaalden we een bedrag van € 942.000. In totaal een bedrag van ruim € 2.000.000. Dat komt overeen met circa drie maandhuren. Wij zijn echter geen commerciële vastgoedbeleggers. Wij hebben ons bezit niet om te verkopen. Helaas moeten wij noodgedwongen een paar woningen per jaar verkopen om de bovengenoemde onrendabele top van huurwoningen te kunnen ‘betalen’, waardoor we voor (meer) nieuwe woningen de huur laag kunnen houden.

Daarnaast is Beter Wonen € 898.000 verschuldigd aan verhuurdersheffing. Door een heffingskorting van € 430.000 is in 2019 € 458.000 aan verhuurderheffing betaald. De heffingskorting is van toepassing voor woningcorporaties die betaalbare woningen bouwen onder de laagste aftoppingsgrens in de huurtoeslag (€ 607,46 euro in 2019). In 2018 leverde Beter Wonen 41 woningen op die aan deze voorwaarde voldoet. De verhuurderheffing werd in 2013 ingevoerd door de regering als 'compensatie voor de extra inkomsten, die corporaties door overheidsbeleid vergaarden'. Het is een extra belasting voor verhuurders die meer dan 50 woningen verhuren voor een huur van minder dan € 740,42 per maand. In 90% van de gevallen zijn dit woningcorporaties de overige 10% is van particulieren. Juist de partijen die de huren wel laag houden, draaien op voor deze heffing.

Door beide heffingen vloeide in 2019 30,5% van onze huuropbrengst naar het rijk. Dat betekent, dat er minder geld over bleef voor het bouwen van voldoende betaalbare nieuwe woningen, voor het betaalbaar

houden van de huur van de woningen en voor het versneld voldoen aan de energieprestatienormen.

2.3. Vergaderingen van de RvC

De RvC vergaderde in 2019 zeven keer regulier in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. De voorzitter en directeur-bestuurder stelden de agenda samen. Daarnaast is er voorafgaand aan elke vergadering tijd gereserveerd om buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder punten te bespreken. Het doel hiervan is te komen tot onderlinge afstemmingen. Ook het functioneren van de directeur-bestuurder is beoordeeld. Daarnaast voerde de RvC een gesprek met de accountant over de jaarrekening 2018.

2.3.1. Besproken onderwerpen in de RvC

De RvC ontvangt een aantal keer per jaar rapportages over verschillende onderwerpen. Hieronder staat een tabel met de besproken onderwerpen in 2019 tijdens reguliere vergaderingen van de raad.

K staat voor kennisgeving, G staat voor ter goedkeuring en V staat voor ter vaststelling.

13 februari 2019	K	G	V
Huurbeleid 2016-2020 inclusief voorstel 2019		x	
Rapportage 3 ^e quadrimester 2018	x		
Jaarverslag 2018 van de RvC			x
9 april 2019	K	G	V
Memo implementatie privacyreglement en aanverwante stukken	x		
Managementletter van de accountant	x		
Financieel Statuut 2019			x
Positie en profiel assistent-controller		x	
14 mei 2019	K	G	V
Gesprek met de accountant over accountantsverslag	x		
Jaarstukken incl. de controleverklaring van de accountant			x
11 juni 2019	K	G	V
Rapportage 1 ^e quadrimester 2019	x		
Jaarverslag van de klachtenadviescommissie	x		
18 september 2019	K	G	V
Borgingsplafond WSW 2019	x		
Haalbaarheidsonderzoek Drostestraat		x	
Verslag van de zelfevaluatie			x
Vervulling vacature RvC, profielschets, benoemingscriteria, etc.			x
Vervangingsregeling RvC bij belet of ontstentenis van de gehele RvC			x

12 november 2019	K	G	V
Rapportage 2 ^e quadrimester 2019	x		
Risico-inventarisatie zorg- en overig vastgoed	x		
Financieringsstrategie			x
Investeringsstatuut			x
Resultaten Aedes benchmark	x		
Inhoudelijke meningsvorming/discussie over de plannen voor 2020	x		
Evaluatie jaarlijkse studiedag RvC 14 oktober 2019	x		
10 december 2019	K	G	V
Jaarplan / begroting incl. scenario's 2020-2029 vastgesteld			x
Jaarschijf activiteiten en werkzaamheden – afspraken met gemeente		x	
Strategisch voorraadbeleid (concept)	x		
Bezoldiging leden RvC en bestuurder			x
Reglement financieel beleid en beheer			x

Daarnaast deed de directeur-bestuurder in elke vergadering mededelingen over bepaalde situaties of ontwikkelingen. In elke vergadering werd ook een update gegeven over de nieuwbouwprojecten. Tevens ontvangt de RvC iedere vergadering een overzicht van de door de directeur-bestuurder genomen besluiten.

2.3.2. Benchmark

Aedes, de overkoepelende organisatie van woningcorporaties, vergelijkt jaarlijkse de prestaties van de corporaties. In november 2019 werd bekend, dat Beter Wonen 2 A-scores en 2 B-scores behaalde. Daarmee blijft Beter Wonen het erg goed doen. De RvC gebruikte de resultaten om inhoudelijke vragen te stellen aan de directeur-bestuurder.

2.4. Toezicht op strategie

De basis voor ons toezicht is het strategisch ondernemingsplan 2016-2020. Wij gaven daaraan in 2015 onze goedkeuring. De missie is als volgt verwoord:

‘Beter Wonen wil mensen, die dat op eigen kracht niet kunnen, een thuis bieden in een aantrekkelijke woonomgeving’.

In het ondernemingsplan zijn de belangrijkste ontwikkelingen voor de komende periode beschreven. Deze visie is nader uitgewerkt in strategische thema's en doelen. We handelen conform het ondernemingsplan 2016-2020. Hierin is vastgelegd, dat wij ons de komende jaren inzetten op de volgende thema's:

- Huidige klanten voelen zich thuis
- Woningzoekenden vinden een (t)huis
- Een leefbare maatschappij

- Vastgoed toekomstbestendig
- Financieel gezond
- Organisatie toegerust op de toekomst
- Samenwerking met partners

2.4.1. Belanghouders

Gedurende het jaar bespreken de RvC-leden actualiteiten met elkaar in relatie tot belanghouders. In de vergadering van 10 december 2019 is de RvC expliciet ingegaan op de onderwerpen 'omgaan met en participatie en invloed van belanghouders' en 'oriëntatie over wat er onder de gemeenten (vertegenwoordigers van) huurders en andere belanghouders leeft en periodiek verantwoording afleggen over de wijze waarop de RvC toezicht heeft gehouden'. Voor 2020 staat een belanghouders bijeenkomst gepland.

In het kader van het 100-jarig jubileum zijn huurders en belanghouders uitgenodigd voor een boottocht op de IJssel. De leden van de Raad van Commissarissen voeren met één of meer tochten mee. Op de boot voerden ze in een ontspannen sfeer nuttige gesprekken met huurders en belanghouders.

2.4.2. Samenwerkingsverbanden & verbindingen

Beter Wonen heeft geen nevenstructuur waarin verbindingen zijn opgenomen. Alle activiteiten vallen daarmee rechtstreeks onder de Raad van Commissarissen. Beter Wonen werkt samen met collega corporaties op het gebied van woningtoewijzing en inkoop van zonnepanelen. Met ketenpartners werkt Beter Wonen samen op het gebied van Wonen, Welzijn en Zorg (WWZo38).

2.4.3. Toezicht op financiële en operationele prestaties

Beter Wonen werkt aan de hand van het reglement Financieel Beleid en Beheer. Het reglement wordt jaarlijks geactualiseerd. In het reglement is het speelveld voor de financierings- en beleggingsactiviteiten opgenomen. De activiteiten van Beter Wonen worden jaarlijks vertaald in een jaarplan. De RvC verleent zijn goedkeuring aan dit jaarplan. De realisatie hiervan wordt bewaakt via de interne 4-maandsrapportages (inclusief een risicoparagraaf) en het jaarverslag. Daarnaast neemt de RvC kennis van het accountantsrapport en het oordeel van de Autoriteit woningcorporaties.

Met 4-maandsrapportages geeft de directeur-bestuurder aan de RvC inzicht in de gang van zaken binnen de corporatie. Verder is er gebruik gemaakt van externe rapportages van de Autoriteit Woningcorporaties (Inspectie Leefomgeving en Transport), Waarborgfonds Sociale Woningbouw en Aedes.

Bij de behandeling van het jaarverslag 2018 is de accountant uitgenodigd. Deze bracht verslag uit van zijn bevindingen. Daarnaast gaf Mazars de landelijke trends weer en de gevolgen hiervan voor Beter Wonen.

2.4.4. Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

In 2019 is het Strategisch Voorraadbeleid (SVB) volledig geactualiseerd. Het stuk is op dit moment onderwerp van gesprek binnen de RvC. Het SVB is op een aantal punten aangescherpt. Door onzekerheden in de markt en wet- en regelgeving wordt nog gewerkt aan een risicoparagraaf en diverse scenario's worden uitgewerkt. Hierdoor kunnen we snel inspelen op gewijzigde omstandigheden met inzicht in de te lopen risico's. Het SVB is voor de RvC een belangrijk toetsingskader. Op basis hiervan kan getoetst worden of nieuwbouw-, verkoop- en/of slooppunten voldoen aan het vastgestelde beleid.

Beter Wonen heeft diverse nieuwbouwprojecten in ontwikkeling. Door middel van de 4-maandsrapportages en aanvullende rapportages is de RvC door de directeur-bestuurder in 2019 hierover uitgebreid geïnformeerd. Besluitvorming vindt plaats op basis van een haalbaarheidsdocument waarin het project beschreven staat. Tevens is in het document een risicoanalyse en financiële paragraaf opgenomen.

De financiële positie is besproken met de accountant. De RvC nam kennis van de vaststelling van het



borgingsplafond, de borgbaarheidsverklaring door het WSW voor de jaren 2019 tot en met 2021 en het oordeel rechtmatigheid verslagjaar 2018 van de Autoriteit woningcorporaties. Daarnaast is de rapportage over de Aedes Benchmark 2019 besproken. De RvC stelde in 2019 het jaarverslag inclusief jaarrekening over het verslagjaar 2018 vast. Tevens werd goedkeuring verleend aan het jaarplan 2020.

De RvC keurde bovengenoemde besluiten en de besluiten zoal opgenomen in 2.3.1 bij unanimiteit goed. De besluiten zijn door de RvC getoetst aan het toetsingskader waaronder wet- en regelgeving, het ondernemingsplan en de jaarbegroting c.q. meerjarenbegroting.

2.4.5. Gegevensbescherming

Beter Wonen is verplicht om bij de verwerking van persoonsgegevens van betrokkenen (woningzoekenden, huurders, kopers en medewerkers) de Europese Algemene Verordening Gegevensbescherming na te leven. Er geldt onder andere een meldplicht voor datalekken. Om aan alle eisen te voldoen, zijn binnen de RvC de beheersmaatregelen en risico's besproken en aanvullende afspraken gemaakt.

2.4.6. Opdrachtgeverschap accountant

In de vergadering van 14 mei 2019 is het accountantsverslag in het bijzijn van de accountant uitgebreid besproken. Jaarlijks evalueert de RvC het functioneren van de accountant. Voor het controlejaar 2019 zijn zowel financieel als procesmatig duidelijke afspraken gemaakt om het proces soepel te laten verlopen.

2.4.7. Informatievoorziening

Samen met Patrimonium Urk organiseren we om en om jaarlijks een themabijeenkomst. Op 14 oktober werd door Beter Wonen een bijeenkomst georganiseerd met fiscaliteit als thema. Na een presentatie van Jan de Groot (BDO) zijn een aantal onderwerpen, waar we in de praktijk tegenaan lopen, uitvoeriger besproken. Daarbij is ingegaan op de keuzes die gemaakt kunnen worden en welke financiële consequenties daaraan hangen. Het was een interessante en leerzame bijeenkomst.

2.5. Invulling werkgeversrol voor bestuur

De voorzitter van de RvC voerde maandelijks overleg met de directeur-bestuurder. Zij bespreken zaken die onder meer betrekking hebben op de relatie met gemeente, personele organisatie, projecten, voortgang

prestatieafspraken en dergelijke. Daarnaast voerde de RvC een gesprek met beide MT-leden en controller en op een ander moment met de directeur-bestuurder om gevoel te houden bij wat er speelt en leeft binnen de organisatie en waar mogelijke risico's liggen. Om die reden vindt er eens per twee jaar ook een gesprek plaats met het voltallige personeel. Dit gesprek staat gepland voor 2020.

2.5.1. Beloningskader en beloning

De RvC stelt de bezoldiging van de directeur-bestuurder en de leden van de RvC vast. Deze is niet afhankelijk van de resultaten van Beter Wonen. De beloning voldoet aan het bezoldigingsmaximum van de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Directeur-bestuurder

Naam:	H. Hoogenkamp (m)
Leeftijd:	51 jaar
In dienst sedert:	1 september 2014
Directeur-bestuurder sinds:	1 september 2014
Herbenoeming	1 september 2018
Duur benoeming:	4 jaar
Honorering:	Bruto jaarsalaris vast (incl. vak. geld) € 76.977.
Overige vergoedingen:	Netto kostenvergoeding per jaar € 0
Auto van de zaak:	Nee
Nevenactiviteiten:	Lidmaatschap bestuur MKW (platform voor midden en kleine woningcorporaties)
Variabele beloning	Geen
PE-punten	126 (norm: 108 punten over 2017 t/m 2019)



In onderstaande tabel is per lid inzichtelijk gemaakt wat de vergoeding in 2019 was. De honorering is gebaseerd op de honoreringscode van het VTW, alsmede passend

binnen de WNT. Tevens worden de in 2019 behaalde PE-punten in deze tabel verantwoord. Ieder lid van de RvC moet minimaal 5 PE-punten per kalenderjaar behalen.

Naam	Functie	Vergaderingen	PE-punten	Honorering (fiscaal)	Netto onkosten vergoeding	Totaal
J. Smit	Voorzitter	7	11	€ 6.400	€ 0	€ 6.400
A. van de Berg	Lid	7	5	€ 4.992	€ 0	€ 4.992
L. Kroes	Vice voorzitter	7	8	€ 4.992	€ 0	€ 4.992
M. Huizinga-Klaucke (tot november 2019)	Lid	6	4	€ 4.160	€ 0	€ 4.160
A. Kaashoek	Lid	5	17	€ 4.992	€ 0	€ 4.992
Totaal				€ 25.536	€ 0	€ 25.536

De RvC heeft besloten geen afzonderlijk remuneratierapport op te stellen. De beloningsstructuur is duidelijk vastgesteld. Van variabele componenten is geen sprake. In december 2019 vond een evaluatiegesprek plaats met de directeur-bestuurder. Het verslag hiervan is in een vergadering zonder directeur-bestuurder binnen de RvC besproken en vastgesteld.

2.6. Samenstelling RvC

De samenstelling van de Raad van Commissarissen in 2019 was als volgt:

Naam en functie	Aangetreden	Aftredend	Beroep, nevenfuncties en expertise
A. van den Berg (1961, man) Lid	2014	2021	Zelfstandig ondernemer: financieel professional, eigenaar van FinanceMatch Controller bij provincie Flevoland Expertise: financieel-economisch Nevenfunctie: lid stichting WEW
A. Kaashoek (1974, man) Lid (vanaf 1 september 2018)	2018	2022	Zelfstandig ondernemer: adviseur vastgoed, eigenaar KAAder advies B.V. Expertise vastgoedontwikkeling en -beheer, volkshuisvestelijk, ruimtelijke ordening
J. Smit (1953, man) Voorzitter (vanaf 17 april 2018)	2014	2022	Expertise: procesmanagement en risicomanagement Nevenfuncties: ouderling met bijzondere opdracht communicatie bij De Hoeksteen IJsselmuiden, voorzitter rekenkamercommissie Gemeente Dalfsen
L. Kroes (1960, man) Lid, tevens vicevoorzitter	2017	2021	Directeur Nederland NVAO Expertise: sociaal-maatschappelijk, juridisch, governance Nevenfuncties: lid gebiedsraad Gebiedscoöperatie IJsseldelta, voorzitter bezwarencommissie Personeel Hogeschool Windesheim, voorzitter Wijkvereniging WVF
M. Huizinga-Klaucke (1974, vrouw) Lid (vanaf 12 juni 2018)	2018	Tot 1 november 2019	Tot 1 november 2019: manager Wonen/plaatsvervangend directeur-bestuurder Woonstichting Centrada Vanaf 1 november 2019: directeur-bestuurder Wonen Noord West Friesland Expertise: volkshuisvestelijk, sociaal maatschappelijk, governance, HR Nevenfuncties: lid Raad van Toezicht Zorgcentrum Rosengaerde Dalfsen, lid lokaal directeurenoverleg Lelystad

In relatie met de functie van toezichthouder zijn geen onverenigbare nevenfuncties aanwezig en is er geen risico van belangenverstrengeling.

2.6.1. Benoeming, vertrek & rooster van aftreden

Een lid van de RvC treedt volgens rooster af, uiterlijk vier jaar na diens benoeming. Herbenoeming is mogelijk voor maximaal een periode van vier jaar.

Mevr. M. Huizinga-Klaucke is per 1 november 2019 benoemd als directeur-bestuurder van Wonen Noord-West Friesland, een woningcorporatie in Sint-Annaparochie. In verband daarmee nam ze per 1 november 2019 afscheid van de Raad van Commissarissen van Beter Wonen.

Eind november is mevrouw C.B. Bos uit Kampen gekozen voor de invulling van de ontstane vacature. Op grond van wet- en regelgeving moet de Autoriteit woningcorporaties (Aw) eerst een zienswijze over de kandidaat-commissaris geven, voordat tot benoeming kan worden overgegaan. Op 22 januari 2020 gaf de Aw een positieve zienswijze af op de voorgenomen benoeming van mevrouw C.B. Bos op de functie van lid van de Raad van Commissarissen bij stichting Beter Wonen. Zij is in de vergadering van 11 februari 2020 benoemd als lid van de RvC.

2.6.2. Profielschetsen

Binnen de RvC is de volgende expertise aanwezig: Volkshuisvesting, projectontwikkeling, financieel-economisch, organisatie, juridisch, communicatie, bestuurskundige zaken, risicomanagement en sociaal maatschappelijk. Voor alle leden geldt bovendien dat lokale betrokkenheid een vereiste is. De profielschetsen van de RvC leden zijn terug te vinden op onze website (www.bwij.nl) onder het kopje 'over ons'.

2.6.3. Conclusie samenstelling

Jaarlijks wordt beoordeeld hoe de deskundigheid van de leden past binnen de diverse profielen. Bepaalde werkvelden zijn toen als 'speciaal aandachtsgebied' gekoppeld aan individuele leden van de RvC die veel affiniteit hebben met deze werkvelden. De kennis en ervaring van alle leden van de RvC is echter veel 'breder' dan het hen toegewezen 'speciale aandachtsgebied'. Hiermee bestrijken we alle van belang zijnde aandachtsgebieden.

2.6.4. Belet of ontstentenis van de gehele RvC

Vanuit de statuten moet een 'back up' geregeld zijn voor het geval de gehele RvC uitvalt. Wij werken daarbij samen met Woonstichting Patrimonium in Urk. Mocht bij één van de woningcorporaties de RvC uitvallen, dan vullen twee RvC leden van de collega corporatie deze functie tijdelijk in. Deze afspraak wordt jaarlijks verlengd. In de RvC-vergadering van 18 september 2019 is daartoe besloten.

2.6.5. Integriteit en onafhankelijkheid

De leden van de RvC hebben geen betrokkenheid bij volkshuisvestelijke aangelegenheden van de gemeenten waarin Beter Wonen werkzaam is. Ook zijn zij vanuit hun beroep of bedrijf niet afhankelijk van Beter Wonen. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van Beter Wonen of onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers van Beter Wonen. Van belangverstrengeling is derhalve geen sprake.

2.6.6. Zelfevaluatie

Op 3 april 2019 voerde de voltallige RvC een zelfevaluatiegesprek. Ter voorbereiding namen alle leden het verslag en de actiepunten vanuit de zelfevaluatie 2018 (onder begeleiding van Linda Sanders en Geurt van de Haar) door. Geconstateerd is, dat alle actiepunten zijn overgenomen en uitgevoerd. Vervolgens is aan de hand van het 'VTW- Governance vragenspel' verdieping gezocht op een aantal onderwerpen. Van de bijeenkomst is een verslag gemaakt. In 2020 vindt de zelfevaluatie plaats onder begeleiding van een derde partij.

2.6.7. Permanente educatie

De leden van de RvC zijn allen lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Voor nieuwe leden geldt dat zij, bij toetreden tot de RvC, lid worden van de VTW. Uitgangspunt van de RvC is om op het ingewikkelde speelveld waarbinnen de woningcorporaties opereren, relevante informatie tot zich te nemen en daardoor goed voorbereid te zijn op actuele ontwikkelingen. Naast het bijwonen van de reguliere vergaderingen verdiepte een aantal leden zich in bepaalde onderwerpen. Zij bezochten daarvoor de volgende bijeenkomsten:

A. van den Berg

14-10-2019 BDO
28-10-2019 EY

Themabijeenkomst fiscale ontwikkelingen
Actualiteitenseminar voor woningcorporaties

A. Kaashoek

5/19-06-2019 VTW

Leergang de nieuwe commissaris

L. Kroes

27-03-2019	VTW Academie	Digitalisering en informatisering
17-05-2019	VTW	Regiobijeenkomst Duurzaamheid en toezicht in de praktijk
22-12-2019	VTW	Huurbeleid en betaalbaarheid en de rol van de RvC (Online Materclass)

M. Huizinga-Klaucke

05-07-2019	G40-stedennetwerk	Bestuurlijke inspiratiemiddag Langer thuis wonen in de inclusieve wijk
14-10-2019	FM consultants	Themabijeenkomst fiscale ontwikkelingen
31-10-2019	VTW	Regiobijeenkomst Toezicht en Financiën Woningcorporaties

J. Smit

2-4-2019	VTW	Masterclass toezicht op duurzaamheid
17-5-2019	VTW	Bijeenkomst toezicht en duurzaamheid
14-10-2019	BDO	Themabijeenkomst fiscale ontwikkelingen
31-10-2019	VTW	Regiobijeenkomst Toezicht en Financiën Woningcorporaties

2.6.8. Commissies

Gelet op de grootte van onze corporatie zijn er geen kerncommissies ingesteld.

Mede hierdoor is Beter Wonen er in geslaagd over 2019 haar maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelstellingen te realiseren.

2.6.9. Overleg met huurders(vertegenwoordiging)

Twee leden bezetten de huurderzetels: A. Kaashoek en M. Huizinga-Klaucke. Het bestuur van de Huurders Vereniging groot IJsselmuiden is bij de selectie van nieuwe kandidaten betrokken en heeft een bindend recht tot voordracht.

Jaarlijks voeren de leden van de RvC, die op voordracht van de Huurders Vereniging groot IJsselmuiden (HVgIJ) zijn benoemd, overleg met het bestuur van de Huurdersvereniging. Vanwege de ontstane vacature in de RvC is het overleg van 2019 doorgeschoven naar begin 2020.

IJsselmuiden, 9 juni 2020

J. Smit

L. Kroes

2.7. Slotverklaring

De jaarrekening is, zoals blijkt uit de controleverklaring die u in het jaarverslag aantreft, door Mazars gecontroleerd.

A. van den Berg

De Raad van Commissarissen van Beter Wonen kan zich met deze stukken verenigen en stelt de jaarrekening 2019 vast, in overeenstemming met artikel 25.6 van de statuten en artikel 7.6j van het reglement Raad van Commissarissen. Het resultaat is toegevoegd aan het eigen vermogen.

C.B. Bos

De Raad van Commissarissen spreekt haar waardering uit naar alle medewerkers van Beter Wonen voor de getoonde inzet en behaalde resultaten.

A.G. Kaashoek

DNA companen
energiemaatregelen
domein
betaalbaarheid
vitaliteit
trends samenwerking
dorp
stad verbinden
zorg maatschappelijk
uitvoeren ladder
woningmarkt doen
verstaan bestaande
volkshuisvesting
herzieningswet taal
sociaal



3

Organisatie

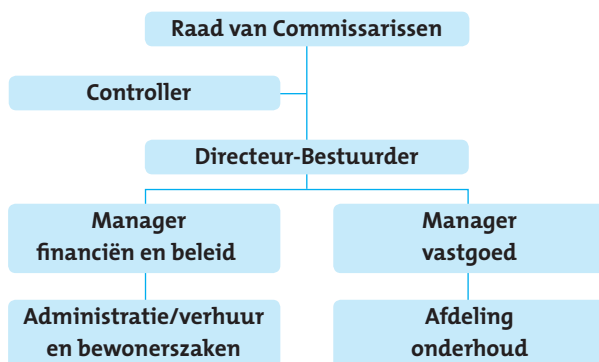
Inleiding

We vinden een goede organisatiestructuur van groot belang. Het gaat daarbij onder andere om goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing.

Governancecode

In het kader van goed ondernemingsbestuur hanteert Beter Wonen de Governancecode Woningcorporaties als uitgangspunt voor haar handelen als maatschappelijk onderneming. Daarnaast onderschrijft Beter Wonen de Aedes Code en laat zich leiden door de bestaande wet- en regelgeving zoals vastgelegd in de Woningwet. Meer gedetailleerde informatie is opgenomen op onze website (www.bwij.nl onder het kopje 'over ons').

Organisatieschema



Raad van Commissarissen (RvC)

De Raad van Commissarissen bestaat uit vijf leden. De taak van de RvC bestaat uit het toezicht houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij de woningcorporatie. Tevens staat de RvC het bestuur met raad ter zijde. In het verslag van de Raad van Commissarissen (hoofdstuk 2) wordt de taak en werkwijze van de RvC beschreven, evenals de wijze waarop de RvC hieraan in 2019 invulling gaf. De werkwijze RvC staat in artikel 7 van de statuten van Beter Wonen omschreven. Eén en ander is verder uitgewerkt in het reglement Raad van Commissarissen.

Het bestuur

Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie. Dit houdt onder meer in dat het bestuur verantwoordelijk is voor de realisatie van de doelstellingen, de strategie, de financiering, het beleid, de resultatenontwikkeling en de continuïteit van Beter Wonen.

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Het bestuur richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de woningcorporatie in het licht van zijn volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling. Daarbij maakt hij een afweging van de in aanmerking komende belangen van betrokkenen bij de woningcorporatie. Het bestuur verschaft de RvC tijdig alle informatie die nodig is voor de uitoefening van zijn taak.

Het bestuur van Beter Wonen is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan de Raad van Commissarissen en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de Raad.

De taken en bevoegdheden van het bestuur zijn in artikel 7 van de statuten van Beter Wonen omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement bestuur.

Leden van het bestuur

Het bestuur wordt gevormd door de heer H. Hoogenkamp. De directeur-bestuurder is per 1 september 2018 voor 4 jaar herbenoemd.

Tegenstrijdige belangen

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen Beter Wonen en de bestuurder wordt vermeden. Artikel 5 van het reglement Bestuur en artikel 6 van het reglement Raad van Commissarissen bevat een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. Hierin is tevens de handelswijze in geval van belangenverstrengeling geregeld.

In 2019 zijn geen besluiten aan de RvC voorgelegd waarbij tegenstrijdige belangen van de directeur-bestuurder spelen. Ook zijn er geen besluiten genomen over transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de RvC spelen. Tevens waren er geen transacties waarbij sprake is van een tegenstrijdig belang tussen Beter Wonen en de leden van de RvC.

Leden managementteam

De manager financiën en beleid, de heer S. Klein Koerkamp, is verantwoordelijk voor de financiële verslaglegging, verhuur- en bewonerszaken en beleidsvoorbereiding. De manager vastgoed, de heer A. Huisman, is verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van de huurwoningen en voor herstructurerings- en nieuwbouwactiviteiten.

Beleidsdoelstellingen

Doelstellingen, strategie en randvoorwaarden

In hoofdstuk 4 hebben we een uitgebreide beschrijving opgenomen van onze missie en doelstellingen op zowel volkshuisvestelijk, maatschappelijk, operationeel en financieel gebied. Ook wordt in dit jaarverslag bij de verschillende hoofdstukken uitgelegd wat we hebben gedaan en nog willen doen om die doelstellingen te behalen.

Horizontale dialoog

Beter Wonen heeft de volgende belanghebbenden met betrekking tot maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen benoemd:

- bewoners en hun vertegenwoordigers
- (specifiek) HuurdersVereniging groot IJsselmuiden
- gemeente Kampen
- maatschappelijke organisaties op het terrein van zorg en welzijn (Stichting IJsselheem, Stichting Philadelphia, JP van den Bent stichting)
- vereniging van dorpsbelangen van dorpen in de gemeente Kampen
- collega corporaties
- partijen waarmee we multidisciplinair samenwerken

De communicatie met deze belanghebbenden vond in 2019 plaats door middel van (bestuurlijk) overleg, belanghoudersbijeenkomst, correspondentie, website en bewonersblad Woonwijzer.

Belanghouders

In 2019 onderhielden wij op diverse manieren contacten met onze belanghouders. We voerden gesprekken met en bezochten bijeenkomsten van een aantal dorpsbelangen, gaven twee presentaties aan de gemeenteraad, voerden overleg met de bewonerscommissie 93 dijkwoningen, voerden diverse overleggen met de Huurders Vereniging groot IJsselmuiden, organiseerden bewonersavonden voor de Drosten- Erfgenamenstraat en gaven een presentatie tijdens de dorpsbijeenkomst IJsselmuiden. Tijdens deze gesprekken/bijeenkomsten kwamen diverse volkshuisvestelijke en maatschappelijke onderwerpen aan bod. In 2020 gaan we intensief in gesprek met onze belanghouders om input te halen voor ons nieuwe ondernemingsplan.

Interne risicobeheersings- en controlesystemen

Risicobeheersing

Het bestuur van Beter Wonen is verantwoordelijk voor het naleven van alle relevante wet- en regelgeving, het behalen van de bedrijfsdoelstellingen en het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van Beter Wonen. Hieronder zijn enkele voorbeelden en risico's beschreven waar wij mee te maken hebben. Dit overzicht beoogt overigens geen uitputtende opsomming te geven van alle risico's die voor Beter Wonen van belang zijn:

- overheidsbeleid
- portefeuillerisico's
- veranderende woningmarkt

- fiscale risico's
- betalingsrisico's
- ambitierisico's
- rente- en financieringsrisico's
- procesrisico's
- kostenontwikkeling

Op basis van een rapport van het Nederlands Adviesbureau voor Risicomanagement voerden we een inventarisatie uit. We beoordeelden de aandachtspunten en maakten hierop een verdiepingsslag. Jaarlijks wordt de lijst geactualiseerd. De belangrijkste risico's en controlemaatregelen zijn opgenomen in het Jaarplan. De voortgang wordt gerapporteerd in de viermaandelijke rapportage aan de Raad van Commissarissen.

Controlesystemen

Het bestuur is verantwoordelijk voor het ontwerp, de implementatie en de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen. Deze omvatten beleidsvorming, processen, taken, het beïnvloeden van gedrag en andere aspecten van de organisatie die het mogelijk maken de doelstellingen te realiseren en potentieel wezenlijke fouten, verliezen of fraude of de overtreding van wetten en regelgeving te voorkomen dan wel vroegtijdig te signaleren.

Hoewel de risicobeheersings- en controlesystemen adequaat en effectief zijn, biedt dit echter nooit een absolute garantie voor het realiseren van de ondernemingsdoelstellingen. Ook kunnen zij wezenlijke fouten, verliezen, fraude of de overtreding van wetten en regelgeving niet volledig voorkomen. Het bestuur is van mening dat het interne controle systeem adequaat en effectief is. De instrumenten daarvoor worden gevormd door de administratieve organisatie en de operationele

en financiële doelstellingen zoals weergegeven in het jaarplan 2019 (inclusief taakstellende begroting).

In 2019 besteedden we tijdens personeelsvergaderingen aandacht aan dilemma's met betrekking tot integriteit en gingen we onder andere in op de risico inventarisatie. Tijdens functioneringsgesprekken krijgen deze onderwerpen en overige onderwerpen zoals opgenomen in de Personeelsgids de nodige aandacht.

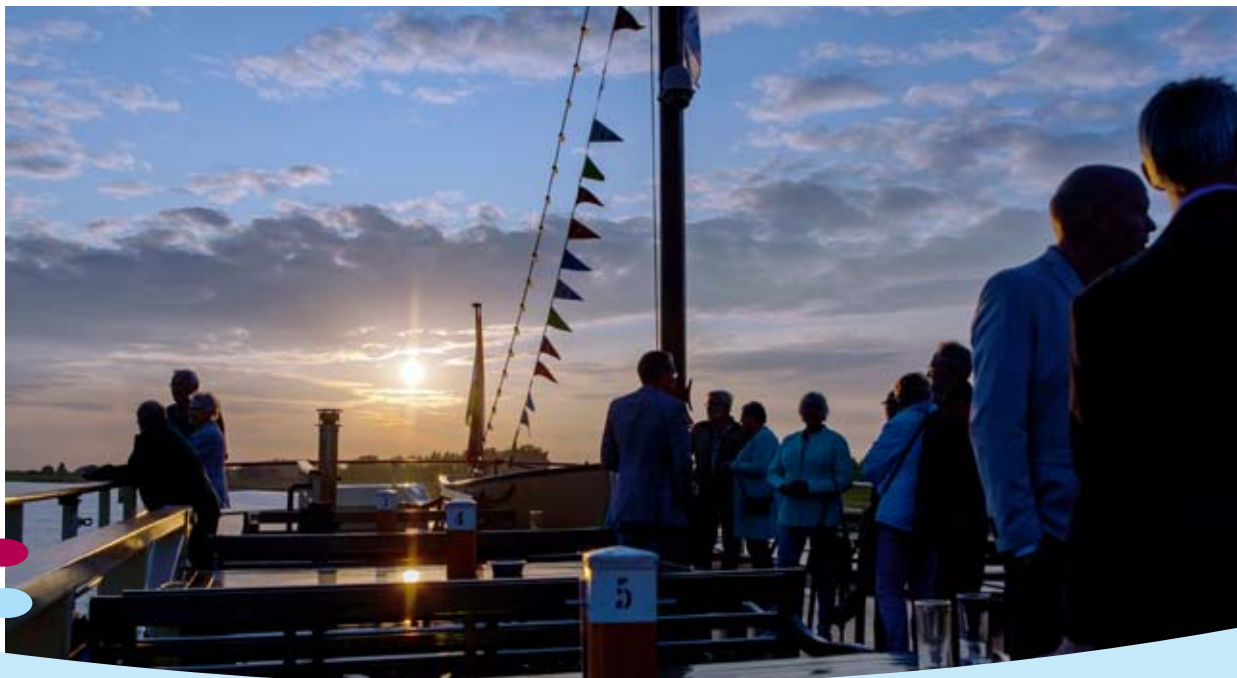
Externe accountant

De externe accountant wordt, na advies van de directeur-bestuurder, benoemd door de Raad van Commissarissen. Het bestuur en de Raad van Commissarissen beoordelen tenminste éénmaal in de vier jaar het functioneren van de externe accountant.

Mazars is door de Raad van Commissarissen met ingang van boekjaar 2018 als accountant voor - in principe - de komende vier jaren aangesteld.

De externe accountant bespreekt bij de jaarlijkse opdracht met de directeur-bestuurder, controller en manager financiën de accenten van de controle. Ook brengen zij een managementletter en verslag van bevindingen uit. De externe accountant woont het gedeelte van de vergadering van de Raad van Commissarissen bij waarin het verslag over het onderzoek van de jaarrekening wordt besproken en waarin de jaarrekening wordt vastgesteld. De externe accountant kan tijdens deze vergaderingen over haar verklaring over de getrouwheid van de jaarrekening worden gehoord door de Raad van Commissarissen.

Gelet op de expertise van onze belastingadviseur en diens kennis van ons fiscale dossier, hebben we de relatie met fiscalist BDO Belastingadviseurs B.V. gecontinueerd.







4

Volkshuisvestelijk verslag

Ondernemingsplan

In 2015 stelden we het ondernemingsplan voor de periode 2016 t/m 2020 op. Hierin is rekening gehouden met de input van belanghouders, het Strategisch Voorraadbeleid en de verplichtingen die voortvloeien vanuit de nieuwe Woningwet. Het ondernemingsplan vormt een stevige basis voor onze inbreng binnen de prestatieafspraken die we in 2016 samen met de gemeente Kampen, deltaWonen en de betrokken huurdersverenigingen opstelden.

Onze visie

Beter Wonen IJsselmuiden staat midden in de samenleving en wil dicht bij haar huurders en andere belanghouders staan. In IJsselmuiden en de omliggende kernen waarin we werkzaam zijn, is sprake van een hechte samenleving. De cultuur is behoudend en de mensen voelen zich daar prettig bij. Onze cultuur moet, als belangrijke partij voor het wonen en de leefbaarheid in de kernen, daar bij aansluiten.

De belangrijkste thema's voor de komende jaren zijn Beschikbaarheid, Betaalbaarheid, Duurzaamheid en Kwaliteit. Binnen het Strategisch Voorraad Beleid maken we inzichtelijk 'wat moet' en in de daaruit vloeiende complexplannen 'wat kan'. Hierin zoeken we de balans tussen boven benoemde thema's.

We blijven bij onze kerntaak: het verhuren van voldoende betaalbare woningen (beschikbaarheid). Met aandacht voor de interne organisatie en eventuele samenwerking

met andere partijen, zijn we in staat de externe ontwikkelingen bij te houden en te vertalen in een passende werkwijze voor onze omgeving. Onze klanten voelen zich thuis in hun woning, ze blijven tevreden over de woning, woonomgeving en onze inzet daarvoor.

We zetten ons in voor beperking van de woonlasten (betaalbaarheid). We doen dit door woningen passend toe te wijzen, huren onder de liberalisatiegrens te houden en het aanbrengen van energiebesparende maatregelen. Hierbij zoeken we balans tussen de energieprestatie en de hoogte van de huur.

Onze woningen zijn goed onderhouden (kwaliteit). We bieden onze bewoners keuzevrijheid zodat ze van hun huis een thuis kunnen maken.

Het verlenen van zorg laten we over aan partijen die dat tot hun kerncompetenties rekenen. We werken graag met hen samen. We dragen bij door te zorgen voor goede huisvesting, zodat zolang mogelijk zelfstandig wonen (met zorg) wordt gefaciliteerd.

We investeren in kleinschalige maatschappelijke voorzieningen/activiteiten. Voorwaarde daarbij is, dat onze activiteiten op dit vlak altijd een relatie met wonen en ons werkgebied moeten hebben.

Deze ondernemingsplanperiode investeren we qua nieuwbouw/aankoop enkel in DAEB bezit.

Missie

De taken van Beter Wonen zijn vastgelegd in de Woningwet. Binnen deze Woningwet ziet Beter Wonen haar missie als volgt:

Beter Wonen wil mensen, die dat op eigen kracht niet kunnen, een thuis bieden in een aantrekkelijke woonomgeving.

Een thuis bieden betekent voor ons dat we de woningen zowel bouwtechnisch als woon-technisch op een hoog niveau houden. We bieden voldoende woningen aan die passen bij de samenstelling van het huishouden, het inkomen en de levensfase waarin huurders verkeren. Een thuis wordt ook gecreëerd doordat huurders keuzevrijheid hebben de woning naar eigen inzicht in te richten. We bieden keuzevrijheid bij zelf aangebrachte voorzieningen, onderhoud en inrichting.

Wij bieden een thuis vooral aan mensen die dat op eigen kracht niet kunnen. Dit zijn mensen die dat wegens hun persoonlijke omstandigheden of onvoldoende inkomen niet zelfstandig kunnen.

Beter Wonen is betrokken bij haar huurders en gedreven als het gaat om het verzorgen van hun huisvesting. Wonen gaat verder dan de woning. Daarom voelen we ons ook medeverantwoordelijk voor de directe woonomgeving. We gaan hier praktisch mee om. Daar waar de lokale belanghouders het vragen, kijken

we of het mogelijk is, al dan niet in samenwerking met ketenpartners, een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid.

Onze inzet tot en met 2020

Om onze missie te kunnen blijven realiseren, stellen wij ons de volgende strategische doelen:

- Huidige klanten voelen zich thuis
- Woningzoekenden vinden een (t)huis
- Een leefbare maatschappij
- Vastgoed toekomstbestendig
- Financieel gezond
- Organisatie toegerust op de toekomst
- Samenwerking met partners

In ons jaarplan zijn aan deze strategische doelen meetbare jaardoelen gekoppeld waarover wij rapporteren in het Quadrimester.

De praktische invulling

Gedurende het jaar monitoren we de resultaten en sturen daar waar nodig bij. Bij het opstellen van de begroting bespreken we in ons managementteam deze strategische doelen en wordt een jaarplan voor het volgend jaar opgesteld. In de behandeling door de Raad van Commissarissen volgt goedkeuring op het jaarplan.

In het begin van de volgende hoofdstukken worden de doelen en resultaten over 2019 ingekaderd weergegeven. Vervolgens volgt per onderdeel een uitgebreide toelichting.



5

Huidige klanten voelen zich thuis

Het verzorgen van goede huisvesting is onze kerntaak. Daarnaast willen we waar mogelijk, een bijdrage leveren aan vragen die vanuit de maatschappij op ons afkomen.

Doelstelling 2019	Inzet	Wat we in 2019 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
In de Aedes-benchmark bevinden we ons qua dienstverlening in de kopgroep	Eigen inzet, KWH	De resultaten staan de laatste tijd onder druk. We hebben hier een eerste analyse van gemaakt en op basis daarvan acties uitgezet	Tevreden huurders	We bevinden ons met een gemiddelde score van een 7,8 niet meer in de landelijke kopgroep. Er zijn acties uitgezet om het resultaat te verbeteren	Bewoners, Aedes
Bewoners waarderen onze inspanningen bij planmatig en groot onderhoud met gemiddeld minimaal een 7,5 (eigen enquête)	Eigen inzet	De betreffende processen zijn op basis van de enquête verder geoptimaliseerd	Tevreden huurders	Met een gemiddeld cijfer van 7,5 is de doelstelling behaald. De door huurders aangereikte verbeterpunten zijn meegenomen in de evaluatie van de processen	Bewoners
Nieuwe en vertrokken bewoners waarderen de woning en onze dienstverlening met gemiddeld minimaal een 7,5 (eigen enquête)	Eigen inzet	De betreffende processen zijn op basis van de enquête verder geoptimaliseerd	Tevreden huurders	Met een gemiddeld cijfer van 8,4 is de doelstelling behaald. In de Aedes-Benchmark scoren we een 7,8 bij nieuwe huurders en vertrokken huurders	Bewoners
Overlast wordt door vroegsignalering en ketensamenwerking preventief opgepakt zodat er geen verhuizingen plaats vinden met als reden 'overlast'	Eigen inzet	We hebben overlastsituaties in beeld en onder controle. We trekken hierbij op met ketenpartners zoals de wijkagent, welzijn en 'vroeg er op af'	Leefbare wijken en tevreden huurders	Het proces rondom overlastsituaties is goed onder controle. In 2019 vond 1 verhuizing met als reden 'overlast' plaats	Bewoners en ketenpartners

Doelstelling 2019	Inzet	Wat we in 2019 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Door klachten serieus op te pakken worden er geen klachten in behandeling genomen door de Klachtenadviescommissie	Eigen inzet, klachten advies commissie	Processen met ketenpartners zijn verder geoptimaliseerd	Tevreden huurders	In 2019 heeft de KAC geen klachten over Beter Wonen in behandeling genomen	Bewoners en klachtenadviescommissie
Bewoners waarderen ons aanbod aan keuzevrijheid gemiddeld met minimaal een 7,5	Eigen inzet	Het betreffende proces is verder geoptimaliseerd	Tevreden huurders	Met een gemiddeld cijfer van 8,0 is de doelstelling ruimschoots behaald. De door huurders aangereikte verbeterpunten zijn meegenomen in de evaluatie van dit proces	Bewoners

Tevredenheid van bewoners blijft op een hoog niveau

De dienstverlening van Beter Wonen wordt hoog gewaardeerd. Wij willen dit graag continueren door:

- het bieden van woningen met een goede basis kwaliteit;
- het vragen van een huurprijs die in balans is met de kwaliteit van de woning;
- onze klantprocessen op orde te houden;
- mee te gaan in de digitale ontwikkelingen, met als resultaat dat wij ons qua dienstverlening in de kopgroep van de Aedes benchmark bevinden.

Enquêtes

Gedurende het jaar meten we de klanttevredenheid bij nieuwe huurders. We vragen naar hun ervaringen en met een cijfer hoe tevreden ze zijn over de dienstverlening. In 2019 ontvingen we 43 enquêtes terug. Voor de oplevering van de woning kregen we gemiddeld een 7,6.

De nieuwe huurders gaven ons gemiddeld een 8,2 voor onze totale dienstverlening.

De vertrokken huurders ontvangen een enquête bij de eindafrekening van hun woning. In deze enquête vragen we naar de tevredenheid met betrekking tot de woning, de omgeving, de verhuizing en de dienstverlening. 31 vertrokken huurders vulden de enquête in. Het gemiddelde cijfer voor de dienstverlening komt uit op een 8,6.

Ook in 2019 namen we deel aan de Aedesbenchmark. We scoren boven het landelijk gemiddelde. Met een gemiddelde score van een 7,8 op het Huurdersoordeel bevinden we ons echter niet meer in 'koplopers' groep. Inmiddels zijn acties uitgezet om deze score te verbeteren. Om meer inzicht te krijgen in de onderliggende cijfers laten we in 2020 een uitgebreidere meting door KWH uitvoeren. Op basis van de tussentijdse rapportages bepalen we of aanvullende maatregelen nodig zijn. In onderstaande tabel is de score op het prestatieveld Huurdersoordeel nader gespecificeerd.

	Uw score	Gemiddelde score sector
Prestatieveld Huurdersoordeel		
Nieuwe huurders	7,8	7,7
Huurders met reparatieverzoek	7,8	7,6
Vertrokken huurders	7,8	7,5

Vroeg er op af

Het project 'Vroeg er op af' heeft meer en meer vorm gekregen. In de afgelopen jaren zetten we belangrijke stappen om meer inhoud te geven aan dit project. De gemeente Kampen heeft medewerkers in dienst

genomen om budgetbeheer in te richten. Op deze manier kunnen personen die financiële hulp nodig hebben preventief afspraken maken. De samenwerking met betrokken partijen verloopt goed.



Samen met collega-corporatie deltaWonen, maatschappelijke dienstverlening De Kern, Financiën op Koers en de gemeente Kampen voorkomen we dat schulden verder oplopen zodat huisuitzettingen voorkomen worden. Het doel van de samenwerking is om zo snel mogelijk in gesprek te gaan met de huurder als een achterstand in de huurbetaling ontstaat. We proberen de oorzaak van de schuldsituatie te achterhalen zodat we deze op kunnen lossen voordat de achterstand groter wordt. Uit ervaring weten we dat als de huur niet voldaan wordt, er vaak meer aan de hand is. De Kern en Financiën op Koers bieden hierbij een helpende hand.

In 2019 is de huurachterstand ten opzichte van 2018 minimaal toegenomen. We ontruimden geen huurders met een huurachterstand.

Individuele klachten inzake overlast

In 2019 zien we, door preventief handelen, een sterke afname van het aantal overlastgevallen ten opzichte van 2018. In het casusoverleg met ketenpartners komen diverse zaken aan de orde. Het doel van het casusoverleg is om proactief en preventief te handelen zodat tijdig maatregelen genomen worden om de overlast tot een minimum te beperken. Er is overwogen om iemand in te schakelen om beleid op te stellen voor overlastzaken. Door het geringe aantal overlastgevallen is hiertoe niet overgegaan. In 2019 vond één verhuizing plaats met overlast als reden.

Klachtenadviescommissie

De klachtenadviescommissie (KAC) verleent haar diensten voor deltaWonen, SWZ, Openbaar Belang, Salland Wonen, Woningstichting Vechthorst, Beter Wonen Vechtdal en Beter Wonen IJsselmuiden. De werkwijze en bevoegdheden van de klachtencommissie zijn vastgelegd in een reglement dat door de directies is goedgekeurd. De Klachtenadviescommissie is een onafhankelijke commissie die klachten behandelt van (mede)huurders, ex-huurders, toekomstige huurders en woningzoekenden die van mening zijn dat zij door de organisatie niet correct geholpen zijn. De klachtenadviescommissie nam in 2019 geen klacht in behandeling die betrekking had op Beter Wonen.

Website/huurdersportaal

Op de website delen we belangrijke informatie met onze huurders, woningzoekenden, belanghouders en andere belangstellenden. De website is gebruiksvriendelijk ingedeeld en responsive. Woningzoekenden worden op de website doorgelinkt naar de site van De Woningzoeker.

Via het huurdersportaal hebben onze huurders de mogelijkheid om 24/7 zaken met ons te regelen. We verwachten dat het gebruik van dit Portaal geleidelijk toe zal nemen. Het is dan van belang dat we geleidelijk meer diensten digitaal aanbieden. Hierover zijn we in gesprek met de leverancier.

Keuzevrijheid voor bewoners

Beter Wonen biedt haar huurders veel keuzevrijheid. Op deze manier kan elke huurder van zijn of haar huis een thuis maken. Dit realiseren we door:

- het continueren van vraag gestuurd onderhoud voor keuken en sanitair;
- het bieden van keuze in keukens en sanitair;
- de mogelijkheid te bieden tot zelf aangebrachte voorzieningen;
- huurders zeggenschap te bieden in en rondom de woning, met als resultaat dat onze huurders veel keuzevrijheid ervaren.

Keuzevrijheid

Bewoners kunnen bij Beter Wonen zelf het initiatief nemen de keuken of douche te vervangen. Deze keuzevrijheid wordt met een 8,0 gewaardeerd door onze huurders. Binnen onze begroting reserveren we budget zodat we in deze vraag kunnen blijven voorzien. In 2019 maakten 38 huurders gebruik van deze mogelijkheid.

Onderhoudsfonds kleine gebreken

Per 31 december 2019 zijn 903 huurders lid van het

onderhoudsfonds kleine gebreken. Voor € 4,25 per maand kan iedere huurder van Beter Wonen lid worden. Veel werkzaamheden die normaal voor rekening van de huurder komen, worden bij deelname aan dit fonds door ons uitgevoerd. Gezien het grote aantal deelnemers voorziet het fonds duidelijk in de behoefte.

Zelf Aangebrachte Voorzieningen

In de ZAV-brochure is vastgelegd hoe bewoners onder bepaalde voorwaarden hun huurwoning naar eigen wens kunnen aanpassen. Onder vooraf vastgestelde voorwaarden is het mogelijk bij het verlaten van de woning een vergoeding te ontvangen.

Glasverzekering

Voor alle huurwoningen sloten wij een glasverzekering af. Huurders betalen hiervoor geen servicekostenvergoeding. Eventuele schade kan gemeld worden via de 'Glaslijn' waarbij ruitbreuk en lek- of blindslaan van isolerende beglazing is verzekerd.

Geriefsverbeteringen

Geriefsverbeteringen worden op verzoek van bewoners uitgevoerd. Geplande, maar nog niet uitgevoerde isolerende maatregelen zoals het aanbrengen van vloer-, dak- en spouwisolatie, voeren we bij mutatie uit.





6

Woningzoekenden vinden een huis

Het verzorgen van voldoende goede, betaalbare huisvesting is onze kerntaak. Daarnaast leveren we waar mogelijk een bijdrage aan vragen die vanuit de maatschappij op ons afkomen.

Doelstelling 2019	Inzet	Wat we in 2019 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We realiseren de vastgestelde veranderopgave conform jaarschijf prestatieafspraken	Eigen inzet	Realisatie conform jaarschijf (prestatieafspraken) en plannen in voorbereiding voor 2020	Passende voorraad	We liggen op schema wat betreft het realiseren van de prestatieafspraken met de gemeente Kampen en de HVgIJ	Gemeente Kampen, HVgIJ
De slaagkans in de spoedzoeker is minimaal 66 %	Eigen inzet	De slaagkans staat onder druk. Uit de evaluatie van het afwegingskader bleek dat dit vooral komt door de huidige marktomstandigheden. Hier hebben we weinig invloed op	Aanvaardbare slaagkans	Op dit moment ligt de slaagkans met 41% fors onder de gestelde norm. Binnen de stuurgroep vinden gesprekken plaats over welke acties nodig en mogelijk zijn om de slaagkans weer op de norm te brengen	Woningzoekenden
De wachttijd in de wensmodule is maximaal 3 jaar	Eigen inzet	We monitoren en sturen daar waar nodig bij	Acceptabele slaagkans	We voldoen met een wachttijd van 2,3 jaar ruimschoots aan de gestelde norm	Woningzoekenden
Bij Passend Toewijzen benutten we de 10% regeling om meer maatwerk te kunnen leveren	Gemeente Kampen	We hebben in 2019 2,6% benut. De komende jaren hebben we de 10% hard nodig om de herhuisvesting Drostent/ Erfgenamenstraat te realiseren	Passende huisvesting dure scheefhuurders	We streven er naar om de 10% zo optimaal mogelijk te benutten en houden hierbij de vinger goed aan de pols zodat we aan de wetgeving blijven voldoen	Gemeente Kampen, deltaWonen

Doelstelling 2019	Inzet	Wat we in 2019 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Samen met deltaWonen en de gemeente Kampen voldoen we aan de taakstelling huisvesting verblijfsgerechtigden	Eigen inzet	Voldoende woningen beschikbaar stellen om aan de taakstelling te voldoen	Voldoen aan taakstelling	We voldoen vrijwel aan de taakstelling 2019 (nog 2 te gaan) en hebben afspraken gemaakt over de taakstelling voor 2020	Gemeente Kampen, deltaWonen
Overige urgente doelgroepen worden in overleg met de ketenpartners zo goed mogelijk gehuisvest	Eigen inzet	We voorzien in overleg met ketenpartners in maatwerk voor specifieke doelgroepen	Maatwerk	De urgente doelgroep wordt in ons werkgebied tijdig geholpen. Daar waar nodig leveren we maatwerk	Ketenpartners
De veranderopgave is in beeld gebracht en opgenomen in de meerjarenbegroting	Eigen inzet	Het geactualiseerde SVB is verwerkt in de meerjarenbegroting	Actueel en transparant	We passen onze voorraad tijdig aan zodat we ook in de toekomstige vraag blijven voorzien	Gemeente Kampen, HVgIJ
In het kader van toegankelijkheid plaatsen we 3 trapliften in de Maarlenhof/Havezate	Eigen inzet	Opdracht voor uitvoering begin december verstrekt	Maatwerk	We hebben hiermee een verantwoord alternatief bij een liftstoring	Senior huurders
We evalueren jaarlijks de streefhuren en bepalen of er maatregelen nodig zijn om voldoende woningen beschikbaar te houden in de verschillende huurklassen	Eigen inzet	We monitoren ieder kwartaal de slaagkans van de woningzoekenden en maandelijks of we voldoen aan de normen van passend toewijzen	Passende huurprijzen	We voldoen aan de normen van passend toewijzen. De streefhuren zijn in samenhang met het SVB geëvalueerd en daar waar nodig aangepast	Huurders

Kernvoorraad afstemmen op de omvang van de primaire doelgroep

Met de invoering van de nieuwe Woningwet is het van belang dat onze voorraad voldoet aan de nieuwe regelgeving. Tevens willen we voldoen aan de vraag vanuit onze doelgroep (beschikbaarheid).

Wij realiseren dit door:

- te beschikken over een actueel SVB inclusief veranderopgave;
- te voldoen aan de actuele wet- en regelgeving omtrent Passend Toewijzen;
- een slagingskans van minimaal 66% te realiseren in de Spoedzoeker;
- de wachttijd in de Wensmodule te beperken tot maximaal drie jaar, met als resultaat dat er voldoende woningen beschikbaar zijn die voldoen aan de vraag van de doelgroep.

Strategisch Voorraad Beleid (SVB) en streefhuren

Eind 2019 is het SVB volledig geactualiseerd. Daarbij is rekening gehouden met de transformatie opgave, energetische maatregelen en de warmtevraag. Het stuk ligt op dit moment ter besluitvorming bij de RvC. We beschikken daarmee over een actueel SVB. Binnen het SVB werken we met een scenarioanalyse. Per scenario is op hoofdlijnen de te volgen koers voor Beter Wonen bepaald. Dankzij deze scenario's kunnen we snel inspelen op ontwikkelingen in de markt. De complexstrategieën voor de komende jaren zijn op basis van het meest aannemelijke scenario nader uitgewerkt en verwerkt in de meerjarenbegroting.

De Woningzoeker

Met de drie Zwolse corporaties (deltaWonen, SWZ en Openbaar Belang) en Wetland Wonen werken we samen in een regionaal woonruimte-verdeelsysteem:



De Woningzoeker. Doelstelling van het woonruimte-verdeelsysteem is optimaal gebruikmaken van de bestaande voorraad woningen en daarmee komen tot een rechtvaardige en doelmatige verdeling van de beschikbare huurwoningen.

Afwegingen en afspraken

In oktober 2018 trad Wetland Wonen toe tot De Woningzoeker. Dit heeft impact gehad op het functioneren van De Woningzoeker. Er zijn nieuwe afspraken gemaakt over de 'één voor allen taken', er is een nieuwe samenwerkingsovereenkomst met de deelnemende corporaties opgesteld en een overeenkomst kosten voor gezamenlijke rekening.

Vanuit de directies van de corporaties is erop aangedrongen meer toezicht te houden op de stuurgroep woonruimteverdeling. Met de directies maakten we de afspraak om een Jaarplan op te stellen. In het Jaarplan namen we doelstellingen op. De opdrachtgeversgroep, bestaande uit de directies, houdt de vinger aan de pols door tweemaal per jaar aan te schuiven bij een overleg van de stuurgroep woonruimteverdeling.

Ontwikkeling woningzoekenden

Het aantal geregistreerde woningzoekenden steeg in 2019 van 31.735 naar 35.116 per 31 december 2019. Dit betekent een stijging van 3.381 woningzoekenden.

Hoe actief is een woningzoekende?

Een actief woningzoekende is iemand die minimaal één reactie op een woning plaatste in het afgelopen jaar. In 2019 waren er 8.472 actief woningzoekenden. In 2019 zijn voor 381 huurwoningen in de gemeente Kampen, 19.680 reacties geplaatst. In 2018 waren er 14.523 reacties op 424 huurwoningen. Een aanzienlijke stijging in 2019. Dit geeft aan dat de druk op de woningmarkt is toegenomen.

Verhuizing van Zwolle naar Kampen en vice versa

Het aanduiden van de gemeente Zwolle, Kampen, Steenwijkerland en Zwartewaterland als één regionale woningmarkt betekent dat over en weer verhuizingen binnen de gemeenten plaatsvinden. In Zwolle is 2% van de gemuteerde woningen toegewezen aan woningzoekenden uit de gemeente Kampen. In de gemeente Kampen is 17% van de gemuteerde woningen toegewezen aan personen uit de gemeente Zwolle. In Zwartewaterland is 12% van de woningen toegewezen aan personen uit Zwolle en is 5% afkomstig uit Kampen. In Steenwijkerland is 12% van de mutaties toegewezen aan personen uit Zwolle en 6% aan personen uit Kampen.

Overzicht toewijzingen

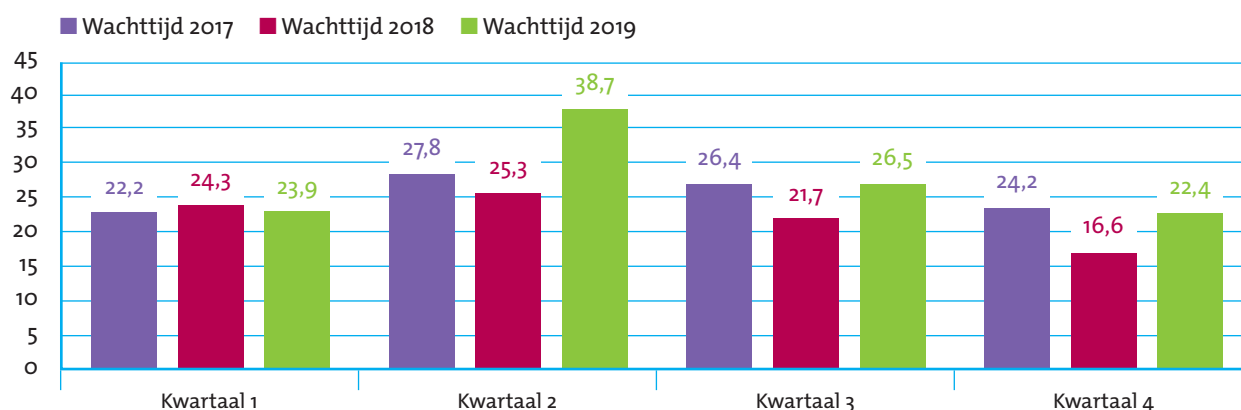
In 2019 sloten we in totaal 77 (2018: 108) nieuwe huurcontracten af. De verdeling van de woningen in de verschillende modules vond als volgt plaats:

	Aantal	%
• wensmodule	55	71
• spoedmodule	12	16
• bemiddelingsmodule	10	13

Voor De Woningzoeker spraken we als leidraad af om een verhouding van 2/3 ten opzichte van 1/3 te hanteren voor de verdeling van de woningen in de wens- en spoedmodule. Hier voldoen we in 2019 niet aan. In de bemiddelingsmodule sloten we tien nieuwe huurcontracten af. Er is één woning toegewezen aan vergunninghouders, twee WMO-woningen, twee woningen in verband met amovatie Drostestraat en één woning is in verband met overlast bemiddeld. Verder zijn bij vier huurders de huurcontracten "omgeklapt". Denk hierbij aan een huurcontract dat eerst op naam stond van een zorginstelling maar gedurende het jaar is aangepast naar een huurcontract op naam van de cliënt.

De gemiddelde wachttijd voor een woning in de gemeente Kampen in de wensmodule is 27,3 maanden (2,3 jaar). De wachttijd is de periode tussen de datum van de eerste reactie en de datum van het ondertekenen van de huurovereenkomst. Dit betekent overigens niet dat iedereen ruim twee jaar moet wachten op een woning. Veel van de woningzoekenden schrijven zich uit voorzorg in, de zogenaamde 'indekkers'. De gemiddelde inschrijfduur in Kampen is 9,2 jaar.

Hieronder volgt een overzicht van de gemiddelde wachttijd per kwartaal over 2017 t/m 2019:



Het gemiddeld aantal reacties op een woning van Beter Wonen was 51,6. Dit is een stijging ten opzichte van 2018.

De slaagkans in de spoedzoeker is uitgekomen op 41%. Dit houdt in, dat een spoedzoeker die minimaal 2 reacties per week plaatst 41% kans heeft om binnen een half jaar in aanmerking te komen voor een huurwoning. De norm voor de slaagkans in de spoedmodule is 66%. Hiermee voldoen we niet aan de gestelde norm. De slaagkans voor de spoedmodule staat al enige tijd onder druk.

In 2019 waren er 4.319 individuele woningzoekenden die een reactie plaatsten in de spoedmodule. Ruim 10% van die woningzoekenden plaatsten 26 keer of meer een reactie in de spoedmodule. Woningzoekenden die niet meteen slagen in het vinden van een geschikte woning nemen we bij de hand. Hiervoor zijn twee regelingen actief. De eerste regeling is de 'tussen wal en schip-regeling'. De tweede optie is om in aanmerking te komen voor de hardheidsclausule. Aan beide regelingen zijn strikte voorwaarden verbonden.

Passend toewijzen

De volgende tabel bevat een overzicht van de toewijzingen 2019 per type huishouden, de inkomens- en huurprijsklassen. De tabel is geselecteerd uit de toewijzingsgegevens.

Huurgrenzen 2019	<= € 424,44	<= € 607,46	> € 607,46	Totalen
Eenpersoonshuishoudens				
< 66 jaar en 4 maanden, inkomen <= € 22.700	9	9	0	18
< 66 jaar en 4 maanden, inkomen > € 22.700	0	3	7	10
>= 66 jaar en 4 maanden, inkomen <= € 22.675	0	9	0	9
>= 66 jaar en 4 maanden, inkomen > € 22.675	0	2	0	2
Totaal eenpersoonshuishoudens	9	23	7	39
Tweepersoonshuishoudens				
< 66 jaar en 4 maanden, inkomen <= € 30.825	2	2	0	4
< 66 jaar en 4 maanden, inkomen > € 30.825	0	1	1	2
>= 66 jaar en 4 maanden, inkomen <= € 30.800	0	7	0	7
>= 66 jaar en 4 maanden, inkomen > € 30.800	0	9	0	9
Totaal tweepersoonshuishoudens	2	19	1	22
Drie- en meerpersoonshuishoudens				
< 66 jaar en 4 maanden, inkomen <= € 30.825	0	11	1	12
< 66 jaar en 4 maanden, inkomen > € 30.825	0	1	2	3
>= 66 jaar en 4 maanden, inkomen <= € 30.800	0	0	0	0
>= 66 jaar en 4 maanden, inkomen > € 30.800	0	1	0	1
Totaal drie- en meerpersoonshuishoudens	0	13	3	16
Totaal huishoudens	11	55	11	77

Conform de Woningwet moeten woningcorporaties vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep. Ten minste 80% moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 38.035. Ten hoogste 10% van de vrijkomende sociale

huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 42.436. De 10% sociale huurwoningen die overblijft, mogen we vrij toewijzen. Zoals uit onderstaande tabel blijkt voldoen wij ruimschoots aan de gestelde criteria.

Staatssteuntoets	werkelijk	norm
Toewijzing t/m € 38.035	96,10%	min. 80%
Toewijzing t/m € 42.436	1,30%	max. 10%
Vrije toewijzingsruimte	2,60%	max. 10%
Passendheidstoets	werkelijk	norm
Juist toegewezen	98,00%	min. 95%

Woonlastentool

Woningzoekenden kunnen via de site van De Woningzoeker, rekening houdend met de grootte van hun huishouden, inzicht krijgen in hun toekomstige woonlasten. De woonlasten bestaan uit de te betalen huurprijs en de energielasten. Op deze manier kunnen ze vooraf beoordelen of de woning financieel tot de mogelijkheden behoort.

Mutaties en acceptatiegraad

De mutatiegraad nam in 2019 af ten opzichte van 2018. In 2019 sloten we in totaal 77 nieuwe huurcontracten af (2018:108). We voeren bij alle aanbiedingen een gesprek met de woningzoekende voordat we een aanbieding doen voor een huurwoning. In de praktijk komt het voor, dat we besluiten om woningzoekenden de woning niet aan te bieden. We weigerden ook woningzoekenden omdat we, op basis van vooraf vastgestelde criteria, besloten ze niet uit te nodigen voor een gesprek.

Mutatiegraad over de afgelopen jaren

2019	2018	2017	2016	2015
7,0	9,0	8,0	9,0	7,0

Statushouders

Het Rijk legt aan alle gemeenten in Nederland jaarlijks een taakstelling op om de huisvesting van vergunninghouders te realiseren. De gemeenten zijn wettelijk verplicht deze taakstelling uit te voeren. De taakstelling wordt bepaald aan de hand van het aantal inwoners per gemeente. Voor het jaar 2019 was de taakstelling van de gemeente Kampen huisvesting

van 37 vergunninghouders. Bij de toewijzing van de woning zijn we afhankelijk van mutaties. Doordat de meeste mutaties plaatsvinden aan de Drost- en Erfgenamenstraat, worden in verhouding veel statushouders in deze wijk geplaatst. Dit legt, in combinatie met andere sociale problematiek, druk op de wijk. Als we de 'lopende huisvesting' meenemen bij het totaal hebben we eind 2019 een achterstand van 2 personen. Aandachtspunt bij de huisvesting van vergunninghouders is, dat we de termijn van 12 weken niet halen om passende huisvesting aan te bieden. Daarbij moet opgemerkt worden dat dit vooral de grote gezinnen betreft. Het is lastig om voor deze gezinnen passend aanbod te vinden.

Urgente doelgroepen vinden passende huisvesting

Naast de reguliere woningzoekenden is er sprake van een doelgroep die meer ondersteuning nodig heeft bij het vinden van een woning. We realiseren dit door:

- samen met de gemeente Kampen en deltaWonen te zorgen voor huisvesting van verblijfsgerechtigden;
- te werken met tijdelijke huisvesting zodat woningzoekenden via De Woningzoeker niet in de verdrukking komen;
- overige urgente doelgroepen samen met de ketenpartners zo goed mogelijk te huisvesten, met als resultaat dat we voldoen aan de taakstelling zoals afgesproken met de gemeente Kampen en ketenpartners in de zorg.

Overige urgente doelgroepen

We werken voor de huisvesting van overige urgente doelgroepen zonder de zogenaamde quotum afspraken. De praktijk leert dat de vraag naar woningen voor deze doelgroep per jaar fluctueert. Om die reden leveren wij daar waar nodig maatwerk. In 2019 hielpen wij via maatwerk één huurder binnen ons bezit aan een woning.

Zelfstandig wonen

Beter Wonen bevordert het zelfstandig wonen in een huurwoning door ervoor te zorgen dat voldoende ondersteunende faciliteiten in de woning aanwezig zijn. Deze faciliteiten bevorderen enerzijds de zelfredzaamheid en anderzijds kan het ondersteuning bieden aan de zorginstelling die thuiszorg levert. Onder andere Icare, Stichting IJsselheem en Buurtzorg leveren thuiszorg aan onze huurders. Deze zorginstellingen maken gebruik van personenalarm-systemen. Naast personenalarm-systemen zijn in onze complexen videofoons en intercoms aanwezig. Deze domotica-toepassingen dragen bij aan de zelfredzaamheid en veiligheid van senioren. Bij nieuwbouw treffen we aanvullende maatregelen om het zelfstandig wonen te bevorderen.

Wonen met zorg is mogelijk

Door de verdergaande scheiding van wonen en zorg neemt onze rol op dit gebied toe. Wij realiseren voldoende geschikte woningen zodat onze huurders ook bij zorgbehoefte, zo lang mogelijk in hun woning kunnen blijven. Wij realiseren dit door:

- te beschikken over een actueel SVB inclusief veranderingopgave;
- de voorraad tijdig aan te passen op het toenemend aantal ouderen en mensen met een zorgvraag die zelfstandig blijven wonen;
- het inzetten van de 'seniorenmakelaar';
- deelname aan de werkgroep WWZo38, met als resultaat dat senioren langer in de 'eigen' woning kunnen blijven wonen.

Oppluspakket

In 2019 gaven we € 16.613 uit aan beugels, verhoogde toiletpotten, thermostatische douchekranen, tweede trapleuningen of andere kleine verbeteringen. Mede dankzij deze aanpassingen kunnen senioren langer zelfstandig blijven wonen.

Aandacht voor starters

Beter Wonen draagt op de volgende manieren bij om woningen voor starters beschikbaar te houden:

- binnen het SVB borgen we de beschikbaarheid van goedkope huurwoningen;
- in de uitwerking van het huurbeleid zorgen we ervoor dat er voor de doelgroep tot 23 jaar voldoende woningen beschikbaar blijven tot de aftoppingsgrens;
- bij verkoop van woningen bieden we die als eerste aan onze huurders aan. Daardoor geven we starters op de koopmarkt de kans om te kopen waarmee we de doorstroming in de huursector bevorderen, met als resultaat dat starters kunnen slagen op de woningmarkt.

Starters

In het SVB hebben we geborgd dat we woningen qua streefhuurprijs toegankelijk houden voor starters op de woonmarkt. Deze woningen zijn echter niet specifiek gelabeld voor jongeren. In de leeftijdscategorie tot 23 jaar hielpen we dit jaar acht personen aan een huurwoning.

Starters op de koopmarkt

Als woningen vrij komen die bestemd zijn voor verkoop, benaderen we eerst belangstellenden onder onze huurders. Hiermee creëren we doorstroming binnen ons bezit en bieden we huurders de mogelijkheid 'wooncarrière' te maken. In 2019 was er veel belangstelling voor de te verkopen huurwoningen. We organiseerden kijkmiddagen om belangstellenden te enthousiasmeren voor de woning. In totaal verkochten we in 2019 zeven huurwoningen. Alle woningen zijn verkocht aan starters op de koopmarkt. De gemiddelde leeftijd van de kopers is 23 jaar.



7

Een leefbare maatschappij

Corporaties hebben een belangrijke taak op het gebied van leefbaarheid. We zoeken hierin de samenwerking met ketenpartners en stimuleren initiatieven van huurders.

Doelstelling	Inzet	Wat we in 2019 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We committeren ons aan de uitkomsten van de werkgroep Betaalbaarheid	Eigen inzet	Er is een gematigde huurverhoging doorgevoerd	Partijen voelen een gezamenlijke verantwoordelijkheid	We hebben voldoende betaalbare woningen beschikbaar voor onze doelgroep	Gemeente Kampen, deltaWonen
Voor onze doelgroep passen we voor de huurverhoging de huursombenadering toe	Eigen inzet	In 2019 pasten we de huursombenadering toe waarbij rekening is gehouden met de streefhuur en de aftoppingsgrenzen	Meer balans prijs kwaliteitverhouding	Onze huurprijzen zijn afgestemd op onze doelgroep	Huurders, HVgIJ
Bij de huurders met een inkomen hoger dan € 42.436 passen we de inkomensafhankelijke huurverhoging toe	Eigen inzet	Voor de huurverhoging 2019 hebben we inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast	Huurders met een hoger inkomen betalen een marktconformere prijs	Huren worden versneld naar de streefhuur gebracht	Huurders, HVgIJ
De gemiddelde huurverhoging van onze doelgroep is niet hoger dan inflatie	Eigen inzet	De gemiddelde huurverhoging 2019 voor de doelgroep is met 1,6 % niet hoger dan inflatie	Betaalbare woonlasten	Onze huurprijzen zijn afgestemd op onze doelgroep	Huurders, HVgIJ
We verduurzamen ons bezit conform SVB	Eigen inzet, derden	Het SVB is geactualiseerd en de veranderingopgave is verwerkt in de meerjarenonderhoudsbegroting	Voorraad toekomstbestendig	Onze woningvoorraad wordt steeds energiezuiniger waardoor de woonlasten van onze huurders beheersbaar blijven	Huurders

Doelstelling	Inzet	Wat we in 2019 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We blijven in gesprek met dorpsbelangen over hoe we de leefkwaliteit in de kleine kernen op peil kunnen houden	Eigen inzet	We onderhouden korte lijnen met dorpsbelangen	Verwachtingen zijn op elkaar afgestemd	We blijven in gesprek met dorpsbelangen zodat we weten wat er in de dorpen speelt	Besturen dorpsbelangen
We hanteren een strak incassoproces waarbij we inzetten op vroegtijdig persoonlijk contact. 'Niet kunners' worden niet ontruimd	Eigen inzet	Het incassoproces is goed ingericht en leidt tot zichtbare resultaten. In 2019 vonden geen ontruiming plaats	We handelen preventief	We blijven preventief handelen zodat we voorkomen dat mensen zonder huisvesting komen te zitten en onnodig met extra kosten worden geconfronteerd	Huurders en ketenpartners
We willen de huurachterstand beperken tot max. 0,25% van de jaarhuur	Eigen inzet	Het incassoproces is op orde en de ketensamenwerking is versterkt	Huurachterstand in control	Huurachterstand 0,26%. We willen dit niveau minimaal consolideren	Huurders en ketenpartners
We zetten een stagiaire of een tijdelijk medewerker in om het proces rondom overlastsituaties te optimaliseren	Eigen inzet, stagiaire	Vanwege het geringe aantal overlastsituaties is er geen extra stagiaire/medewerker ingezet. Er wordt wel een brochure ontwikkeld	We handelen preventief	De processen zijn op orde. Dit draagt bij aan leefbare wijken. We houden de vinger aan de pols om te bepalen of extra acties nodig zijn	Ketenpartners
Samen met deltaWonen en de gemeente Kampen buurtbemiddeling opstarten	Eigen inzet	Buurtbemiddeling is nog niet opgestart maar heeft de aandacht. Het proces rondom overlast-gevallen is onder controle	We handelen preventief	Door preventief te handelen met ketenpartners houden we de wijken leefbaar	Gemeente Kampen en deltaWonen
We maken aan de hand van FMP het maatschappelijk rendement zichtbaar in de jaarrekening. Het gaat hierbij om het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde	Eigen inzet	In de jaarrekening wordt het maatschappelijk rendement inzichtelijk gemaakt met de 'marktwaarde waternival'	Legitimatie	De analyse van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde geeft inzicht in het maatschappelijk presteren en helpt ons bij beleidskeuzes	Belanghouders

Betaalbare woonlasten

Betaalbaarheid is niet alleen een verantwoordelijkheid van de huursector. Wij pakken onze verantwoordelijkheid door:

- in te zetten op verduurzaming van de woningvoorraad zodat de woonlasten dalen;
- huurders bewust te maken welke invloed zij zelf hebben op het verlagen van de woonlasten;
- passend toe te wijzen;
- lokaal afspraken te maken over gematigde huurverhoging (werkgroep Betaalbaarheid);
- actiever in te zetten op het vrijkomen van betaalbare woningen (doorstroming), met als resultaat dat de woonlasten voor onze doelgroep betaalbaar blijven.

Huurverhoging en bezwaren

Op 1 juli van elk jaar vindt de jaarlijkse huurverhoging plaats. Met de HVgIJ vindt vooraf afstemming plaats over het huurbeleid en het huurverhogingsvoorstel. Uitgangspunt voor de huurverhoging blijft dat de verhouding tussen de huidige netto-huur en de streefhuur leidend is voor het bepalen van het percentage voor de huurverhoging. Dit betekent dat we bij huurders verschillende huurverhogingspercentages hanteren. Er is differentiatie mogelijk tussen 0,0% en 4,1%. De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2019 is 1,6%. Bij huurders met een huis-houdinkomen hoger dan € 42.436 is de huurverhoging 3,6%.



De jaarlijkse huurverhoging was voor zes huurders aanleiding om bezwaar aan te tekenen tegen het voorgestelde huurverhogingspercentage. Bij vier huurders pasten we de huurverhoging aan. De overige twee bezwaren tegen de huurverhoging zijn ongegrond verklaard.

Huurachterstand

De totale huurachterstand per 31 december 2019 is € 21.224 (2018 € 18.992). Dat is 0,26% van de jaarhuur.

Huurachterstand per ultimo	2017	2018	2019
Totale achterstand	21.349	18.992	21.224
Aantal actieve huurders	51	34	49
Bedrag vertrokken huurders	670	1.316	1.449

De huurachterstand willen we beperken tot maximaal 0,25% van de jaarhuur. We informeren huurders met een huurachterstand daarom in een vroeg stadium over de situatie. Alleen door huurders tijdig te confronteren met een huurachterstand en het maken van betalingsafspraken, blijft de huurachterstand beheersbaar. Door huurders te attenderen op instanties die kunnen helpen, proberen we vroegtijdig oplossingen te vinden voor de achterstand. De huurachterstand per 31 december 2019 voor de 'zittende huurders' bedraagt € 19.775, wat een huurachterstandspercentage van 0,24% van de jaarhuur betreft.

Huurprijzen daeb-woningen

In het volgende overzicht is zichtbaar hoeveel woningen in de goedkope, betaalbare en dure klasse vallen. De appartementen die via IJsselheem volgens de WLZ regeling worden doorverhuurd, zijn niet in dit overzicht opgenomen.

Klasse	Aantallen per 31-12-2018	%	Aantallen per 31-12-2019	%
Goedkoop (tot € 424,44)	109	10	112	11
Betaalbaar (€ 424,44 - € 651,03)	846	81	858	81
Duur (meer dan € 651,03)	97	9	83	8



Huurprijs bij mutatie

Voor al onze woningen stelden we de streefhuur vast. Wanneer een woning muteert, adverteren we de woning met deze streefhuur. Als een woning wordt voorzien van verbeteringen die extra punten tot gevolg hebben, passen we de streefhuurprijs aan. Bij de grondgebonden woningen hanteren we een streefhuurpercentage van 65%, bij gestapelde bouw hanteren we een percentage van 75% van de maximaal redelijke huur. Dit percentage kan lager uitvallen omdat afgetopt wordt op de per woning vastgestelde huurtoeslaggrens. Periodiek monitoren we of de vastgestelde streefhuren voldoende gedifferentieerd zijn zodat de diverse doelgroepen een acceptabele slaagkans hebben. Tot dusver blijkt dit goed te passen.

Huurtoeslag

Om in aanmerking te komen voor huurtoeslag moet de huurprijs van een woning lager zijn dan € 720,42. Huurtoeslag wordt rechtstreeks op het bankrekeningnummer van de huurder gestort. Wij hebben daarom geen inzicht in het aantal huurders dat huurtoeslag ontvangt.

De Warmtewet bij collectieve verwarming

Sinds 1 januari 2014 gelden woningcorporaties volgens de Warmtewet als warmteleveranciers. Dit is bij ons van toepassing op de 102 flatwoningen omdat wij deze woningen via collectieve blokverwarming voorzien van warmte. Vanaf 1 juli 2019 is de Warmtewet gewijzigd. De levering van warmte maakt deel uit van de huurovereenkomst. Er is geen sprake van een aparte leveringsovereenkomst met huurders.

Buurtprikkel

Wanneer huurders zelf leefbaarheidsinitiatieven nemen, kunnen ze gebruik maken van de 'buurtprikkel'. Dit is een fonds waaruit bijdragen kunnen worden gegeven voor initiatieven die betrekking hebben op de thema's schoon, heel en veilig. In 2019 honoreerden we initiatieven van huurders uit Wilsum, bewoners aan de Oosterlandenerf en bewoners aan de Postgrevestraat.

Casus-overleg

Eénmaal per maand vindt overleg plaats met diverse ketenpartners zoals medewerkers van hulpinstanties,

gemeente Kampen en politie. In het overleg wordt gesproken over bewoners met een hulpvraag in de samenleving. Daar waar mogelijk worden maatwerkafspraken gemaakt en gerichte acties uitgezet. Het doel is dat we preventief kunnen handelen. We proberen voor al onze huurders een oplossing te bieden als de situatie daarom vraagt. We kunnen daarbij instanties inschakelen maar we kunnen ook zelf het voortouw nemen.

Leefbaarheid

De inzet van Beter Wonen gaat verder dan de woning. In en rond onze woningen voelen we ons medeverantwoordelijk voor een goede leefbaarheid en het welzijn van onze huurders. Dit betekent dat:

- we in samenwerking met andere organisaties inspelen op probleemsituaties bij bewoners;
- onze taak daarbij uitsluitend ligt op signalering van probleemsituaties en het faciliteren van zorgverlening door middel van maatregelen aan de woning en/of de woonomgeving;
- we een strak incassoproces hanteren waarbij we in een zo vroeg mogelijk stadium tot een oplossing willen komen;
- we binnen ons incassobeleid onderscheid maken tussen 'niet willers' en 'niet kunners'. 'Niet kunners' worden in principe niet ontruimd. Ook bij 'niet willers' proberen we ontruiming te voorkomen maar wordt er sneller doorgepakt;
- we samen met onze huurders gaan voor een omgeving die schoon, heel en veilig is;
- we naar nieuwe vormen zoeken om bewoners te laten participeren, met als resultaat dat de wijken waar ons bezit staat leefbaar blijven.

Wonen-Welzijn-Zorg (WWZ 038 Kampen)

In de afgelopen jaren is veel werk verzet vanuit verschillende invalshoeken op het gebied van Wonen, Welzijn en Zorg. Beter Wonen neemt actief deel in de werkgroep bijzondere huisvesting. In 2019 is besloten om voor de bijeenkomsten de transitie te maken van bijeenkomsten met agenda naar inspiratiesessies. Beter Wonen voerde in 2019 de werkzaamheden voor het secretariaat uit. Voor de 2020 en 2021 neemt de gemeente Kampen dit voor haar rekening.

Veiligheid

In het kader van veiligheid realiseerden we bij nagenoeg alle achterpaden brandverlichting. Bewoners waarvan we stroom gebruiken voor de achterpadverlichting, ontvangen van ons een jaarlijks (geïndexeerde) vergoeding.

Maatschappelijk rendement

In de doelen die wij ons stellen maken we continu keuzes tussen maatschappelijke taken, renderend vastgoed en een financieel gezonde organisatie. Maatschappelijk rendement is de maatschappelijke prestatie (outcome) in relatie tot de investering (input) die gedaan is. Waarbij de input uit diverse middelen (financieel en niet-financieel) kan bestaan. We willen dit inzichtelijk maken via een nader te bepalen model met als resultaat dat we op een transparante wijze inzichtelijk maken wat de effecten zijn van de keuzes die wij maken.

In het verslag van de directeur-bestuurder is ingegaan op dit onderwerp. Hierin heeft hij zowel tekstueel als financieel toegelicht hoe we maatschappelijk presteren op de onderdelen betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en beheer.

In onderstaande tabel maken we de daadwerkelijke uitgaven in 2019 zichtbaar.

Activiteit	Investering
Socioruimte, vrij van huur in gebruik bij Philadelphia	4.709
Premie glasverzekering, afgesloten voor alle huurders	19.988
Servicemedewerker via I & M, sociale werkvoorziening	10.229
Opplusfonds, WMO-voorzieningen voor oudere huurders	16.613
Isolerende maatregelen:	
bij spouw-, vloer- en dakisolatie plus isolerende beglazing: de helft van de investering	56.067
Duurzaamheid aanleg zonnepanelen	73.062
Verlichting brandpaden, vergoedingen bewoners	1.828
Bijdragen dak- en thuislozen opvang De Herberg in Zwolle	8.355
Totaal	190.850



8

Vastgoed toekomstbestendig

We ambiëren voldoende betaalbare en kwalitatief goede woningen beschikbaar te hebben voor onze doelgroep.

Doelstelling	Inzet	Wat we in 2019 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We voeren bij 150 woningen van ons bezit een APK veiligheidskeuring uit. Wanneer bewoners niet mee willen werken, nodigen we ze uit voor een gesprek om de achtergrond te achterhalen	Eigen inzet, aannemer en installateur	Bij 145 woningen is de APK veiligheidskeuring uitgevoerd	Veiligheid woning voor een groot deel preventief geborgd	Woningen worden blijvend periodiek preventief gekeurd zodat ze aan de veiligheidseisen blijven voldoen	Huurders, aannemer en installateur
Evaluatie SVB	Eigen inzet	Het SVB is in 2019 volledig geëvalueerd en geactualiseerd. Het SVB wordt begin 2020 vastgesteld	Veranderopgave in beeld	Maatregelen per complex zijn in beeld en verwerkt in de meerjarenbegroting	Gemeente, HVgIJ
Vorbereiden nieuwbouw 8 levensloopbestendige woningen en 9 appartementen De Trekschuit	Eigen inzet, Architect	De school is gesloopt. Het haalbaarheidsplan is in voorbereiding	Realiseren veranderopgave	De voorbereidingen zijn getroffen zodat we begin 2021 kunnen starten met de nieuwbouw	Gemeente
Vorbereiden sloop/nieuwbouw Droststraat en Erfgenamenstraat	Eigen inzet, Loostad, architect	De stedenbouwkundige visie is opgesteld en het haalbaarheidsplan is goedgekeurd door RvC	Realiseren veranderopgave	De uithuizing van het eerste blok is gestart zodat we eind 2020 kunnen starten met de sloop/nieuwbouw	Huurders, HVgIJ, gemeente

Doelstelling	Inzet	Wat we in 2019 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Samen met de gemeente Kampen vorm geven aan de zoekopgave om de komende jaren 14 huurwoningen te realiseren op de Ichthus locatie	Eigen inzet, Loostad	Met de gemeente Kampen zijn afspraken gemaakt over de nieuwbouw tot en met 2031	Realiseren prestatie-afspraken	We hebben locaties benoemd om onze opgave voor de komende jaren te realiseren	Gemeente
Opstellen positioneringsstatement Erfgenamen- en Drostenastraat	Eigen inzet	Dit onderdeel wordt meegenomen in de verdere uitwerking van het sloop/ nieuwbouwplan	Leefbare omgeving	In de uitwerking van het nieuwbouwplan verwachten we een kwaliteitsslag te maken	Huurders, gemeente
De gemiddelde energie-index van onze woningen op basis van Nader Voorschrift komt eind 2019 uit op 1,30 (eind 2018: 1,35)	Eigen inzet	Bestaand bezit is conform het SVB verder verduurzaamd	Lagere woonlasten en duurzame voorraad	Eind 2019 gemiddeld 1,19 (label A). We werken geleidelijk toe naar een energie-neutrale voorraad	Huurders
Bij mutatie worden bij de daarvoor gelabelde woningen zonnepanelen aangebracht	Eigen inzet, Nooter	We plaatsten bij 20 huurwoningen zonnepanelen	Verbetering gemiddeld label	In 2019 plaatsten we vooral bij het groot onderhoud aan de dijkwoningen zonnepanelen	Huurders
We werken, conform de vernieuwingsagenda van Aedes, een plan uit hoe we onze woningen uiterlijk 2050 CO2 neutraal krijgen	Eigen inzet	Het SVB is geactualiseerd. Hierin zijn de benodigde investeringen voor CO2 neutrale voorraad 2050 opgenomen	Inzicht in opgave	Het SVB (planning en opgave) is verwerkt in de financiële meerjarenbegroting	Aedes
We organiseren een seminar over duurzaamheid	Eigen inzet	6 mei 2019 vond een bijeenkomst plaats voor het kennisnetwerk duurzaamheid NoWoZo	Kennisdeling	Opgedane kennis delen met elkaar delen binnen de regio	Collega corporaties
We gaan in overleg met de gemeente Kampen over een plan voor de energievoorziening nieuwbouw Drostenastraat/Erfgenamenstraat (warmtenet of bron)	Eigen inzet	Afstemming met de gemeente Kampen vond plaats	Duurzame oplossing	We werken de komende maanden een plan uit voor de warmtevraag Drostena- Erfgenamenstraat	Gemeente

Een goed onderhouden woning

We willen onze woningen in goede staat houden. We hanteren hierbij het uitgangspunt 'schoon, heel en veilig'. We realiseren dit door:

- onze meerjarenonderhoudsbegroting af te stemmen op het SVB;
- jaarlijks bij 150 woningen een APK veiligheidskeuring uit te voeren;
- oog te hebben voor situaties waarbij veiligheid in het geding is en hier naar te handelen, met als resultaat dat onze woningen in een goede onderhoudsstaat verkeren.

Ons woningbezit is als volgt opgebouwd:

Kern	Aantal woningen	%
IJsselmuiden	1047	89
Wilsum	54	5
Zalk	19	2
Kamperveen	6	1
's-Heerenbroek	13	1
Grafhorst	16	1
Kampen	16	1
Totaal	1.171	100

Per saldo nam ons bezit in 2019 af met 7 woningen. Oorzaak is de verkoop van 7 huurwoningen gedurende het jaar.

Opbouw vastgoed

Type woningen	%	aantal	Bouwjaren							
			< 1945	1945 - 1959	1960- 1969	1970- 1979	1980- 1989	1990- 1999	2000- 2009	>= 2010
Eengezinswoningen										
- gezinswoningen	38	448	12	58	73	186	47	6	20	46
- levensloop/senioren	14	165	-	-	-	24	38	55	14	34
Meergezinswoningen										
- etagebouw zonder lift (2 woonlagen)	13	148	-	-	57	56	29	-	6	-
- etagebouw met lift (2 woonlagen)	15	181	-	-	-	30	-	92	-	59
- flatwoning (3 woonlagen)	11	124	-	-	102	-	-	-	-	22
Overig										
- intramuraal	6	73	-	-	-	3	-	-	9	61
- participanten Kulturhus	1	9								9
- kinderdagverblijf	0	1								1
- parkeervoorzieningen	2	21				5				16
- rabobankgedeelte kantoor	0	1				1				
Totaal aantal woningen		1.171	12	58	232	305	114	153	49	248
Totaal in procenten	100		1	5	20	26	10	13	4	21

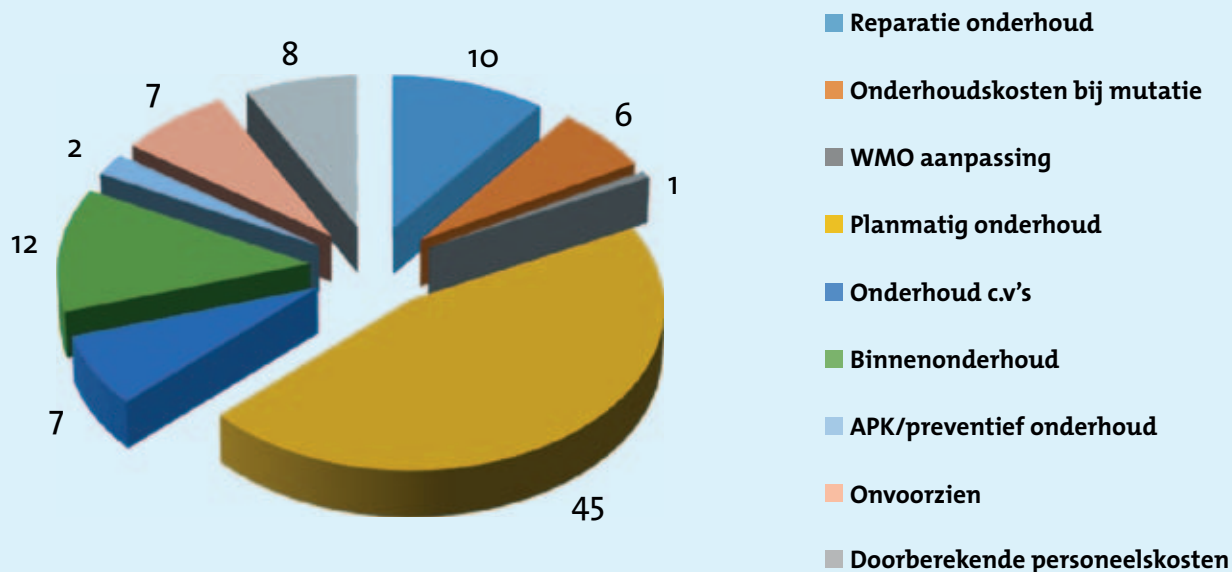
Onderhoud aan ons woningbezit

In het Jaarplan 2019 hebben we de onderhoudslasten begroot op een totaalbedrag van € 1.568.152. Van elke woning zijn de onderhoudskosten gedurende de economische levensduur in beeld.

Het planmatig onderhoud is de grootste post binnen de onderhoudsbegroting. In 2019 gaven we in totaal € 699.014 uit aan planmatig onderhoud. De post binnenonderhoud is vraaggestuurd. Huurders kunnen zelf aangeven of ze binnenonderhoud willen laten uitvoeren. In 2019 gaven we hier € 191.136 aan uit.



Werkelijke uitgaven in %



Een overzicht van de werkelijke en begrote onderhoudslasten:

Soort onderhoud 2019	Werkelijke uitgaven	%	Begroot	%
Reparatie onderhoud	159.668	10	147.000	9
Onderhoudskosten bij mutatie	99.607	6	98.000	6
WMO aanpassing	11.590	1	14.000	1
Planmatig onderhoud	699.014	45	838.000	50
Onderhoud c.v.'s	110.673	7	121.000	7
Binnenonderhoud	190.772	12	190.000	11
APK/preventief onderhoud	35.170	2	38.000	2
Onvoorzien	114.780	7	107.000	6
Doorberekende personeelskosten	117.977	8	116.000	7
Totaal	1.539.251	100	1.669.000	100

Reparatie- en mutatieonderhoud

Het aantal reparatieverzoeken daalde van 1.286 in 2018 naar 1.153 in 2019. De gemiddelde kosten per melding stegen van € 132 naar € 142. Het blijft vooraf lastig in te schatten hoeveel klachten gedurende een jaar binnen komen.

Bij het muteren van een woning moet de woning voldoen aan het gewenste kwaliteitsniveau. De gemiddelde kosten per mutatie stegen van € 1.057 in 2018 naar € 1.357 in 2019.

We zien dat de onderhoudskosten de afgelopen jaren stijgen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door meer vraag dan aanbod bij aannemers/derden.

Kosten per reparatieverzoek en per mutatie:

Jaar	Aantal reparatieverzoeken	Gemiddelde kosten per reparatieverzoek	Aantal verhuizingen	Gemiddelde kosten per mutatie
2015	1.169	103	79	1.094
2016	1.043	109	105	824
2017	1.223	113	93	988
2018	1.286	132	108	1.057
2019	1.153	142	77	1.357

Onderhoudsfonds kleine gebreken

Voor € 4,25 per maand kunnen huurders lid worden van het onderhoudsfonds kleine gebreken. Bij deelname aan dit fonds worden kleine reparaties, die normaal

voor rekening van de huurder komen, via het fonds betaald. Voorbeelden zijn reparaties aan waterkranen en doucheslangen, ontstoppen van riolering, schoonmaken van dakgoten en reparaties aan hang- en sluitwerk.

Planmatig onderhoud

De specificatie van de uitgaven voor het planmatig onderhoud in 2019 in euro's:

Planmatig onderhoud	Bedrag
Klimaat	345.345
Schoonmaken	136.339
Buitenschilderwerk	64.018
Daken/goten	52.500
Gevels	31.586
Lift	28.326
Vloeren	18.197
Beveiliging	9.079
Terrein	8.454
Diversen	5.170
Totaal	699.014

APK

Beter Wonen wil graag dat iedere bewoner zich veilig voelt in zijn of haar woning. Daarom voeren wij één keer per zeven jaar een Algemene Periodieke veiligheidsKeuring uit. Een timmerman, loodgieter en elektriciens bezoeken tegelijkertijd een woning en controleren deze volgens een vastgestelde checklist. In de lijst worden alle voor de veiligheid relevante punten die worden nagelopen, benoemd. Wij vullen de lijst aan met enkele preventieve onderhoudspunten. Deze checklist is gebaseerd op de NEN 8025. Met de NEN 8025 zijn voor Nederland algemene eisen gegeven voor de periodieke beoordeling van de veiligheid van technische installaties en technische voorzieningen in woningen en een advies om eventuele defecten weg te nemen. Ook kunnen

bewoners tijdens de APK gelijk reparatieverzoeken uit laten voeren. In 2019 keurden we 145 woningen. Alle woningen uit ons bezit zijn éénmaal bezocht. We starten met de tweede APK-ronde voor al onze woningen.

SVB

Het SVB is in 2019 volledig geactualiseerd. Het geactualiseerde SVB werd in de RvC vergadering van december inhoudelijk behandeld. De RvC heeft verzocht om een praktische risicoparagraaf toe te voegen en te beoordelen of de basis voor de scenario analyse anders vormgegeven kan worden. Daar is aan gewerkt. De RvC heeft in de vergadering van februari 2020 goedkeuring gegeven aan het SVB.

Vernieuwing van ons bestaand bezit

Qua nieuwbouw of aankoop wordt gedurende de beleidsperiode uitsluitend geïnvesteerd in 'DAEB-bezit'. Op basis van het Strategisch Voorraad Beheer is ons doel voor de periode 2019 tot en met 2020:

- onze portefeuillestrategie (groei en vernieuwing bezit) te realiseren, met als resultaat dat we over een toekomstbestendige woningvoorraad beschikken.

Herstructurering Drostenstraat

In 2019 keurde de RvC het haalbaarheidsplan voor de sloop/nieuwbouw Drostenstraat goed. Eind 2019 informeerden we de betreffende 48 huishoudens per brief over het vervolgtraject. Voor de eerste 24 adressen is het sociaal plan in werking getreden. De komende maanden vinden er diverse informatiebijeenkomsten plaats en worden er individuele gesprekken gevoerd met de bewoners. Vanuit deze gesprekken wordt bepaald of bewoners terug willen keren naar de nieuwbouw of dat zij naar andere woonruimte willen verhuizen. In de huidige planning verwachten we eind 2020 het eerste blok met 24 portiekwoningen te slopen.

Groot onderhoud Dijkwoningen

Eind 2018 startte na een zorgvuldige voorbereiding het groot onderhoud aan de 93 Dijkwoningen. Het grootste deel van de uitvoering vond plaats in 2019. Voor de zomervakantie rondde aannemer Mateboer de grote werkzaamheden af. Na de zomervakantie werd de nodige nazorg uitgevoerd. Hierbij kwamen veel opmerkingen binnen over de mechanische ventilatie. Uiteindelijk bleek dat er sprake was van een fabrieksfout. Deze is inmiddels hersteld. De woningen zijn grondig aangepakt. Na de werkzaamheden zijn de woningen qua wooncomfort en met een A++-label voorbereid op de toekomst. Op 5 september hebben we het project, samen met de huurders en betrokken partijen, onder het genot van blaasmuziek en een hapje en een drankje, feestelijk afgerond. Tijdens deze gelegenheid zetten we de bewonerscommissie die direct betrokken was bij de planvorming, in het zonnetje.

Nieuwbouw Trekschuit

19 maart 2019 kocht Beter Wonen de grond en opstallen van de voormalige basisschool De Trekschuit aan van de gemeente Kampen. Hierna zijn deze gesloopt. Inmiddels is er een ontwerpteam opgestart en worden er gesprekken gevoerd met de gemeente over het wijzigen van het bestemmingsplan. Architect de Velde leverde

een Voorlopig Ontwerp op en gaat verder met het definitief ontwerp. Het voorlopig ontwerp is goedgekeurd door Welstand en gepresenteerd aan de buurt. Het ontwerp wordt op dit moment verder uitgewerkt naar bestekstukken. Hierna werven we een aannemer. Naar verwachting is dit proces eind 2020 afgerond en kan de aannemer in 2021 starten met de bouw van 8 levensloopbestendige woningen en 10 appartementen.

Zoekopgave

In 2019 werkten we samen met Loostad, KAW en de gemeente Kampen aan een stedenbouwkundige visie voor IJsselmuiden. Dit resulteerde in afspraken voor de bouw van 135 huurwoningen in IJsselmuiden tot en met 2031. Samen met de gemeente Kampen brachten we de locaties voor de komende jaren in beeld. Tevens maakten we voor dezelfde periode afspraken over de bouw van 16 huurwoningen in de kleine kernen. Hiermee geven we ruimschoots invulling aan de zoekopgave zoals beschreven in de prestatieafspraken en kunnen we de plannen verder uitwerken.

Duurzaamheid

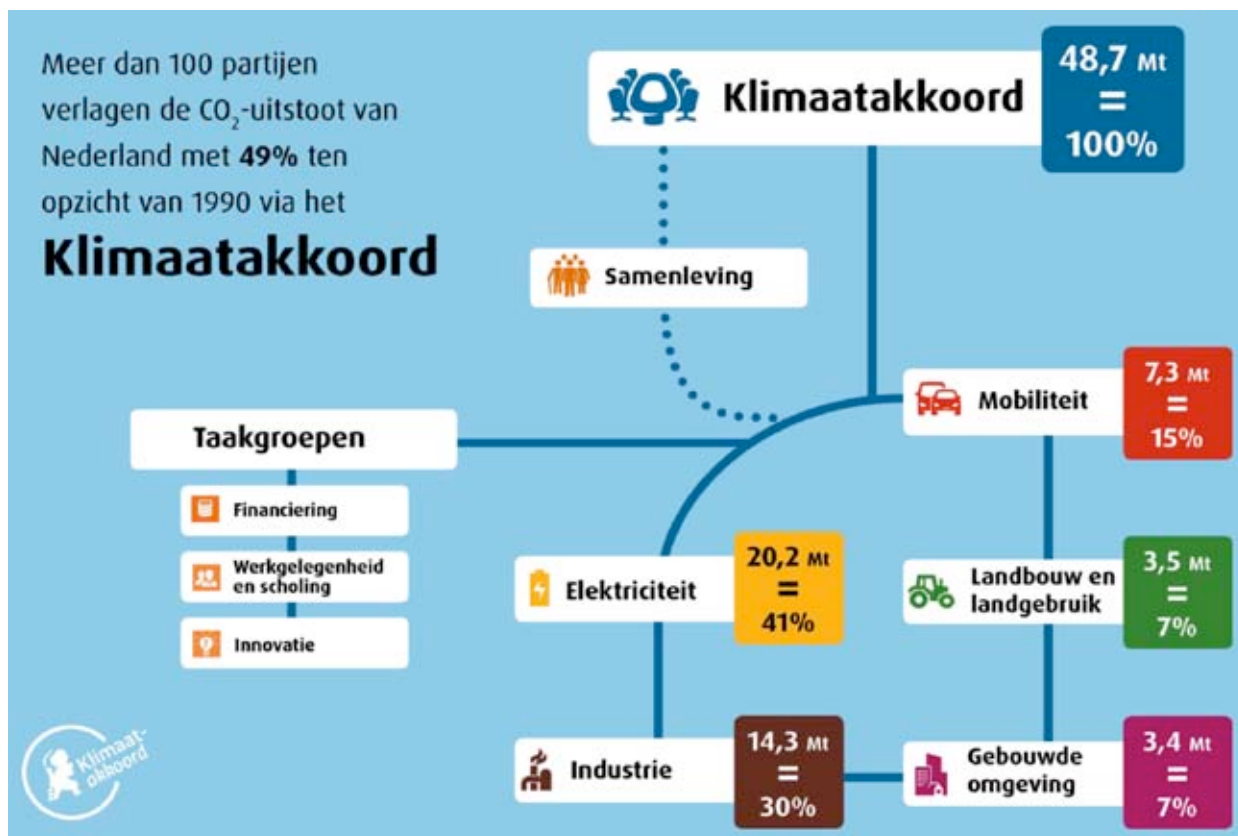
We dragen bij aan een duurzame wereld en streven naar betaalbare woonlasten. We realiseren dit door:

- onze voorraad op basis van het SVB verder te verduurzamen tot gemiddeld label B, met als doel dat we over een duurzame woningvoorraad beschikken.

De klimaatverandering wordt steeds meer zichtbaar. Ook zijn er steeds meer alarmerende berichten van deskundigen over de gevolgen van klimaatverandering. Er worden daarom versneld maatregelen genomen om bronnen van de klimaatverandering aan te pakken. CO₂ uitstoot wordt gezien als een belangrijke bron van de klimaatverandering.



Opgeleverde dijkwoningen



Klimaatakkoord

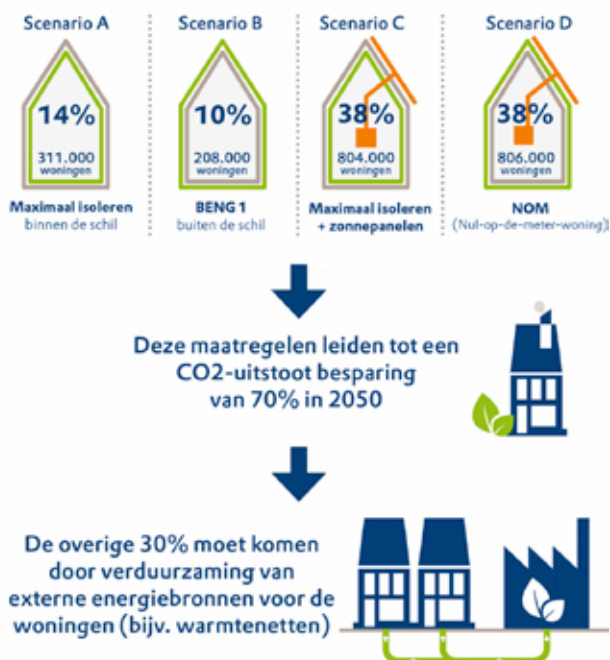
Op 28 juni 2019 publiceerde het kabinet het klimaatakkoord. Het is de Nederlandse uitwerking van de internationale klimaatafspraken van Parijs (2015). Het Klimaatakkoord is een samenwerking tussen het Rijk, de decentrale overheden, het bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties. Het ontwerp van het Klimaatakkoord uit december 2018 bevat een samenhangend pakket aan maatregelen dat moet resulteren in een CO₂-reductie van tenminste 49% in 2030 ten opzichte van het jaar 1990.

Het klimaatakkoord wordt in regionale strategieën uitgewerkt door provincies en lokale plannen door gemeenten. Ondermeer grootschalige opwek van stroom en warmte-opwek zijn beleidsonderwerpen die woningcorporaties raken en waaraan gemeentes en provincie momenteel uitwerking geven.

CO₂ neutraal in 2050

De doelstellingen van Nederland gaan verder dan 2030. Nederland heeft zich als doel gesteld om in 2050 geheel CO₂ neutraal te zijn. Voor woningcorporaties betekent dit dat ook zij in 2050 CO₂ neutraal moeten zijn. Aedes vroeg woningcorporaties hiervoor een routekaart in te vullen.

Hieronder is de uitkomst voor alle woningcorporaties weergegeven:



Duidelijk is dat corporaties verwachten 70% van de CO₂ besparing in, op of aan de woning te kunnen realiseren. De overige 30% moet daarbuiten gerealiseerd worden.

Aanpak Beter Wonen

Beter Wonen heeft altijd gekozen voor een praktische aanpak voor de energetische maatregelen. Bij planmatig onderhoud, mutatie en op verzoek van bewoners nemen we zoveel mogelijk isolerende maatregelen. Hiervoor is jaarlijks een budget gereserveerd. Waar dit op een rendabele manier mogelijk is, plaatst Beter Wonen zonnepanelen op huurwoningen.

Bij plaatsing van zonnepanelen berekenen we maximaal 50% van de berekende besparing als servicekosten door aan de huurder. Ook bij mutatiewoningen plaatsen we, waar rendabel, zonnepanelen. Op verzoek van huurders nemen we maatregelen wanneer er sprake is van een huurverhoging (isolatiemaatregelen) of doorberekening via de servicecomponent (zonnepanelen).

Resultaten zonnepanelen:	2019	Totaal
Woningen met zonnepanelen	76 woningen	319 woningen
Aantal zonnepanelen	751 panelen	3265 panelen
Wp aan zonnepanelen	22.545 Wp	706.610 Wp

In 2019 hadden we € 166.000 beschikbaar voor energetische maatregelen en zonnepanelen. We besteedden een bedrag van € 185.000. Deze maatregelen bestaan uit het isoleren van de woning en plaatsen van zonnepanelen waar dit binnen onze kaders past.

Verwarming

98% van onze woningen beschikt over een HR 107 ketel. Inmiddels heeft 1,7% van onze woningen een warmtepomp die geheel op elektra werkt. In geval van nieuwbouw is dit een geschikt alternatief voor de CV-ketel.

Toekomst van de CV-ketel

Voor bestaande woningen met een CV-ketel stijgt de noodzaak om een alternatieve verwarming toe te passen zonder CO₂ uitstoot. Oplossingen kunnen zijn:

- een warmtenet gevoed door een duurzame warmtebron
- een warmtepomp werkend op geo warmte of luchtwarmte
- een waterstofketel

Infrarood, elektrische straalkachels, doorstroom verwarmers of andere soort gelijke oplossingen halen lage rendementen en zijn niet effectief.

Alternatieven voor een CV-ketel zijn op dit moment erg kostbaar. Daarbij speelt dat de energiekosten van de verschillende oplossingen in de toekomst zeer onzeker zijn. Het is op dit moment dan ook risicovol om grootschalig CV-ketels uit te faseren. Om die reden vervangen wij CV-ketels voorlopig nog regulier en volgen de ontwikkelingen op de voet. De gemeente Kampen nodigde Beter Wonen uit mee te praten over de warmtevisie voor de gemeente Kampen. In de

warmtevisie wordt bepaald hoe wijken in de toekomst aardgasloos kunnen worden. Dit wordt vervolgd in 2020.

Het is voor huurders mogelijk om elektrisch te koken in plaats van op gas. In ons assortiment zijn vier inductiekookplaten opgenomen zodat er een ruime keuze is voor elektrisch koken. Daarnaast leggen wij bij een keukenvervanging gratis een kookgroep aan in de woning zodat gasloos koken mogelijk is.



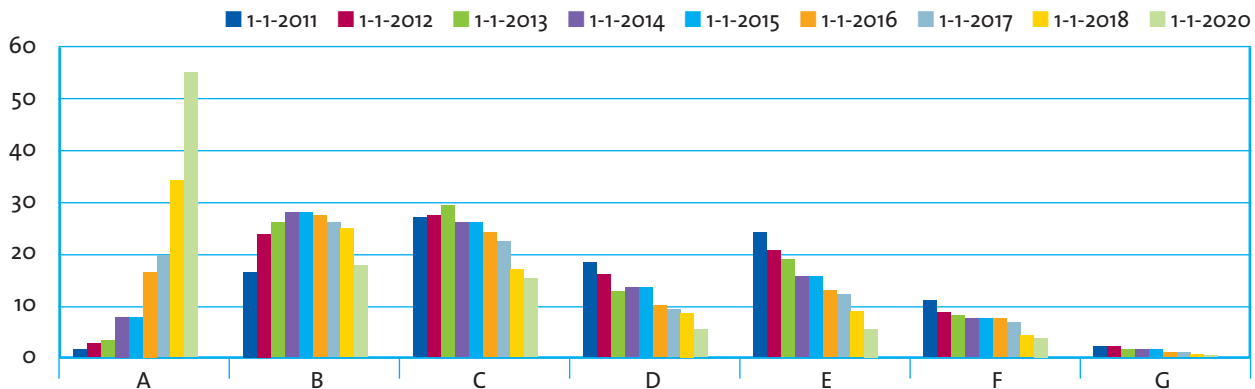
Bijeenkomst energietransitie

Energielabeling

Bij iedere huurwoning die opnieuw wordt verhuurd, moet een officieel certificaat met de energieprestatie van de woning overhandigd worden aan de huurder.

Deze prestatie wordt uitgedrukt in een letter (energielabel) of een energie index. Onderstaand een overzicht van het verloop van de energielabels tot nu toe.

Percentage per label

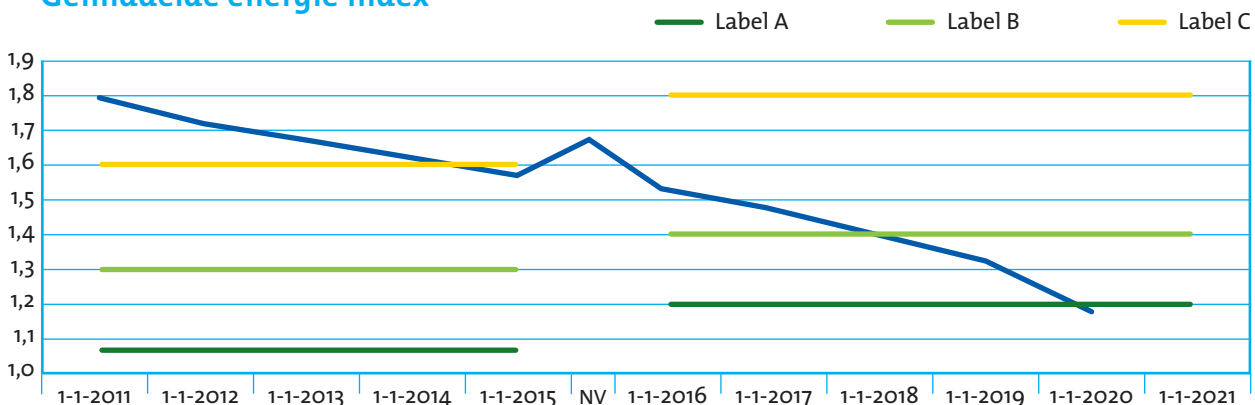


In 2019 nam het percentage A en B labels met 7,6% toe. 84% van onze woningen heeft een A, B of C label.

De doelstellingen en strategieën voor de energieprestatie van de woningen zijn gebaseerd op een gemiddelde energie index voor alle woningen. Met de komst van het nader voorschrift in 2015 werd dit een stuk lastiger en ontstond een onzuiver beeld. Dit komt doordat per 2015 met het nader voorschrift een compleet andere rekenmethodiek is geïntroduceerd met een andere schaalverdeling voor de energie index. De oude en nieuwe energie indexen hebben elk een eigen schaalverdeling. Deze worden echter wel samengevoegd

tot een gemiddelde. Beter Wonen zette inmiddels alle energie indexen om naar het nader voorschrift. Deze energie indexen zijn dus allemaal volgens dezelfde rekenmethode berekend. Dit geeft een betrouwbaar beeld van de gemiddelde energie index en de stand van zaken. Helaas wordt vanaf 2021 weer een nieuwe rekenmethodiek geïntroduceerd waardoor per 1 januari 2021 een soortgelijke situatie ontstaat als in 2015. Hierdoor zal het een aantal jaar onduidelijk zijn wat de resultaten zijn ten opzichte van voorgaande jaren.

Gemiddelde energie index



Hierboven is de ontwikkeling van de energie index weergegeven van de afgelopen jaren. De sprong is de introductie van de nieuwe rekenmethodiek (Nader Voorschrift).

Afgifte energielabels in 2019

Bij mutatie van een woning voorzien we de woning van een officieel energielabel. Een label geeft de huurder inzicht in de energieprestatie van de woning.

Onze opzichters volgden een opleiding om de energieprestaties van de woning zelf op te nemen en te berekenen. Een gecertificeerd bureau verstrekt ons vervolgens de officiële labels. Een onafhankelijke instelling controleert steekproefsgewijs of de beoordeling op de juiste manier is uitgevoerd. Ook kopers van onze woningen overhandigen we een energielabel.

Nieuwbouw

Beter Wonen is zich ervan bewust dat door de energietransitie de komende decennia het energiemodel voor woningen verandert. Hoe zich dit ontwikkelt, is op dit moment lastig vast te stellen.

Beter Wonen beoordeelt bij elk nieuwbouwproject welke verwarmingsmethode het beste kan worden toegepast. Het is niet onze inzet om met 'goedkope' maatregelen de Energieprestatie te halen en het hier vervolgens bij te laten. We kijken inhoudelijk naar de maatregelen die moeten worden toegepast om de woning goed voor te bereiden op de toekomst. De EPC is hiervan een resultante. Concreet betekent dit, dat wordt ingezet op een behoorlijk stevige schil en installaties die geschikt zijn voor de toekomst. In de meeste gevallen kiezen we voor lage temperatuur verwarming met vloerverwarming. Ook kiezen we voor triple glas, luchtdicht bouwen en circa tien zonnepanelen (mits de dak-ligging dit toelaat).

Voor toekomstig te ontwikkelen nieuwbouw projecten moeten we er vanuit gaan dat we geen CV-ketel meer kunnen toepassen. Dit zorgt voor hogere uitgaven voor de verwarmingsinstallatie.

Nieuwe energiebronnen

- Bij nieuwbouw zoeken we naar mogelijkheden voor het toepassen van duurzame energiebronnen. Bij Maarlenhof is een warmte-koude-opslag in gebruik waarbij tot een diepte van tachtig meter in de zomer de warmte wordt opgeslagen en in de winter wordt afgenomen.
- Omdat de mogelijkheid tot isoleren bij huurwoningen beperkter wordt vanwege gebrek aan belangstelling bij huurders, zoeken we breder naar mogelijkheden om ons bezit te verduurzamen. Dit doen we volgens Trias Energetica. Het beperken van warmteverlies, dus isoleren, houdt de belangrijkste focus.
- Beter Wonen plaatst zonnepanelen bij mutatiwoningen en op verzoek bij huurwoningen waar dit effectief is.
- Beter Wonen paste inmiddels bodemwarmtepompen en luchtwarmtepompen toe bij nieuwbouwwoningen om ervaring op te doen met deze systemen.



Trias Energetica

Beleid inzake energetische maatregelen

- Bij mutatie of groot onderhoud handelen we conform ons Strategisch Voorraad Beleid.
- Bij daartoe aangewezen woningen die door verhuizing leeg komen, vervangen we enkel glas door HR++ glas. Waar technisch mogelijk, brengen we spouwmuur-, vloer- en dakisolatie aan waarbij we ook koudebruggen isoleren. Daarnaast plaatsen we, waar mogelijk, zonnepanelen.
- Bij woningen waar een kamer op zolder mogelijk is, werken we de dakisolatie netjes af met gipsplaten. Investerings berekenen we door in de nieuwe huurprijs.
- Bij groot onderhoud bieden we de bewoner aan deel te nemen aan extra energiebesparende maatregelen.
- Bij kozijnvervanging plaatsen we bij woningen waar de spouw geïsoleerd is triple glas of HR++ glas. Voor deze maatregel berekenen we geen huurverhoging.
- Bij woningen waar nog geen isolatie is aangebracht, kan gekozen worden voor isolerende maatregelen.
- Bij zonnepanelen berekenen we maximaal de helft van de theoretische energiebesparing door in de huur. Bij isolatie maatregelen berekenen we maximaal een kwart van de theoretische energiebesparing door in de huur.

Bijeenkomst duurzaamheid

Beter Wonen participeert in het kennisnetwerk Duurzaam NOWOZO. Dit is een netwerk van woningcorporaties uit Noord West Overijssel. Hierbij ontmoeten de technische medewerkers die verantwoordelijk zijn voor duurzaamheid elkaar en wisselen zij kennis en ervaring uit op gebied van duurzaamheid. Om de 2 maanden wordt een bijeenkomst georganiseerd.

Op 6 mei 2019 was Beter Wonen gastheer en presenteerden we de aanwezigen onze ervaringen met betrekking tot de verschillende aardgasloze woningen. Daarnaast waren er gastsprekers aanwezig die een presentatie gaven over andere oplossingen zoals over warmteplannen en warmtenetten.



9

Financieel gezond

Als goed rentmeester willen we permanent financieel in control zijn zodat we aan onze maatschappelijke opgave kunnen blijven voldoen.

Doelstelling 2019	Inzet	Wat we in 2019 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We voldoen aan de normen van het WSW en de Autoriteit woningcorporaties	Eigen inzet	We actualiseerden het reglement financieel beheer en beleid en de financieringsstrategie	In control	We voldoen aan de normen van het WSW en de Autoriteit woningcorporaties. We houden rekening met scenario's zodat we tijdig kunnen anticiperen op ontwikkelingen in de markt	WSW, Autoriteit woningcorporaties
Huurderving door leegstand minder dan 0,5% (m.u.v. te verkopen huurwoningen)	Eigen inzet, De Ruiter	We verhuren daar waar mogelijk aansluitend	In control	Met 0,33% realiseerden we de doelstelling. We blijven scherp op het proces en bespreken tijdig of maatwerk nodig is	Huurders en ketenpartners
We verkopen tussen de 5 en 10 woningen	Eigen inzet, makelaar	In het SVB stelden we de verkoopvoorraad vast. We verkopen vooral bij mutatie	Bijdrage verander-opgave	We verkochten 7 woningen	Huurders voor verkoop aangewezen woningen

Financiële slagkracht behouden

Beter Wonen heeft een gezonde financiële basis en wil deze graag behouden om als goed rentmeester ook in de toekomst aan haar maatschappelijke opgave te kunnen voldoen. Dit realiseren we door:

- te voldoen aan de financiële beoordelingscriteria van het WSW en ILT;
- investeringen voor de komende drie jaar per saldo vanuit eigen middelen te realiseren;
- kritisch te blijven op de algemene kosten, met als resultaat dat we ons qua bedrijfslasten in de kopgroep van de Aedes Benchmark bevinden.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW draagt bij aan optimale financiering van de volkshuisvesting door objectief risicomanagement. Zij hanteert een risicobeoordelingsmodel waarmee zij op een eenduidige manier de risico's van de corporatie en van de totale borg identificeert, analyseert en interpreteert. De beoordeling heeft als doel om zoveel mogelijk aanspraken op het borgstelsel te voorkomen. Andere doelen zijn de solidariteit niet onnodig belasten

en de zekerheidsstructuur verbeteren. Hierdoor kunnen corporaties tegen de meest gunstige voorwaarden leningen aantrekken voor de volkshuisvestelijke activiteiten. Onderdeel van het risicobeoordelingsmodel is het borgingsplafond. Het borgingsplafond is het maximale bedrag dat een corporatie in een bepaalde periode mag lenen onder WSW-borging voor financiering van geplande activiteiten. Het borgingsplafond wordt vastgesteld aan de hand van de financieringsbehoefte voor de komende drie jaren zoals opgenomen in de dPi2018. In haar brief d.d. 16 juli 2019 verklaart het WSW dat wij voldoen aan de eisen en voldoen aan de voorwaarden voor borging.

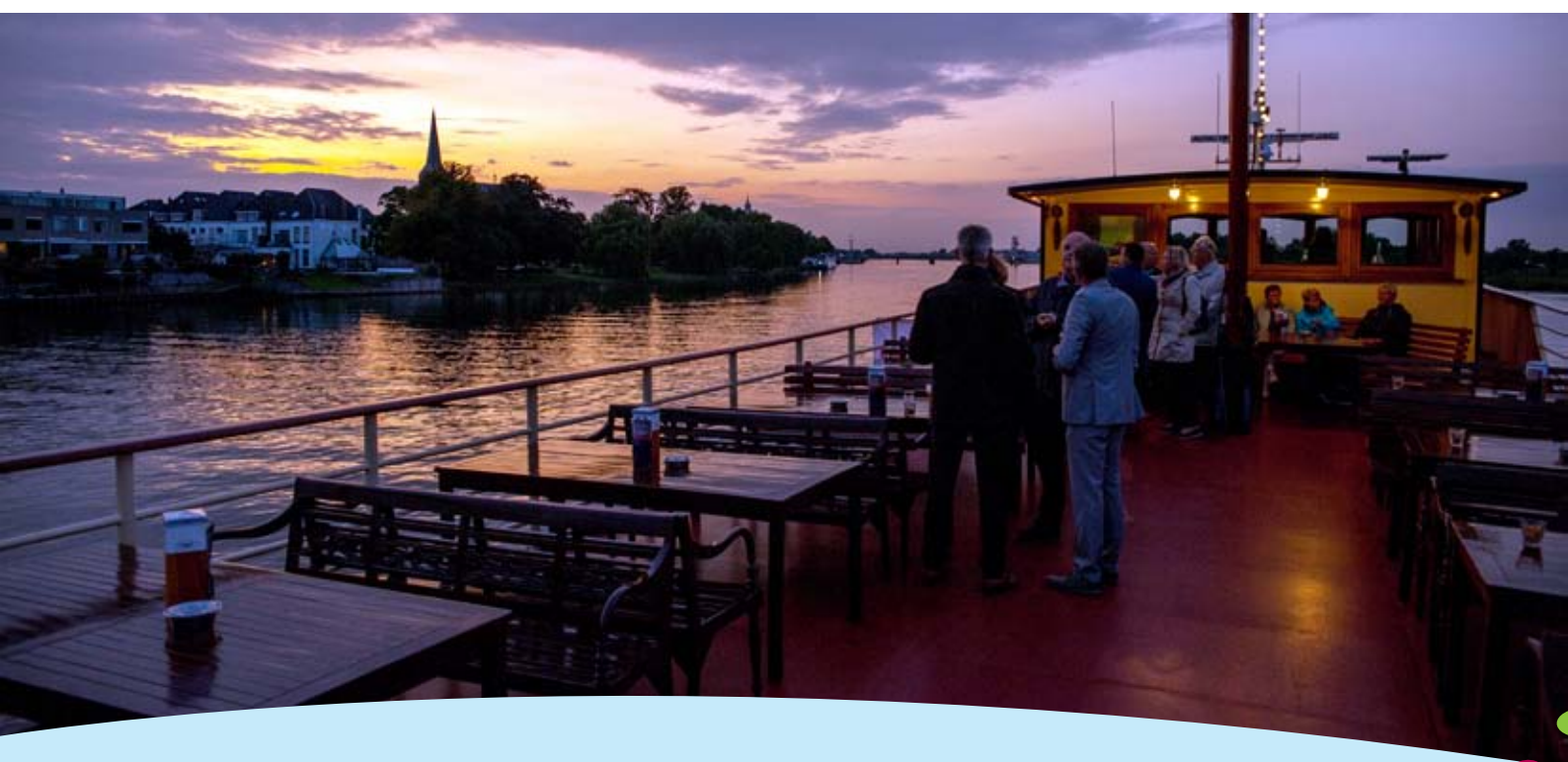
Autoriteit woningcorporaties

De Autoriteit woningcorporaties gaf in de oordeelsbrief 2019 aan dat de financiële beoordeling niet leidt tot opmerkingen en geen aanleiding geeft tot het doen van interventies.

Financiële kengetallen

Door het WSW zijn een aantal relevante ratio's opgesteld, waaraan corporaties moeten voldoen. Hieronder volgt een opsomming van de belangrijkste ratio's met de daarbij horende ontwikkeling voor Beter Wonen op basis van de meerjarenbegroting.

Soort	Norm	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ICR	>1,4	3,9	4,3	4,3	3,6	2,7	2,9
LTV	<75	46,1	55,6	64,4	66,9	65,3	62,5
Solvabiliteit	>30	47,3	39,0	34,5	32,5	33,2	36,4
Dekkingsratio	<70	24,2	29,2	33,6	34,7	33,6	32,0





Beter Wonen voldoet aan de gestelde normen van het WSW. De komende jaren worden extra leningen aangetrokken om de geplande nieuwbouw te realiseren. Hierdoor stijgt de Loan to Value (LTV) de komende jaren. Door het aantrekken van extra leningen zal de rentelast stijgen, wat een daling van de Interest Coverage Ratio (ICR) tot gevolg heeft in de daaropvolgende jaren. Ondanks deze verschuivingen in de ratio's, blijft Beter Wonen binnen de gestelde normen.

Beperking bedrijfslasten

Binnen de Aedes-benchmark zijn onze geharmoniseerde beïnvloedbare bedrijfslasten gestegen van € 767 (2018) naar € 815 (2019). Het gemiddelde van de sector kwam in 2019 uit op € 785. De stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door onderhoudswerkzaamheden aan ons kantoor. We blijven ons inzetten voor verdere verlaging van de bedrijfslasten. De mogelijkheden hiertoe zijn echter beperkt. Als compacte organisatie hebben we op een aantal onderdelen in verhouding tot corporaties die qua omvang groter zijn, hogere kosten. Denk hierbij aan de accountants- en ICT-kosten. We kijken daarom bij voorkeur naar het totale plaatje en zetten in op een efficiënte en effectieve bedrijfsvoering. Vanuit onze kengetallen blijkt dat we hier goed in slagen. Ons uitgangspunt is en blijft, dat iedere euro goed besteed wordt.

Leegstandscijfers en beleid

Bij een huuropzegging van een woning plannen we gelijk een afspraak voor een vóór- en eindinspectie.

Doel is om de woning zo spoedig mogelijk te verhuren via De Woningzoeker. Hierdoor blijft de leegstandstermijn zo kort mogelijk. In 2019 hebben we bij een aantal woningen op dezelfde dag de sleutels van de oude huurder in ontvangst genomen en uitgegeven aan de nieuwe huurder. Op deze manier is er geen sprake van leegstand.

In 2019 steeg de huurderiving van € 14.045 naar € 27.521. De huurderiving die betrekking heeft op de te verkopen huurwoningen is ten laste gebracht van de opbrengst verkopen. De extra derving komt hoofdzakelijk voort uit de 93 dijkwoningen. Hier stonden woningen een aantal maanden leeg in verband met groot onderhoud van de woning.

Verkopen van bezit

Het verkopen van bezit levert een volkshuisvestelijke meerwaarde en genereert financiële middelen. De te verkopen woningen zijn vastgelegd in ons strategisch voorraadbeleid. Ons doel is:

- gemiddeld vijf woningen per jaar verkopen met als resultaat dat we onze maatschappelijke opgave kunnen financieren.

In 2019 verkochten we zeven woningen in IJsselmuiden. Ons voornemen is om de verkoopopbrengst te herinvesteren in nieuwe huurwoningen.





10

Organisatie toegerust op de toekomst

We staan midden in de samenleving en willen dicht bij onze huurders staan. Dat vraagt om goede en betrokken medewerkers.

Doelstelling 2019	Inzet	Wat we in 2019 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Minimaal één thema bijeenkomst organiseren voor de Raad van Commissarissen	Eigen inzet, BDO	Op 14 oktober is ism Patrimonium Urk een bijeenkomst georganiseerd met als thema fiscaliteit	Inzicht in actuele ontwikkelingen	Meer inzicht in fiscale ontwikkelingen en hoe hierop te anticiperen	RvC, Patrimonium Urk
Organiseren bewonersavond	Eigen inzet	In 2019 vonden er bijeenkomsten plaats voor de Drostestraat	Korte lijnen met huurders	De bewonersavond is doorgeschoven naar volgend jaar. De HVGJ heeft aangegeven nu vooral in te willen zetten op een nieuwsbrief. Dit is eind 2019 gerealiseerd	Huurders, HVGJ
Organiseren activiteit ivm 100-jarig jubileum	Eigen inzet, De Veerman van Kampen	In week 37 vierden we ons jubileum met huurders en belanghouders op De Veerman van Kampen	Samenzijn met huurders en belanghouders	We kijken terug op een geslaagde activiteit	Huurders en belanghouders
Plannings-, voortgangs- en beoordelings-gesprekken voeren en daaruit voorkomende actiepunten realiseren	Eigen inzet	Met alle medewerkers zijn gesprekken gevoerd vanuit de planningscyclus	Betrokken medewerkers	De werkzaamheden zijn geëvalueerd. Er zijn vervolgafspraken gemaakt die we in 2020 monitoren	Medewerkers

Doelstelling 2019	Inzet	Wat we in 2019 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Audit op de processen intermediaire verhuur en privacybeleid	Eigen inzet	Vanuit de audit blijkt dat we voldoen aan de wetgeving. Er is inzichtelijk gemaakt waar we in het vervolg rekening mee moeten houden	Verbeterslag	De geconstateerde verbeterpunten zijn/worden geïmplementeerd	Medewerkers
Reparatieverzoeken-proces optimaliseren	Eigen inzet, NCCW	Delen van het proces zijn gedigitaliseerd	Efficiënter en minder foutgevoelig proces	In 2020 wordt dit proces verder geoptimaliseerd	Medewerkers en ketenpartners

Dicht bij onze huurders en andere belanghouders

We vinden het van groot belang dat we dicht bij onze huurders en andere belanghouders blijven staan. Dit realiseren we door:

- het behouden van een kantoor midden in ons werkgebied;
- onze huurders en belanghouders via reguliere en nieuwe kanalen te informeren over onze inspanningen;
- verder te digitaliseren (bijv. 24/7 selfservice via een huurdersportaal);
- in gesprek te blijven met huurders en dorpsbelangen. We gebruiken hiervoor verschillende vormen zoals themabijeenkomsten, wijkscouwen en individuele gesprekken;
- transparant te zijn tegenover gemeente en maatschappelijke organisaties wat betreft onze prestaties en mogelijkheden;
- jaarlijks op thema de betrokken belanghouders (smal) uit te nodigen om met elkaar in gesprek te gaan, met als resultaat dat we dicht bij onze huurders en belanghouders blijven staan.

Kantoor en Woonwinkel

Ons kantoor is goed bereikbaar voor onze huurders. Aan de balie helpen we zowel woningzoekenden als huurders. In geval van specifieke problematiek verwijzen we door naar de daarin gespecialiseerde organisaties. In onze woonwinkel maken huurders keuzes voor de keuken, toilet en badkamer. De mogelijkheden voor een huurder richten zich op bladkeuze, keukenkastjes, tegels en panelen. Extra's zoals uitbreiding van de keuken, een gaskookplaat, afzuigkap of een vaatwasmachine bieden

we ook aan. De huurder kan deze extra's uitkiezen tegen contante betaling of huurverhoging.

Communicatie

Via onze website houden we belangstellenden met nieuwsberichten op de hoogte van actuele onderwerpen. Op de projectenpagina houden we de voortgang van onze nieuwbouw up-to-date. Met twee beeldschermen in de hal delen we korte nieuwsberichten waarmee we belangstellenden op de hoogte houden van belangrijke informatie.

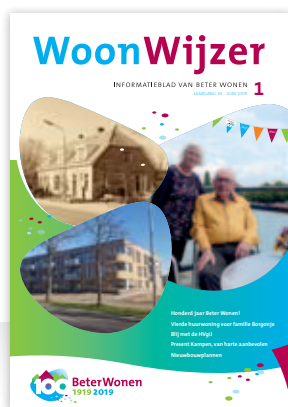
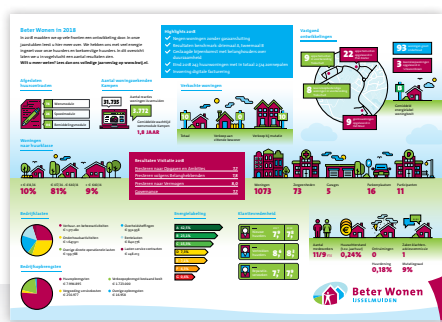
Woningzoekenden kunnen via www.dewoningzoeker.nl reageren op woningen die beschikbaar komen voor verhuur. De link is geplaatst op onze website.

In 2019 reikten we eenmaal het blad 'WoonWijzer' uit aan huurders en belanghouders. In het blad informeerden we ze over de ontwikkelingen bij Beter Wonen. In het blad passeren uiteenlopende onderwerpen de revue. De Woonwijzer stond in 2019 in het teken van ons 100-jarig jubileum.

Dit jaarverslag bevat veel relevante informatie. Voor de belangstellenden die graag in één oogopslag willen zien hoe Beter Wonen er voor staat, maken we een jaarkrant waarin we op één A3 de 'highlights' vermelden.

Huurdersportaal

Met het huurdersportaal kunnen huurders 24 uur per dag hun persoonlijke gegevens benaderen en zaken met ons regelen. Op dit moment maakt circa 20% van huurders gebruik van Mijn Beter Wonen. We verwachten de digitale dienstverlening de komende jaren geleidelijk uit te breiden.



Themabijeenkomst Raad van Commissarissen

Jaarlijks organiseren we in samenwerking met Patrimonium Urk een themabijeenkomst voor de beide RvC's. Dit jaar organiseerde Beter Wonen de bijeenkomst. De bijeenkomst vond plaats op 14 oktober 2019. Het thema was 'fiscale ontwikkelingen'. De heer Jan de Groot van BDO gaf een presentatie over actuele fiscale ontwikkelingen. Hij gaf hierbij de risico's en kansen aan. Er was voldoende ruimte om met elkaar in discussie te gaan. Op deze wijze ontstond een inspirerende en boeiende avond.

Bewonersavond

Met algemene bewonersavonden wil de HVgIJ het draagvlak onder haar leden vergroten. Een eerste aanzet hiertoe was de aanwezigheid van circa 30 leden tijdens de Algemene Ledenvergadering. Beter Wonen organiseert specifieke bewonersbijeenkomsten om huurders en direct betrokkenen te informeren. In 2019 vonden er goed bezochte bijeenkomsten voor de Drost-Enfgenamenstraat plaats. Hierbij waren ook de bestuursleden van de HVgIJ aanwezig. Op initiatief van de HVgIJ is in 2019 vooral ingezet op een nieuwsbrief namens de HVgIJ. De eerste nieuwsbrief kwam eind november uit. In deze nieuwsbrief is aandacht besteed aan de uitvoering van groot onderhoud bij de 93 dijkwoningen, de prestatieafspraken en de sloop/nieuwbouw Droststraat. Ook peilt de HVgIJ via de digitale nieuwsbrief bij huurders over welke onderwerpen ze het gesprek aan willen gaan.

100 jarig jubileum

Op 8 september 2019 bestond Beter Wonen 100 jaar. In week 37 vierden we ons jubileum met onze huurders

en belanghouders op De Veerman van Kampen. We kijken terug op een geslaagde activiteit waar we veel positieve reactie op ontvingen. Tijdens de afvaarten voerden we mooie gesprekken met onze huurders. Op deze wijze weten we nog beter wat er onder onze huurders leeft. Uiteindelijk vonden er 8 afvaarten plaats met ongeveer 700 huurders (ruim 300 huishoudens) en 20 belanghouders. Tijdens de afvaarten introduceerden we onze nieuwe bedrijfsfilm. Deze is goed ontvangen. De komende maanden brengen we onderdelen van de film via social media onder de aandacht.

Medewerkers

Een goede organisatie met de juiste medewerkers is een belangrijke randvoorwaarde om onze doelen te bereiken. Om dit voor de toekomst te borgen:

- bieden we goede arbeidsomstandigheden en -voorwaarden, met mogelijkheden tot groeien en leren;
- maken we heldere afspraken over de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden;
- optimaliseren we de Planning&Control cyclus en zorgen voor goede en tijdige management- en sturingsinformatie met voldoende afstemmings- en bijsturingmogelijkheden, met als resultaat dat onze medewerkers voldoende toegerust zijn om de gestelde doelen te realiseren.

Personeel

Per 31 december 2019 waren 10 medewerkers (9,25 fte) in vaste dienst, 6 mannen en 4 vrouwen. In verband met het vertrek van een medewerker op de afdeling vastgoed, staat er eind 2019 een vacature uit. De gemiddelde leeftijd van onze medewerkers is 46,9 jaar. De gemiddelde duur van het dienstverband is 14,1 jaar.

Hieronder volgt een overzicht van de afdelingen en bijbehorende gemiddelde fte's over 2019:

	(fte)
• Directeur-bestuurder	0,94 (één medewerker)
• Financiën en verhuur	5,11 (zes medewerkers)
• Vastgoed	2,83 (twee medewerkers)
• Interieurverzorgster	0,37 (één medewerker)
Totaal	9,25

Stageplaatsen

Beter Wonen biedt stageplaatsen aan zodat studenten de mogelijkheid hebben (werk)ervaring op te doen. In 2019 boden we plek aan drie stagiaires met een secretariële achtergrond.

Beoordelings- en functioneringsgesprekken

We werken met een planningscyclus. Aan het begin van het jaar maken we aan de hand van het jaarplan afspraken met de medewerkers over te behalen doelen. Tevens wordt de opleidingsbehoefte besproken. Ook hier maken we afspraken over. Halverwege het jaar wordt besproken hoe het staat met de afspraken en of bijsturing nodig is. Aan het eind van het jaar nemen we de afspraken met elkaar door en wordt het totale functioneren beoordeeld. Hiermee beogen we medewerkers te stimuleren zich verder te ontwikkelen.

Administratieve organisatie /interne controle

We hebben doorlopend aandacht voor de administratieve organisatie en interne controle. Door de strategische doelstellingen te koppelen aan de kritische succesfactoren hebben we één en ander goed geborgd. We blijven stappen zetten in de doorontwikkeling van de tussentijdse informatievoorziening en het doorvoeren van verbeteringen in de bedrijfsprocessen.

Verdere digitalisering

In 2019 besteedden we veel tijd en energie aan het afronden van de contractverlenging met onze ERP-leverancier NCCW. Uiteindelijk slaagden we erin om afspraken te maken en is het contract voor een aantal jaren verlengd. Daarbij maakten we ook de afspraak dat we stappen zetten om verder te digitaliseren en nieuwe functionaliteiten te implementeren. De overstap van BIS NOA naar XBIS Online is inmiddels gerealiseerd. De komende periode zetten we in op het professionaliseren van processen. Denk daarbij aan het zaak- en taakgericht werken, het digitaliseren van brieven (DMS), documentcreatie en achterstandsbeheer.

Reparatieverzoekenproces optimaliseren

In 2019 is geïnventariseerd op welke wijze het reparatieverzoekenproces verder geoptimaliseerd kan worden. Voor de uitvoering waren we afhankelijk van de onderhandelingen die met het NCCW plaatsvonden over de contractverlenging. Nu daar duidelijkheid over is, kunnen we vervolgstappen zetten. In 2020 werken we één en ander verder uit.

Tax planning

Ook in 2019 stonden we weer nadrukkelijk stil bij de tax-planning en onze fiscale positie. Tijdens deze bijeenkomsten bespreken we actualiteiten en komen we tot keuzes. Deze keuzes, die effect hebben op onze fiscale positie, zijn gedeeld met de Raad van Commissarissen. Naast de fiscale positie kwamen de volgende onderwerpen aan de orde:

- 'in control' zijn
- projectontwikkeling
- vennootschapsbelasting
- omzet- en loonbelasting
- onderhoud versus verbetering
- regelingen met betrekking tot duurzaamheid
- wet ketenaansprakelijkheid

Risicomanagement

Jaarlijks wordt de integrale risicoanalyse (NAR) geactualiseerd en in het stafoverleg en personeelsoverleg besproken. Vanuit deze inventarisatie wordt de risicoparagraaf opgesteld welke besproken wordt met de RvC. In de risicoparagraaf, die opgenomen is in het jaarplan en in de tussentijdse cijfers, worden de risico's nader toegelicht en geclassificeerd. Waar nodig worden de uit te voeren acties benoemd.

Jaarlijks bepalen we de gevoeligheid voor economische ontwikkelingen en wet- en regelgeving op basis van scenario's die opgenomen zijn in het jaarplan. Risico's met betrekking tot investeringen op projectniveau brengen we in kaart in het haalbaarheidsonderzoek.

De beheersing van de operationele risico's zijn geborgd binnen ons control plan. In een spreadsheet bewaken we de diverse processen en sturen waar nodig bij. Daarnaast vindt jaarlijks een audit plaats op een aantal processen. In 2019 betrof dit de processen met betrekking tot intermediaire verhuur, woning zoeken en woning betrekken. Vanuit de audits kwamen aanbevelingen naar voren. Deze zijn besproken en overgenomen.

Risico-inventarisatie en -evaluatie

De Risico-inventarisatie wordt jaarlijks geactualiseerd en

besproken tijdens het personeelsoverleg. In dit overleg staan we onder andere stil bij de thema's omgaan met agressie, integer handelen en de werkomstandigheden.

Implementeren privacyreglement

Voor de implementatie van de AVG hanteerden we de Routeplanner van Aedes. Daarnaast voerden we een QuickScan uit om te beoordelen welke aanvullende stappen gezet moeten worden. De privacyverklaring is terug te vinden op onze website. Met diverse ketenpartners sloten we een verwerkersovereenkomst af.

Ziekteverzuim

Ons beleid is gericht op het voorkomen van ziekteverzuim. Valt een medewerker toch uit, dan doen Beter Wonen en medewerker er, vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid, alles aan om de ziekteperiode zo kort mogelijk te laten zijn. Hierbij ligt de focus op de (arbeids) mogelijkheden van de medewerker. Begeleiding vindt plaats door leidinggevende, eventueel met ondersteuning van de arbodienst. Waar nodig organiseert en financiert Beter Wonen (aanvullende) interventies. In 2019 waren er 5 verzuimmeldingen. Het totaal aantal verzuimdagen is 56. Het ziekteverzuimpercentage is 2,7 %.

Arbobeleid

Het Arbobeleid is onderdeel van de bedrijfsvoering en is gericht op het voorkomen van:

- ziekteverzuim en ongevallen
- kwaliteitsverlies door ongunstige werkomstandigheden
- schade aan gezondheid en goederen van personeel
- een slechte werksfeer

Bij Beter Wonen zijn drie medewerkers opgeleid als bedrijfshulpverlener. Jaarlijks wordt een herhalingscursus gevolgd. Bij een eventuele calamiteit zijn zij verantwoordelijk voor de coördinatie en uitvoering van de bedrijfshulpverlening. Voor het Arbobeleid zijn we aangesloten bij ArboNed. Dit is onderdeel van onze ziekteverzekering die bij De Amersfoortse loopt.

Opleidingen

Medewerkers van Beter Wonen hebben de mogelijkheid zich verder te ontwikkelen door opleidingen te volgen. Deze opleidingen dragen bij aan het goed op de hoogte zijn van recente ontwikkelingen en wet- en regelgeving. Daarnaast draagt het bij aan de persoonlijke ontwikkeling van de betreffende medewerker.

In 2019 is € 13.308 uitgegeven aan opleidingen en cursussen.



Personeel Beter Wonen

CAO Woondiensten en de Personeelsvertegenwoordiging

In 2019 is er met de vakbonden een akkoord bereikt voor de CAO Woondiensten. De nieuwe CAO loopt tot en met 31 december 2020. De CAO heeft een minimumkarakter. Dit betekent dat voor de werknemer in gunstige zin kan worden afgeweken. In september 2019 vond het jaarlijks overleg plaats tussen de Personeelsvertegenwoordiging en de directeur. In dit overleg zijn bestaande afspraken, die specifiek voor Beter Wonen gelden, nogmaals bekrachtigd.

Interne communicatie

De directeur, de manager Financiën en Beleid en de manager Vastgoed maken deel uit van de staf. De staf vergadert tweemaal per maand. Tijdens dit overleg wordt informatie gedeeld, worden stukken opiniërend besproken en vindt binnen het mandaat van de directie besluitvorming plaats. Na iedere stafvergadering worden de medewerkers via een e-mail geïnformeerd over de besluiten en onderwerpen die besproken zijn.

Vijfmaal per jaar vindt het personeelsoverleg plaats. Tijdens dit overleg worden actuele zaken en personeelsaangelegenheden besproken. Tevens komt regelmatig een verdiepingsthema aan bod. Er is onder andere ingegaan op de risico inventarisatie, schrijfwijzer, agressieprotocol, privacy-protocol, fraudeprotocol, klokkenluidersregeling, taken BHV'ers en integer handelen. Naast bovenstaande overleggen vindt op de afdelingen Vastgoed en Financiën frequent werkoverleg plaats.





11

Samenwerking met partners

Samenwerking met ketenpartners levert meerwaarde op en draagt er aan bij dat verwachtingen over en weer op elkaar afgestemd zijn.

Doelstelling 2019	Inzet	Wat we in 2019 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Opstelling van de jaarschijf 2020 m.b.t. de prestatieafspraken met de gemeente Kampen opgesteld	Eigen inzet	De jaarschijf 2020 is samen met deltaWonen en de gemeente Kampen opgesteld. Onze input is vooraf afgestemd met de HVgIJ	Verwachtingen zijn op elkaar afgestemd	Onze input op de jaarschijf sluit aan op onze meerjarenbegroting. In 2020 stellen we nieuwe prestatieafspraken op	HVgIJ, gemeente Kampen, deltaWonen
Ieder kwartaal overleg met HVgIJ	Eigen inzet	De reguliere overleggen hebben plaatsgevonden. Naast de reguliere onderwerpen is vooral gesproken over hoe de HVgIJ meer huurders kan bereiken	Verwachtingen zijn op elkaar afgestemd	Samen met de HVgIJ geven we invulling aan de Woningwet. Met de onlangs geïntroduceerde nieuwsbrief verwacht de HVgIJ haar achterban nog beter te bereiken	HVgIJ
In gesprek met dorpsbelangen over actuele thema's om verwachtingen over en weer te delen	Eigen inzet	We onderhouden korte lijnen met dorpsbelangen	Verwachtingen zijn op elkaar afgestemd	We blijven in gesprek met dorpsbelangen zodat we weten wat er in de dorpen speelt	Besturen dorpsbelangen

Doelstelling 2019	Inzet	Wat we in 2019 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Samen met deltaWonen een informatieavond organiseren voor de Raadsleden	Eigen inzet	Op 27 november hebben beide corporaties een informatieavond georganiseerd voor de Raad	Verwachtingen zijn op elkaar afgestemd	De gemeenteraad is op de hoogte van wat er bij de woningcorporaties speelt	Gemeente, deltaWonen
Samen met HuurdersVereniging groot IJsselmuiden acties ondernemen om het draagvlak voor de HVgIJ te vergroten	Eigen inzet	De bezetting van het bestuur is op orde. Er is een digitale nieuwbrief geïntroduceerd om leden meer te betrekken	Meer betrokkenheid huurders	De HVgIJ is een belangrijke partner voor Beter Wonen. Samen met de HVgIJ blijven we ons inzetten op een bredere participatie	HVgIJ

Samenwerking

We kunnen de opgave waar we voor staan alleen waar maken in nauwe samenwerking met de belanghouders waarmee we binnen ons werkgebied samenwerken. Dit realiseren we door:

- vanuit een gedeeld beeld met de maatschappelijke partners heldere afspraken te maken over de rollen, taken en verantwoordelijkheden in de samenwerking;
- samen met belanghouders nieuwe samenwerkingsvormen te verkennen om problematiek zoals bijvoorbeeld betaalbaarheid aan te kunnen pakken;
- om het jaar een belanghoudersbijeenkomst (breed) te organiseren (volgende bijeenkomst 2019);
- ieder kwartaal te overleggen met de Huurdersvereniging groot IJsselmuiden;
- jaarlijks in gesprek te gaan met de verschillende dorpsbelangen binnen ons werkgebied;
- ons om de vier jaar te laten visiteren;
- samen met deltaWonen, Huurdersvereniging groot IJsselmuiden en de gemeente Kampen zorg te dragen voor actuele prestatieafspraken, met als resultaat dat samenwerking met ketenpartners meerwaarde oplevert (1+1=3).

Ketenpartners

We werken op diverse gebieden samen met collega-corporaties en ketenpartners. Het gaat hierbij om onder andere:

- de regionale klachtenadviescommissie
- het gezamenlijk inkopen van zonnepanelen

- het gezamenlijk inkopen van diensten
- de regionale voorzieningen 'De Herberg' en 'Kadera' in Zwolle
- WWZ038
- overleg van bestuurders in Noord-, West- en Zuid-Overijssel
- het casusoverleg
- de Woningzoeker

Ook op het gebied van betaalbaarheid en sociale problematiek werken we nauw samen met ketenpartners. Op deze wijze kunnen we preventief handelen.

Jaarschijf

In de Prestatieafspraken maakten we op basis van een gezamenlijke visie kaderafspraken die gelden tot 2021. In de prestatieafspraken is de afspraak gemaakt dat de uitwerking van de jaarschijf als het, conform de Woningwet, jaarlijks door de corporatie uit te brengen bod gezien wordt. De jaarschijf voor 2020 is samen met de gemeente, huurdersverenigingen en deltaWonen opgesteld en vastgesteld. Begin 2020 starten de voorbereidingen om tot nieuwe prestatieafspraken te komen die in werking treden vanaf 2021.

HuurdersVereniging groot IJsselmuiden (HVgIJ)

We stemmen zowel beleidsmatige onderwerpen als actuele ontwikkelingen af met de huurdersvereniging. Tevens ontvangt de HVgIJ afschriften van brieven van algemene correspondentie met huurders. Ook voor bijeenkomsten met huurders krijgt zij een uitnodiging. In 2019 vond viermaal overleg plaats met de Huurders Vereniging groot IJsselmuiden (HVgIJ). De volgende onderwerpen kwamen hierbij aan bod:



Bedankwoord bewonerscommissie 93 dijkwoningen

- betaalbaarheid
- nieuwbouw
- onderhoud Dijkwoningen
- klachtenadviescommissie
- continuïteit HVgIJ
- huurbeleid
- woonruimteverdeling
- opstarten nieuwsbrief
- huurderszetel RvC
- jaarschijf 2020
- jaarrekening 2018
- jaarplan 2020

We beschouwen de HVgIJ als vertegenwoordigende partij namens alle huurders van Beter Wonen. Om die reden zijn vanaf 2019 alle huurders van Beter Wonen automatisch gratis lid van de HVgIJ. Dit draagt bij aan de continuïteit van de vereniging. Op dit moment is er sprake van een volwaardig bestuur. Dit willen we graag zo houden. Beter Wonen draagt financieel bij en faciliteert daar waar nodig om de HVgIJ zo goed mogelijk te laten functioneren.

Overleg met bewoners(commissies)

We betrekken onze huurders bij grote onderhoud- en herstructureringsprojecten. Waar mogelijk stellen we bewonerscommissies samen en vragen huurders mee te denken bij de uitvoering van de werkzaamheden. Tijdens de groot onderhoudswerkzaamheden aan de 93 'Dijkwoningen' voerden we actief overleg met de bewonerscommissie. Deze commissie was specifiek voor

deze werkzaamheden opgericht. De werkzaamheden zijn inmiddels succesvol afgerond. Tijdens de oplevering zetten we de leden van de bewonerscommissie in het zonnetje.

Dorpsbelangen

We onderhouden goede contacten met de diverse dorpsbelangenverenigingen. Januari 2019 vonden er gesprekken plaats met Dorpsbelangen Zalk (op kantoor) en Wilsum (tijdens bestuursvergadering). Daarnaast was er een aantal keren telefonisch overleg over praktische zaken. Belangrijkste thema's tijdens deze gesprekken waren toekomstige nieuwbouw (zowel koop als huur), creëren verhuisketen en hoe gebruik te maken van de buurtprikkels.

Informatieavond gemeenteraad Kampen

Op 27 november voerden we het jaarlijkse gesprek met de gemeenteraad. In een presentatie deelden we samen met deltaWonen actualiteiten zoals de fiscale druk en de stikstofproblematiek met leden van de Raad. Daarbij gaven we aan welk effect dat heeft op de investeringen van corporaties en welke invloed de Raadsleden zouden kunnen uitoefenen op de moederpartij. Ook legden we de nadruk op korte lijnen, wederkerigheid en een goede samenwerking. Hierbij is ingezoomd op de rol van de huurdersverenigingen, de prestatieafspraken, de verduurzamingsopgave, de woningtoewijzing en de nieuwbouwopgave. De aanwezigen gaven aan de bijeenkomst interessant te vinden en willen ons graag vaker te willen spreken over actuele ontwikkelingen.





12

Jaarrekening



Kengetallen over de afgelopen 5 jaar

	2019*	2018*	2017*	2016*	2015*
Gegevens woningbezit					
- Woning/woongebouwen	1.146	1.122	1.134	1.110	1.105
bij: nieuwbouw	0	34	10	28	8
af: verkoop	-7	-10	-6	-4	-3
af: sloop	0	0	-16	0	0
bij: aankoop	0	0	0	0	0
Aantal woningen in exploitatie	1.139	1.146	1.122	1.134	1.110
- Onroerende zaken in aanbouw	0	0	0	0	0
- Garages	5	5	5	5	5
- Parkeerplaatsen	16	16	16	16	16
- Participanten Kulturhus	9	9	9	9	9
- KDV/Rabobank	2	2	2	2	2
Aantal verhuureenheden in exploitatie	1.171	1.178	1.154	1.166	1.142
Gemiddelde grondslag OZB per woning	157.060	151.090	145.501	144.763	143.387
Aantal woningen naar huurprijsklasse:					
- Goedkoop (2019: <= € 424,44)	112	109	106	112	101
- Betaalbaar (2019: <= € 651,03)	858	846	826	841	836
- Duur (2019: > € 651,03)	83	97	91	101	97
- Overig	86	94	99	80	76
Prijs-kwaliteitsverhouding:					
- Gemiddeld aantal punten WWS	166	164	159	160	159
- Gemiddelde netto-huurprijs/woning	550	543	532	525	514
- % maximaal redelijke huur	64%	66%	68%	66%	70%
Het verhuren van woningen:					
- Mutatiegraad	7	9	8	9	7
- Huurachterstand in % jaarhuur	0,26	0,24	0,27	0,26	0,52
- Huurderving in % jaarhuur	0,33	0,18	0,44	0,38	0,20
Financiële continuïteit:					
- Interest Coverage Ratio (ICR)	4,04	-0,15	4,41	3,50	2,95
- Loan to Value (marktwaarde)	23,44	24,16	23,17	25,16	29,21
- Loan to Value (beleidswaarde)	47,30	44,96			
- Loan to Value (bedrijfswaarde)		46,79	42,61	46,44	52,35
- Solvabiliteit (marktwaarde)	74,77	72,10	73,71	74,41	70,73
- Solvabiliteit (beleidswaarde)	50,57	49,02			
- Solvabiliteit (bedrijfswaarde)		47,03	48,85	54,19	49,94
- Dekkingsratio (marktwaarde)	23,44	24,16	16,16	18,31	20,05
- Liquiditeit	1,83	0,61	0,48	0,40	0,82
- Rentabiliteit eigen vermogen	12,15	10,42	-6,38	10,30	3,07
- Rentabiliteit vreemd vermogen	2,24	2,42	2,77	3,12	3,20
- Rentabiliteit totaal vermogen	9,65	8,13	-4,01	8,46	3,08
- Renteresultaat in % eigen vermogen	-3,18	-0,84	-0,94	-1,05	-1,24
- Gemiddelde rentevoet leningen	2,40%				
- Interne financiering per woning	97.340	91.725	80.198	86.664	77.649
- Cash-flow per woning	12.154	9.301	-4.998	8.668	2.387
Balans en winst- en verliesrekening:					
- Eigen vermogen per woning	99.681	87.046	79.640	83.827	76.814
- Totaal opbrengsten per woning	7.835	7.453	7.550	7.282	7.269
- Kapitaalslasten per woning		0	0	0	0
- Renteresultaat per woning	-716	-734	-745	-880	-953
- Jaarresultaat per woning	12.116	9.074	-5.084	8.638	2.358
Personeelsbezetting:					
- Aantal personeelsleden:	10	11	11	11	11
- Formatieplaatsen	9,25	8,96	8,96	8,96	8,91

* Kengetal berekend op basis van marktwaarde in verhuurde staat

BALANS

ACTIVA

Balans per 31 december 2019 (na voorgestelde resultaatbestemming)				
	31/12/2019		31/12/2018	
VASTE ACTIVA				
1. Vastgoedbeleggingen				
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	143.155.626		131.305.173	
1.2 Niet DAEB vastgoed in exploitatie	4.213.060		4.053.347	
1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-		176.000	
1.4 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	387.537		9.042	
		147.756.223		135.543.562
2. Materiële vaste activa				
2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.019.673		1.063.509	
		1.019.673		1.063.509
3. Financiële vaste activa				
3.1 Latente belastingvordering	617.227		261.839	
		617.227		261.839
Som der vaste activa		149.393.123		136.868.910
Vlottende activa				
4. Voorraden				
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	217.649		-	
		217.649		-
5. Vorderingen				
5.1 Huurdebiteuren	21.224		18.992	
5.2 Gemeenten	331		1.339	
5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	628.235			
5.4 Overige vorderingen en overlopende activa	18.342		190.480	
		668.133		210.810
6. Liquide middelen		1.559.502		1.283.532
Som der vlottende activa		2.445.284		1.494.342
Totaal activa		151.838.407		138.363.252

PASSIVA

Balans per 31 december 2019				
	31/12/2019		31/12/2018	
PASSIVA				
7. Eigen vermogen				
Kapitaal	23		23	
Overige reserves	35.621.235		29.276.054	
Herwaarderingsreserve	77.915.504		70.478.692	
		113.536.762		99.754.769
8. Egalisatierekening		75.671		82.021
9. Voorzieningen				
9.1 Onrendabele top renovatie dijkwoningen	-		3.611.778	
		-		3.611.778
10. Langlopende schulden				
10.1 Leningen kredietinstellingen	35.088.156		32.039.327	
10.2 Overige schulden (extendible lening)	1.562.171			
10.3 Verplichtingen onr zaken VOV	-		176.100	
10.4 Waarborgsommen	236.071		236.185	
		36.886.398		32.451.612
11. Kortlopende schulden				
11.1 Schulden aan kredietinstellingen	683.893		659.470	
11.2 Schulden aan leveranciers	199.396		475.258	
11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	113.779		796.887	
11.4 Schulden ter zake van pensioenen	12.841		13.552	
11.5 Overige schulden	23.489		212.524	
11.6 Overlopende passiva	306.177		305.383	
		1.339.576		2.463.073
Totaal passiva		151.838.407		138.363.252

WINST- EN VERLIESREKENING

	2019		2018	
Huuropbrengsten	8.269.193		7.994.895	
Opbrengsten servicecontracten	253.232		256.977	
Lasten servicecontracten	244.085		248.013	
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.102.801		1.097.186	
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.539.252		1.647.911	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	871.748		1.318.423	
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		4.764.540		3.940.339
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.250.500		1.723.000	
Toegerekende organisatiekosten	51.672		62.073	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	860.520		1.388.444	
Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille		338.308		272.483
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-		-4.456.886	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.019.004		14.163.709	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-		600	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		12.019.004		9.707.424
Opbrengsten overige activiteiten	63.793		16.958	
Kosten overige activiteiten	-		-	
Nettoresultaat overige activiteiten		63.793		16.958
Leefbaarheid		29.138		34.417
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	2.794.894		-	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	42.564		3.550	
Rentelasten en soortgelijke kosten	858.137		844.326	
Saldo financiële baten en lasten		-3.610.467		-840.776
Resultaat voor belastingen		13.546.041		13.062.012
Belastingen		-253.813,00		2.662.912
Resultaat na belastingen		13.799.854		10.399.100

KASSTROOMOVERZICHT VOLGENS DE DIRECTE METHODE

	2019		2018	
Ontvangsten				
Huren	8.258.008		8.019.235	
- Zelfstandige huurwoningen	6.936.478		6.716.705	
- Onzelfstandige huurwoningen	68.342		67.184	
- Intramuraal	721.424		752.796	
- Maatschappelijk onroerend goed	523.792		474.774	
- Parkeervoorzieningen	7.971		7.776	
Vergoedingen	253.232		256.977	
Overheidsontvangsten	-		-	
Overige bedrijfsontvangsten	64.801		22.656	
Renteontvangsten	42.564		7.713	
Saldo ingaande kasstromen		8.618.605		8.306.581
Uitgaven				
Erfpacht	-		-	
Personeelsuitgaven	583.382		695.128	
- Lonen en salarissen	444.922		539.531	
- Sociale lasten	69.142		68.027	
- Pensioenlasten	69.317		87.570	
Onderhoudsuitgaven	1.786.283		1.294.963	
Overige bedrijfsuitgaven	1.104.860		1.189.266	
Rente-uitgaven	872.019		827.562	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-		79.227	
Verhuurderheffing	457.665		853.731	
Leefbaarheid	29.138		16.962	
Vennootschapsbelasting	1.130.452		3.479.999	
Saldo uitgaande kasstromen		5.963.799		8.436.838
Kasstroom uit operationele activiteiten		2.654.806		-130.257
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	1.165.800		1.680.992	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	33.028		-	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-		-	
Verkoopontvangsten grond	-		-	
(Des)investeringenontvangsten overig	-		-	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		1.198.828		1.680.992

	2019		2018	
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet- woongelegenheden	-876.979		-5.244.817	
Woningverbetering, woon- en niet- woongelegenheden	-4.541.215		-965.741	
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-		-	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-		-	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-		-	
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-		-	
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-		-	
Aankoop grond	-		-	
Investerings overig	-		-35.908	
Externe kosten bij verkoop	-		-	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		-5.418.193		-6.246.466
FVA				
Ontvangsten verbindingen	-		-	
Ontvangsten overig	-		-	
Uitgaven verbindingen	-		-	
Uitgaven overig	-		-	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		-		-
Kasstroom uit (des) investeringen		-4.219.366		-4.565.474
Financieringsactiviteiten ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	2.500.000		6.000.000	
Nieuwe ongeborgde leningen	-		-	
Financieringsactiviteiten uitgaand				
Aflossingen geborgde leningen	-659.470		-642.107	
Aflossingen ongeborgde leningen	-		-	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		1.840.530		5.357.893
Mutatie geldmiddelen		275.971		662.162
Wijzigingen kortgeldmutaties				
Liquide middelen per 1 januari		1.283.532		621.369
Liquide middelen per 31 december		1.559.502		1.283.532

TOELICHTING OP DE WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Algemene toelichting

Beter Wonen IJsselmuiden is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Beter Wonen heeft specifieke toelating in de regio Kampen en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is IJsselmuiden (Dorpsweg 2, 8271 BM). De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken. Het dossiernummer bij het Handelsregister Kamer van Koophandel betreft 05024541.

De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

Oordelen en schattingen

Presentatie Functioneel model Winst & verliesrekening
In de jaarrekening 2019 is ten opzichte van het voorgaande jaar een wijziging doorgevoerd in de presentatie van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening. Door nieuwe inzichten en om aan te sluiten bij richtlijnen vanuit SBR Wonen ten aanzien van de functionele indeling zijn de verhuurderheffing en onroerendezaakbelasting gepresenteerd onder de overige directe operationele lasten exploitatie bezit. De vergelijkende cijfers over 2018 zijn dienaangaande ook aangepast ten behoeve van de vergelijkbaarheid. De hiervoor genoemde wijziging heeft geen invloed op de omvang en samenstellingen van het vermogen en resultaat in 2018 en 2019.

Schattingswijziging

Met ingang van 1 januari 2019 heeft een schattingswijziging plaatsgevonden inzake de uitgangspunten voor de waardering van belastinglatenties als gevolg van tijdelijke verschillen in het vastgoed bestemd voor exploitatie. In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door AEDES welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij in 2019 de latente belastingvorderingen ten aanzien van verkopen en afschrijvingspotentieel naar nihil aangepast. Als gevolg van de schattingswijziging is het resultaat voor belastingen over 2019 € 85.000 hoger dan op basis van de in het voorgaand verslagjaar gehanteerde grondslag.

Bij het toepassen van de grondslagen, vormt het bestuur van Beter Wonen de volgende oordelen die een belangrijk effect hebben op de jaarrekening.

Schattingen en veronderstellingen

Beter Wonen maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van Beter Wonen. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

- Beter Wonen waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van Beter Wonen. Beter Wonen heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.
- Beter Wonen beoordeelt op elke balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. De realiseerbare waarde is veelal gebaseerd op de marktwaaarde van de kasstroomgenererende eenheid per 31 december 2019, bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde. De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen. De marktwaaarde is gevoelig voor de disconteringsvoet, de verwachte toekomstige kasstromen en de groeivoet gehanteerd voor extrapolaties. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de bijzondere waardeverminderingen, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in ontwikkeling.

- De waardering van latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Beter Wonen, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tot de hoogte waarop het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. Beter Wonen betreft in deze beoordeling het beschikbaar zijn van latente belastingverplichtingen ter saldering, de mogelijkheid van planning van fiscale resultaten en de hoogte van toekomstige fiscale winsten in combinatie met het tijdstip en/of periode waarin de latente belastingvorderingen worden gerealiseerd. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de hoogte van de latente belastingvorderingen, wordt verwezen naar de toelichting op de financiële vaste activa.

Saldere

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 financiële instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Beter Wonen de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide financiële instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf 12 'Financiële instrumenten'.

Overige

Beter Wonen heeft geen deelnemingen of overige verbindingen.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

1. Vastgoedbeleggingen

1.1/1.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie
DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het

maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2019 bedraagt deze grens € 720,42 (2018: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van 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 waarden marktwaarde').

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' wordt de basisversie en full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Beter Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed bepaald op complexniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald.

Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij

vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen. Bij de waardering van BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed is een taxateur betrokken.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

In de geactualiseerde RTIV 2015 (van toepassing op het boekjaar 2019) dient het vastgoed in exploitatie te worden gepresenteerd onder de post 'vastgoedbeleggingen'.

Grondslag voor de bepaling van de beleidswaarde:

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Beter Wonen 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 Beter Wonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) 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 een eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Beter Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 67% van de maximaal redelijke huur.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Beter Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde: Gemiddeld € 1.936 per woning.

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 corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Beter Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde: Gemiddeld € 987 per woning.

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

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Beter Wonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de WOZ-waarde en de historische kostprijs.

1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

2. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

3. Financiële vaste activa

3.1 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering.

4. Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs

of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

5. Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

6. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden met een looptijd korter dan 12 maanden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

7. Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit de volgende onderdelen: kapitaal, overige reserves, resultaat boekjaar en herwaarderingsreserve. Voor een uitgebreide toelichting van het eigen vermogen wordt verwezen naar de toelichting van de balans.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van de onroerende zaken waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs hebben we geen rekening gehouden met de cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen.

8. Egalisatierekening

Met de gemeente Kampen is overeengekomen dat Beter Wonen een afkoopbedrag toe komt in verband met de afkoop van huur en beheer- en onderhoudskosten van de speel-o-theek en het ASCW. Vanaf ingangsdatum exploitatie vindt jaarlijks een vrijval plaats.

9. Voorzieningen

9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”.

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden en er sprake is van interne formalisering c.q. externe communicatie.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

10. Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Beter Wonen heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

11. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde.

12. Financiële instrumenten

12.1 Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

12.2 Reële waarde van financiële instrumenten

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

12.3 Derivaten

Beter Wonen scheidt een in een contract besloten derivaat (embedded derivaat) af van het basiscontract, indien aan onderstaande voorwaarden is voldaan:

- er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat;
- het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

Embedded derivaten worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere reële waarde. In geval de reële waarde negatief is, wordt dit negatieve bedrag volledig opgenomen. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten.

Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de derivaten aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan.

12.4 Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie er toe leidt dat alle, of nagenoeg alle, rechten op economische voordelen en alle, of nagenoeg alle, risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

13. Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2019 bedroeg dit maximumpercentage 3,6%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

14. Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

15. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- overige organisatiekosten;
- verhuurdersheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

16. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten.

Onder onderhoudslasten 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.

17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- contributie landelijke federatie;
- verzekeringskosten;
- afschrijvingen

18. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

19. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille

verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen

vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop
In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

20. Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

21. Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen en sociale activiteiten die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

22. Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

23. 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-aftrekbare 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 het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd opgenomen onder de financiële vaste activa.

De waardering van latente belastingvorderingen en -verplichtingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Beter Wonen, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Grondslag kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode worden de ontvangsten en betalingen uit operationele activiteiten gerubriceerd naar de belangrijkste te onderscheiden categorieën, zoals ontvangsten van huurders, betalingen aan leveranciers en betalingen aan werknemers.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van vennootschapsbelasting zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE BALANS

1. Vastgoedbeleggingen			
Vastgoed in exploitatie			
Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:			
	1.1 DAEB- vastgoed in exploitatie	1.2 Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
1 januari 2019			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	67.627.316	3.403.633	71.030.949
Cumulatieve herwaarderingsprijs	63.677.857	649.714	64.327.571
Boekwaarde per 1 januari 2019	131.305.173	4.053.347	135.358.520
Mutaties			
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	285.168	-	285.168
Investerings - 93 dijkwoningen	4.413.801	-	4.413.801
Voorziening ORT renovatie 93 dijkwoningen	-3.611.778	-	-3.611.778
Verkopen	-878.381	-	-878.381
Overboekingen naar voorraden	-217.649	-	-217.649
Aanpassing marktwaarde	11.859.291	159.713	12.019.004
Totaal mutaties 2019	11.850.453	159.713	12.010.166
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	67.618.477	3.403.633	71.022.110
Cumulatieve herwaarderingsprijs	75.537.149	809.427	76.346.576
Boekwaarde per 31 december 2019	143.155.626	4.213.060	147.368.686
Per 31 december 2019 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingsprijs € 77.915.504. Deze heeft voor € 77.006.701 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 908.803 op het niet-DAEB vastgoed. De totale WOZ waarde van het totale bezit is € 184.101.000 (2018: 178.495.000) o.b.v. van de beschikking met peildatum 1-1-2018.			
Marktwaarde			
Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.			
Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.			
Bij het bepalen van de marktwaarde BOG/MOG/ZOG is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd.			
Ontwikkeling marktwaarde			
De marktwaarde van het DAEB vastgoed bedraagt € 142,6 mln. (2018: € 131,3 mln.) en van het Niet-DAEB vastgoed € 4,2 mln. (2018: € 4,0 mln.). De totale marktwaarde ultimo 2019 bedraagt € 146,8 mln. (2018: € 135,3).			
De marktwaarde is berekend op basis van het handboek 2019.			
De belangrijkste oorzaken van de ontwikkeling marktwaarde:			
Voorraadmutaties (totaal DAEB en niet DAEB: - € 0,9 mln.):			
• De voorraadmutaties betreffen verkoop, sloop en nieuwbouw. 7 woningen zijn verkocht en er zijn geen woningen opgeleverd of gesloopt in 2019.			

Methodische wijzigingen (totaal DAEB en niet-DAEB: + € 6,6 mln.):

- Dit zijn wijzigingen als gevolg van nieuwe regels in het handboek 2019. Voor woningen is het instandhoudingsonderhoud - conform handboek - uitgesplitst naar scenario. Daarnaast geldt in het doorexploiteerscenario dat er géén verouderingskosten meer in de eindwaarde worden ingerekend. Tenslotte is het mutatieonderhoud dat standaard werd ingerekend conform het handboek komen te vervallen. Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud van woningen in het doorexploiteerscenario is gestegen van 951,51 in 2018 naar 1.450,30 in 2019 (+52,42%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud van woningen in het uitpondscenario is gedaald van 951,51 in 2018 naar 567,88 in 2019 (-40,32%).
- In de eindwaardeberekening wordt, in tegenstelling tot in 2018, conform handboek een minimale mutatiekans van 2% gehanteerd, dit heeft een positief effect op de eindwaarde en dus de marktwaarde.

Mutatie objectgegevens (totaal DAEB en niet-DAEB: + € 3,8 mln.):

- De gemiddelde contractuur van woningen is gestegen van 543,01 in 2018 naar 547,50 in 2019 (+0,83%). Het aantal leegstaande woningen is gestegen van 0 in 2018 naar 6 in 2019. Het aantal gereguleerde woningen is gestegen van 1.057 in 2018 naar 1.062 in 2019 (+0,47%).
- De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van 151.079 in 2018 naar 157.060 in 2019 (+3,96%). Hierdoor stijgt de gehanteerde leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengsten.
- De gemiddelde historische mutatiekans van woningen is gedaald van 7,48% in 2018 naar 7,27% in 2019 (-0,21 procentpunt); dit impliceert een daling van de marktwaarde, maar de mutatiekans per complex is divers.
- Het aantal woningen in een complex waarop exploitatieverplichting van toepassing is, is gestegen van 294 in 2018 naar 302 in 2019 (+2,72%). Het aantal woningen met een afgedwongen doorexploiteerscenario is ongewijzigd gebleven tussen 2018 en 2019, in beide jaren 0.
- De gemiddelde maximale huur van woningen is gestegen van 826,38 in 2018 naar 847,90 in 2019 (+2,6%).

Mutatie waarderingsparameters (totaal DAEB en niet-DAEB: - € 3,2 mln.):

- De macro-economische parameters (met name prijsinflatie) zijn in 2019 lager ingeschat dan in 2018. Dit leidt - per saldo - tot een negatief effect op de marktwaarde.
- De gemiddelde markthuurlen van woningen is als gevolg van de marktontwikkelingen gestegen van 737,57 naar 778,88 (+5,6%).
- De historische leegwaardestijging van woningen is gedaald van 14,6% in 2018 naar 13,5% in 2019 (-1,1 procentpunt). Dit leidt tot een lagere gehanteerde leegwaarde en dus lagere verkoopopbrengsten.
- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud van Parkeren is gestegen van 77,62 in 2018 naar 80,81 in 2019 (+4,11%).
- De beheerkosten zijn, conform handboek, met gemiddeld tien euro per woning gestegen. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde.
- Zowel het OZB- als het belastingtarief is in 2019 lager dan in 2018, dit heeft een positief effect op de marktwaarde.
- De gemiddelde disconteringsvoet van woningen is als gevolg van de marktontwikkelingen gedaald van 7,62% naar 7,14% (-0,48 procentpunt).
- In totaal zijn 17 eenheden in 2019 met een ander waarderingsmodel dan in 2018 of een benaderingsmethode gewaardeerd.

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuur staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Locatie (gemeente/postcode)	Type	Bouwjaar
Kampen	Eengezinswoning	1960 – 1969
Kampen	Meergezinswoning	1970 – 1979
Kampen	Studenteneenheid	1980 – 1989
Kampen	Zorgeenheid (extramuraal)	1990 – 1999
Kampen	Bedrijfsonroerendgoed	2000 – 2009
Kampen	Maatschappelijk onroerend goed	2010 - 2019
Kampen	Parkeerplaats	
Kampen	Garagebox	
Kampen	Zorgvastgoed (intramuraal)	

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woongelegenheden	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	1,50%	1,70%	1,90%	2,00%
Looninflatie	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging	2,90%	2,30%	2,40%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Disconteringsvoet - EGW				
Disconteringsvoet - MGW				
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 1.362	€ 1.362	€ 1.362	€ 1.362
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 1.273	€ 1.273	€ 1.273	€ 1.273
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid zelfstandig	€ 1.295	€ 1.295	€ 1.295	€ 1.295
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid onzelfstandig	€ 765	€ 765	€ 765	€ 765
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extra muraal)	€ 1.316	€ 1.316	€ 1.316	€ 1.316
Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 528	€ 528	€ 528	€ 528
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 472	€ 472	€ 472	€ 472
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid zelfstandig	€ 533	€ 533	€ 533	€ 533
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extra muraal)	€ 522	€ 522	€ 522	€ 522
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe – Zorgeenheid (extra muraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 447	€ 447	€ 447	€ 447
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 439	€ 439	€ 439	€ 439
Beheerkosten per VHE - Studenteneenheid	€ 413	€ 413	€ 413	€ 413
Beheerkosten per VHE - Zorg (extra muraal)	€ 405	€ 405	€ 405	€ 405
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,133%	0,133%	0,133%	0,133%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 531	€ 531	€ 531	€ 531
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3%	3%	3%	3%
Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2020	2021	2022	2023 e.v.
Disconteringsvoet - BOG				
Disconteringsvoet - MOG				
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO BOG	€ 5,60	€ 5,60	€ 5,60	€ 5,60
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO MOG	€ 6,80	€ 6,80	€ 6,80	€ 6,80
Mutatieonderhoud per m2 BVO BOG	€ 9,40	€ 9,40	€ 9,40	€ 9,40
Mutatieonderhoud per m2 BVO MOG	€ 11,40	€ 11,40	€ 11,40	€ 11,40
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%
Achterstalling onderhoud per vhe	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3%	3%	3%	3%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2%	2%	2%	2%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,185%	0,185%	0,185%	0,185%
Belastingen, verzekeringen, ov. zakelijke lasten (% WOZ) - BOG/ MOG	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%	7%	7%	7%
Parameters parkeergelegenheden	2020	2021	2022	2023 e.v.
Disconteringsvoet - parkeerplaats				
Disconteringsvoet - garagebox				
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 52	€ 52	€ 52	€ 52
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 173	€ 173	€ 173	€ 173
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 27,00	€ 27,00	€ 27,00	€ 27,00
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 38,00	€ 38,00	€ 38,00	€ 38,00
Belastingen, verzekeringen, ov. zakelijke lasten (% WOZ)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 531	€ 531	€ 531	€ 531
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten per eenheid	€ 531	€ 531	€ 531	€ 531
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%	7%	7%	7%
Parameters intramuraal zorgvastgoed	2020	2021	2022	2023 e.v.
Disconteringsvoet - ZOG				
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO ZOG	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00
Mutatieonderhoud per m2 BVO ZOG	€ 11,40	€ 11,40	€ 11,40	€ 11,40
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%
Achterstalling onderhoud per vhe	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten – ZOG (% van de markthuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,133%	0,133%	0,133%	0,133%
Belastingen, verzekeringen, ov. zakelijke lasten (% WOZ) - ZOG	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%	7%	7%	7%
Bij toepassing full variant: Inschakeling taxateur				
Jaarlijks wordt het maatschappelijk, bedrijfsmatig en intramuraal onroerend goed getaxeed door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Beter Wonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.				

Toepassing vrijheidsgraden

De getaxeerde objecten zijn door Juffer Vastgoed B.V. extern geïnspecteerd. Ten aanzien van de verschillende vrijheidsgraden is in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basis variant van het handboek. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht.

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing Juffer Vastgoed
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	niet van toepassing
Markthuur	Modelmatig vastgesteld	Inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Markthuurstijging	Gekoppeld aan prijsinflatie	conform basisvariant
Exit-yield	Modelmatig vastgesteld	Inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Leegwaarde	Ontleend aan WOZ-waarde	conform basisvariant
Leegwaardestijging	Gedifferentieerd naar provincie	conform basisvariant
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties. 5,21% - 9,46%
Mutatie- en verkoopkans	Geleverde data door corporatie	Inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Onderhoud	Modelmatig vastgesteld	Inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Bijzondere omstandigheden	Niet opgenomen in basisvariant	n.v.t.
Erfpacht	Globale benadering overeenkomsten	n.v.t.
Exploitatiescenario	Beide exploitatiescenario's	doorexploiteerscenario
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling		
Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en het vastgoed in ontwikkeling is hierna opgenomen:		
	1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.4 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
	€	€
1 januari 2019		
Totaal activa in ontwikkeling activa	176.000	9.042
Totaal activa in ontwikkeling passiva		-
Totaal activa in ontwikkeling per 1 januari 2019	176.000	9.042
Totaal activa in ontwikkeling bestaat uit:		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-	9.042
ORT	-	-
Boekwaarde per 1 januari 2019	-	9.042
Mutaties:		
Investerings		4.792.296
Desinvesterings	176.000	
Overboekingen stichtingskosten	-	-4.413.801
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-	-
Totaal mutaties 2019	176.000	378.496

31 december 2019		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-	387.537
Cumulatieve herwaarderingen	-	-
Boekwaarde per 31 december 2019	-	387.537
In jaarrekening verwerkt als:		
Totaal activa in ontwikkeling activa zijde		387.537
Totaal activa in ontwikkeling passiva zijde		-
Totaal		387.537

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden			
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:	2019		2018
	Koopgarant		Koopgarant
Aantal verhuureenheden 1 januari	1		1
Verkopen boekjaar	-1		0
Terugkopen boekjaar	0		0
Aantal verhuureenheden 31 december	0		1

Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen van 20%. Daarnaast heeft Beter Wonen een terugkoopverplichting. Het aandeel van Beter Wonen in de waardeontwikkeling van de woning is 30% in 2017 en 30% in 2016.

De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op WOZ waarde.

2. Materiële vaste activa			
Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen:			
			2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
			€
1 januari 2019			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs			1.308.146
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen			-244.637
Boekwaarde per 1 januari 2019			1.063.509
Mutaties			
Investerings			-
Afschrijvingen			-43.837
Totaal mutaties 2019			-43.837
31 december 2019			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs			1.308.146
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen			-288.473
Boekwaarde per 31 december 2019			1.019.673
De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:	systematiek	afschrijvings-termijn	afschrijvingsduur
Bedrijfsgebouwen	lineair	50 jaar	40 jaar
Inventaris	lineair	5-10 jaar	2-4 jaar

Beleidswaarde			
Omdat de doelstelling van Beter Wonen is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Beter Wonen en beoogt inzicht te geven in de maatschappelijke bestemming.			
De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2019 € 69.090.703 (31-12-2018 € 68.925.073).			
De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2019 € 3.931.167 (31-12-2018 € 3.802.757).			
Voor niet-woongelegenheden (BOG/MOG/Parkeren en intramuraal vastgoed (ZOG) wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde			
De uitgangspunten voor de beleidswaardeberekening van woongelegenheden in exploitatie zijn:			
Vastgoed in exploitatie			
Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:			
	x € 1000,-	x € 1000,-	
Marktwaarde verhuurde staat		€ 147.586	
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 19.993		
Betaalbaarheid (huren)	€ 37.014		
Kwaliteit (onderhoud)	€ 11.407		
Beheer (beheerskosten)	€ 6.150		
Totale afslag	€ 74.564		
Beleidswaarde		€ 73.022	
Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:			
Uitgangspunt voor:	2019	2018	
Disconteringsvoet	6,66%	6,88%	
Streefhuur per maand	588,78	€ 587 per woning	
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.936 per woning	€ 2.670 per woning	
In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:			
Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde	
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 4.789.596 lager	
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 3.704.535 hoger	
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 5.292.483 lager	
De woning die verantwoord is onder de voorraad (te verkopen woning) is wel meegenomen in de beleidswaarde.			

Eigen vermogen

Per 31 december 2019 is in totaal € 76,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2018: € 64,3 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 € 74,6 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Beter Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie 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 corporatie 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 markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

3. Financiële vaste activa		
3.1 Latente belastingvordering (disagio leningen)		
Het verloop van de post latente belastingvordering(en) is als volgt:		
	2019	2018
	€	€
Latentie leningen o/g		
Boekwaarde per 1 januari	87.928	119.054
Mutaties	-12.486	-31.126
Boekwaarde per 31 december	75.442	87.928
Totaal belastinglatenties	75.442	87.928
Latente belastingvordering (verkoopen)		
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	129.274	153.810
Mutatie	-129.274	-24.536
Boekwaarde per 31 december	-	129.274

Het commercieel-fiscale verschil in waardering in vastgoed in exploitatie kan deels worden gerealiseerd bij toekomstige verkoop van een woning. Op dat moment leidt de realisatie tot een afwijkend boekresultaat. Door stijging van de verkoopprijzen van woningen zien we dat er nauwelijks meer boekverliezen ontstaan. Steeds meer is sprake van fiscale boekwinsten waar dan de herinvesteringsreserve op wordt toegepast. Feitelijk vindt er dan geen realisatie plaats. Dit verklaart ook het feit dat de latentie ultimo 2018 nog slechts € 129.274 bedraagt. We zien in 2019 dat de positieve waardeontwikkeling van de marktwaarde is doorgezet, waardoor er nauwelijks nog een fiscale bate zal worden gerealiseerd bij verkoop van huurwoningen. Dit nog los van de zienswijze uit de genoemde handreiking waarbij op grond van eeuwigdurende exploitatie de verwachting is dat realisatie niet plaatsvindt, waardoor ook bij Beter Wonen de latentie is vrijgevallen. Bij een gelijke bepaling aan voorgaand jaar zou de latentie € 63.465 bedragen. Vandaar is in 2019 een last verwerkt in het resultaat van € 129.274 waarmee de latentie ultimo 2019 nihil bedraagt.

Latentie belastingvordering (afschrijvingspotentieel)		
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	44.637	64.355
Mutatie	-44.637	-19.718
Boekwaarde per 31 december	-	44.637

Het woningbezit van Beter Wonen bestaat voor een deel uit woningen waarvan de fiscale boekwaarde hoger is dan 100% van de WOZ. Ultimo 2018 bedraagt de latentie in dat kader € 44.637. Door de afschrijvingen in 2019, maar ook de ontwikkeling van de marktwaardes, is de latentie per ultimo 2019 € 22.232. Uit oogpunt van materialiteit is de latentie vrijgevallen.

Latentie derivaten		
	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	-	-
Mutaties	541.785	-
Boekwaarde per 31 december	541.785	-

Bij Beter Wonen is sprake van een tweetal derivaten. Inzake deze derivaten is in 2018 en eerder geen latentie in de jaarrekening opgenomen. Het tijdelijke verschil inzake de waardering van de derivaten bedraagt op 31 december 2019 nominaal € 2.794.171. Dit betreft het saldo van de actief en passiefpost inzake de marktwaarde van de derivaten. Fiscaal geldt dat het derivaat bij Beter Wonen niet tegen de marktwaarde gewaardeerd wordt, aangezien onvoldoende duidelijk is dat het verlies ook gerealiseerd zal worden.

Rekening houdend met het feit dat de derivaten in beginsel binnen 10 jaar na ingangsdatum zullen vrijvallen, vertegenwoordigen de derivaten op de datum van vrijval geen marktwaarde meer. Zodoende is sprake van een commercieel-fiscaal verschil dat binnen een periode van 10 jaar wordt gerealiseerd, zodat een latentie geboden is. De contante waarde van de latentie bedraagt per 31 december 2019 € 541.785. Aangezien dit het eerste moment is dat de latentie op de balans terechtkomt, bedraagt de mutatie 2019 dan ook € 541.785. Dit bedrag is als bate verwerkt in de winst- en verliesrekening.

	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	261.839	337.219
Mutaties	355.388	-75.380
Boekwaarde per 31 december	617.227	261.839

De latenties zijn berekend tegen de contante waarde. Daarbij is uitgegaan van een disconteringsvoet van 2,40%. De disconteringsvoet sluit aan op het rentepercentage op vreemd vermogen verminderd met het tarief voor de vennootschapsbelasting van 25% (tarief jaar 2019).

4. Voorraden				
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop				
	2019		2018	
	€		€	
Vervaardigingsprijs	-		905.260	
Af: desinvestering	-217.649		905.260	
Boekwaarde per 31 december	217.649		-	
In totaal is per ultimo 2019 (2018: 0) één woning verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop.				
5. Vorderingen				
	12/31/2019		12/31/2018	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
	€	€	€	€
Huurdebiteuren	21.224	-	18.992	-
Gemeenten	331	-	1.339	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	628.235	-	-	-
Overige vorderingen	18.342	-	48.849	-
Overlopende activa	-	-	141.630	-
	668.133	-	210.810	-
5.1 Huurdebiteuren				
Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:				
	2019		2018	
	€		€	
Huurdebiteuren	21.224		18.992	
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-		-	
Boekwaarde per 31 december	21.224		18.992	
De huurachterstand huurdebiteuren eind 2019 is 0,26 % van de nettojaarhuur (2018: 0,24%).				
5.2 Gemeenten				
Het saldo overheidsinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:				
	2019		2018	
	€		€	
Vorderingen op gemeente Kampen	331		1.339	
Totaal vorderingen per 31 december	331		1.339	
De post vorderingen op overheidsinstellingen betreft van overheidsinstellingen te ontvangen subsidies en overige vorderingen.				

5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen				
Het saldo te vorderen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:				
	2019		2018	
	€		€	
Loonheffing en premies sociale verzekering	-		-	
Omzetbelasting	-		-	
Vennootschapsbelasting	628.235		-	
Totaal belastingen en premies per 31 december	628.235		-	
5.4 Overige vorderingen en overlopende activa				
Het saldo overige vorderingen en overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:				
	2019		2018	
	€		€	
Overige vorderingen	18.342		48.849	
Te ontvangen rente	-		-	
Vooruitbetaalde posten	-		-	
Overige overlopende activa	-		141.630	
Totaal overige vorderingen en overlopende activa per 31 december	18.342		190.480	
6. Liquide middelen				
	2019		2018	
	€		€	
Kas	967		1.015	
Bank (direct opvraagbaar)	229.330		164.914	
Bank (op termijn uitgezet)	1.329.206		1.117.603	
Totaal liquide middelen per 31 december	1.559.502		1.283.532	
7. Eigen vermogen				
7.1 Eigen Vermogen				
	2019		2018	
	€		€	
Kapitaal	23		23	
Overige reserves	35.621.235		29.276.054	
Herwaarderingsreserve	77.915.504		70.478.692	
Totaal Eigen vermogen	113.536.762		99.754.769	

Het verloop van de overige reserve is als volgt:				
	2019		2018	
	€		€	
Overige reserves 1 januari	29.276.054		31.778.946	
Resultaat voorgaand boekjaar	-		-	
Herrekende overige reserves 1 januari	29.276.054		31.778.946	
Gerealiseerd resultaat boekjaar	1.780.850		691.676	
Resultaat boekjaar na stelselwijziging	-		-	
Realisatie uit herwaarderingsreserve	4.564.331		-3.194.568	
Overige reserves 31 december	35.621.235		29.276.054	
Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:				
	Herwaarde- ringsreserve DAEB- vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve niet DAEB- vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve onroerende zaken ver- kocht onder voorwaarden	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2018	57.033.015	525.824	17.861	57.576.700
Realisatie uit hoofde van verkoop	-609.041	-	-	-609.041
Realisatie uit hoofde van sloop	-	-	-	-
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	13.672.049	224.145	-	13.896.194
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-385.161	-	-	-385.161
Herclassificaties/herkwalificaties	-	-	-	-
Overige mutaties	-	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2018	69.710.862	749.969	17.861	70.478.692
Boekwaarde per 1 januari 2019	69.710.862	749.969	17.861	70.478.692
Realisatie uit hoofde van verkoop	-657.607	-	-17.861	-675.468
Realisatie uit hoofde van sloop	-	-	-	-
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	11.216.071	158.834	-	11.374.905
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-3.262.626	-	-	-3.262.626
Herclassificaties/herkwalificaties	-	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2019	77.006.701	908.803	-	77.915.504
Bestemming van het resultaat				
Het niet gerealiseerde resultaat ad € 12.019.004 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.				
De resultaatbestemming is verwerkt in de jaarrekening.				
8. Egalisatierekening				
Het verloop gedurende het boekjaar is als volgt:				
	2019		2018	
	€		€	
Boekwaarde per 1 januari	82.021		88.371	
Vrijval ten gunste van de exploitatie	-6.350		-6.350	
Boekwaarde per 31 december	75.671		82.021	
Dit betreffen vooruitontvangen huurbedragen van gemeente Kampen van Speel-o-theek (t/m 31-05-2019), Goedzorg B.V. (vanaf 1-6-2019) en ASCW, enkele participanten in het Kulturhus. De vrijval van de huurbedragen is gebaseerd op de duur van het huurcontract en de ingangsdatum van het huurcontract.				

9. Voorzieningen			
9.1 Onrendabele top renovatie dijkwoningen			
	€		€
Boekwaarde per 1 januari	3.611.778		-
Mutatie	-3.611.778		3.611.778
Boekwaarde per 31 december	-		3.611.778
Eind 2018 is gestart met het renovatieproject van 93 dijkwoningen. In 2018 is, na interne formalisatie, extern gecommuniceerd over dit renovatieproject. Derhalve is het noodzakelijk om voor dit project een onrendabele top op te nemen. In totaal is een onrendabele top van € 4,2 miljoen opgenomen. Dit betreft het verschil tussen marktwaarde van het project en de te verwachten investeringen. De investeringen die in 2018 al hebben plaatsgevonden (€ 586k) zijn op de onrendabele top in mindering gebracht. In 2019 is dit bedrag gecorrigeerd in de activa van dit complex.			

10. Langlopende schulden			
10.1 Leningen kredietinstellingen			
Het verloop van de post schulden/leningen overheid schulden/leningen kredietinstellingen voor leningen van Beter Wonen is als volgt:			
	2019		2018
	€		€
Boekwaarde per 1 januari	32.698.796		27.340.903
Bij: nieuwe leningen	2.500.000		6.000.000
Af: aflossingen	659.470		642.107
Boekwaarde per 31 december	34.539.327		32.698.796
Af: Kortlopend deel van de boekwaarde	683.893		659.470
Langlopend deel leningen	33.855.433		32.039.327
Geamortiseerde rente extendible leningen			
Beginsaldo	-		-
Bij: swaption extendible leningen	1.350.929		-
Af: mutatie ten gunste van w&v	118.206		-
Eindsaldo	1.232.723		-
Totaal leningen	35.088.156		32.039.327
Marktwaarde per 31 december	40.849.000		33.098.000
Marktwaarde			
De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.			
Extendible leningen			
De geamortiseerde rente extendible leningen komt voort uit de waardering van de extendible lening. De geamortiseerde rente is een correctie ter grootte van het rentevoordeel dat contractueel geldt voor de 2e periode van de extendible leningen. Jaarlijks valt een deel van dit rentevoordeel vrij in de winst en verliesrekening.			
Borging door WSW			
Per ultimo 2019 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 34.539.327 (2018: € 32.698.796) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.			

WSW-obligooverplichting

Per 31 december 2019 heeft Beter Wonen een obligooverplichting jegens WSW ten bedrage van € 1.305.702 (31-12-2018: € 1.258.904) uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling.

Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd:

Rentepercentages	€	Renteherzienings- periode	€	Resterende looptijd	€
Roll over	2.500.000	van 1 tot 3 maanden	-	< 1 jaar (kortlopend)	4.076.466
0% - 1%	10.365.979	van 6 maanden tot 1 jaar	4.076.466	van 1 tot 5 jaar	3.192.826
1% - 2%	2.433.101				
2% - 3%	374.903	van 1 tot 5 jaar	10.734.753	van 5 tot 10 jaar	17.112.929
		van 5 tot 10 jaar	17.112.929	van 10 tot 15 jaar	4.541.927
3% - 4%	15.999.127				
		> 10 jaar	2.615.179	van 15 tot 20 jaar	2.615.179
4% - 5%	2.866.216				
				> 20 jaar	3.000.000
5% - 6%	-				
> 6%	-				
	34.539.327		34.539.327		34.539.327

Onder de langlopende schulden is geen achtergestelde schuld begrepen (2018: € 0).

Voor het schuldrestant van de leningen geldt dat er geen hypothecaire zekerheid is verbonden. Tevens is er geen positieve of negatieve hypotheekverklaring afgegeven.

Het saldo van de langlopende schulden heeft geen betrekking op deelnemingen.

Voor alle leningen geldt dat op de balansdatum wordt voldaan aan de leningsvoorwaarden.

10.2 Overige schulden (extendible lening)

	2019	2018
	€	€
Stand 1 januari:	-	-
Waardemutatie boekjaar	1.562.171	-
Stand 31 december	1.562.171	-

De extendible lening wordt als embedded derivaat aangemerkt omdat de geldgever het recht heeft de lening tegen een vooraf overeengekomen rentepercentage te verlengen.

10.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

	2019	2018
	€	€
1 januari:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	176.100	171.900
Vermeerderingen/verminderingen	-	-
Boekwaarde per 1 januari	176.100	171.900

Mutaties			
Opwaarderingen	-		4.200
Afwaarderingen	-		-
Saldo mutaties	-		4.200
31 december:	176.100		176.100
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	-		-
Vermeerderingen/verminderingen	-176.100		-
Boekwaarde per 31 december	-		176.100
Gedurende 2019 is de enige VOV-woning verkocht.			
10.4 Waarborgsommen			
Het verloop van de overige schulden is als volgt:			
	2019		2018
	€		€
Boekwaarde per 1 januari	236.185		226.788
Bij: toevoegingen	17.998		26.158
Af: aflossingen	18.113		16.762
Boekwaarde per 31 december	236.071		236.185
Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn begrepen in de hierboven genoemde bedragen.			
Het rentepercentage bedraagt 0 % (2018: 0 %).			
11. Kortlopende schulden en overlopende passiva			
	2019		2018
	€		€
Schulden aan kredietinstellingen	683.893		659.470
Schulden aan leveranciers	199.396		475.258
Belastingen en premies sociale verzekeringen	113.779		796.887
Schulden ter zake van pensioenen	12.841		13.552
Overige schulden	23.489		212.524
Overlopende passiva	306.177		305.383
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	1.339.576		2.463.073
11.1 Schulden aan kredietinstellingen			
	2019		2018
	€		€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	683.893		659.470
Overige schulden aan kredietinstellingen	-		-
Totaal schulden aan kredietinstellingen	683.893		659.470
11.2 Schulden aan leveranciers			
	2019		2018
	€		€
Schulden aan leveranciers	199.396		475.258

11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen			
Het saldo te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:			
	2019		2018
	€		€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	22.411		24.758
Omzetbelasting	91.368		399.107
Vennootschapsbelasting	-		373.022
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	113.779		796.887
11.4 Schulden ter zake van pensioenen			
De post schulden ter zake van pensioenen is als volgt samengesteld:			
	2019		2018
	€		€
Schulden ter zake van pensioenen	12.841		13.552
Totaal schulden ter zake van pensioenen	12.841		13.552
11.5 Overige schulden			
De post overige schulden is als volgt samengesteld:			
	2019		2018
	€		€
Overige schulden	-		200.000
Accountantskosten	23.489		12.524
Totaal overige schulden	23.489		212.524
11.6 Overlopende passiva			
De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:			
	2019		2018
	€		€
Niet vervallen rente	207.081		220.963
Vooruitontvangen huren	25.577		27.406
Nog te verrekenen servicekosten	56.285		43.976
Overige overlopende passiva	17.234		13.038
Totaal overlopende passiva	306.177		305.383
12. Financiële instrumenten en risico's			

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten. De primaire financiële instrumenten, anders dan derivaten, dienen ter financiering van de operationele activiteiten van Beter Wonen of zij vloeien direct voort uit die activiteiten. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Beter Wonen is het voorkomen of spreiden van ongewenste financiële risico's zoals bijvoorbeeld rente- of liquiditeitsrisico's. Er wordt niet gehandeld in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

Beter Wonen streeft naar bedrijfsfinanciering. Uitgangspunt voor het aantrekken van leningen is de vermogensbehoefte van het totale bedrijf, zoals die blijkt uit de kasstroomprognoses. Hierbij geldt dat:

- Beter Wonen overfinanciering wil voorkomen. Er wordt daarom niet meer en voor langere tijd geld (leningen en krediet) aangetrokken dan op grond van de kasstroomprognoses strikt noodzakelijk is.
- Beter Wonen streeft naar een gemiddelde rentevoet die maximaal gelijk is aan de disconteringsvoet die WSW hanteert.
- Beter Wonen streeft naar een gelijkmatige vervalkalender, waarbij jaarlijks maximaal 15% van leningenportefeuille aan renterisico onderhevig mag zijn.
- Het aantrekken van nieuwe leningen op de kapitaalmarkt dient waar mogelijk te geschieden onder WSW-garantie of borging van de gemeente.
- Nieuwe leningen moeten Beter Wonen voldoende flexibiliteit bieden om ook in de toekomst in te kunnen blijven spelen op renteontwikkelingen en de portefeuilleontwikkeling.
- Beter Wonen speelt, met inachtneming van het streven overfinanciering te voorkomen en renterisicovolumes te spreiden, actief in op de actuele rente op gelden kapitaalmarkt door in een laag rentende markt voor lange vastrentende leningen of voor korte variabel rentende leningen te kiezen en in een hoog rentende markt voor korte vastrentende leningen of voor variabel rentende leningen te kiezen. In beide situaties is van toepassing dat bij te verwachten verbetering van de vermogens en/of liquiditeitspositie gekozen kan worden voor leningen met een variabele hoofdsom.

Het gebruik van afgeleide financiële producten is slechts toegestaan als het in het teken staat van het rentemanagement (rente-instrumenten). Er wordt geen gebruik gemaakt van afgeleide instrumenten met een open-einde karakter. Bij toepassing van rente-instrumenten of derivaten zal gehandeld worden binnen de geldende wet- en regelgeving van dat moment. Een voorstel tot gebruik van rente-instrumenten wordt, voorzien van een advies van een onafhankelijk deskundige, te allen tijde voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. Er wordt niet overgegaan tot de inzet van rente-instrumenten dan nadat de Raad van Commissarissen haar goedkeuring heeft gegeven.

De belangrijkste risico's en het gevoerde beleid om die risico's te beperken zijn:

Kredietrisico: Beter Wonen werkt alleen met kredietwaardige partijen. In interne procedures zijn afspraken gemaakt hoe de kredietwaardigheid (rating) wordt vastgesteld. Beter Wonen heeft actief beleid om het risico van oninbare huur te beperken.

Liquiditeitsrisico: Beter Wonen houdt een liquiditeitsbuffer aan om aan lopende verplichtingen te kunnen voldoen.

Valutarisico: Beter Wonen loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Rente- of kasstroomrisico's: Beter Wonen loopt rentekasstroomrisico's op vorderingen, liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor zover er sprake is van variabele renteafspraken wordt risico gelopen door veranderingen in de markrente. In de toelichting op de balans onder langlopende schulden wordt inzicht gegeven in deze risico's.

Extendible leningen

Geldgever	Bedrag	Ingangsdatum	Rentetijdvak 2		Rentetijdvak 3		Marktwaarde 2019	Marktwaarde 2018
			Looptijd	Rente	Looptijd	Rente		
NWB	4.000.000	15-02-2006	16-02-2009 tot 15-02-2019	vast 3,95%	15-02-2019 tot 15-02-2029	vast 3,95%	-1.232.929	-
NWB	4.300.000	15-03-2006	15-03-2010 tot 15-03-2022	vast 3,95%	15-03-2022 tot 15-03-2032	vast 3,95%, of 3-maand euribor zonder opslag	-1.562.171	-
	8.300.000						-2.795.100	-

Voor deze leningen golden drie periodes met rente-afspraken. Voor lening 1 is het tweede tijdvak voorbij. De bank heeft gekozen voor een vaste rente van 3,95% in rentetijdvak 3. Voor lening 2 geldt dat alleen tijdvak 1 verstreken is. De derivaten zijn in 2019 geïdentificeerd en prospectief verwerkt en hierdoor is geen marktwaarde 2018 opgenomen. De extendibele leningen worden als derivaat aangemerkt omdat de geldgever het recht heeft de lening tegen een vooraf afgesproken rentepercentage te verlengen of om te kiezen voor de rente volgens de dan geldende 3 maands Euribor zonder opslag.

De marktwaarde van lening 2 wordt elk jaar op 31 december herrekend op basis van de rente zoals die zou gelden als op 31 december soortgelijke lening zouden worden afgesloten. De marktwaarde van de leningen per de ingangsdatum van de 3e periode moet voldoende zijn om het renteverskil tussen de rente in de markt en de contractueel afgesproken rente te kunnen overbruggen gedurende de 3e renteperiode. Dit betekent dat het verschil tussen de huidige lage rente en de relatief hoge rente die contractueel voor de 3e periode is afgesproken nu al ten laste van het resultaat is genomen om zodoende vanaf 2019 tot 2029, respectievelijk 2022 tot 2032 lagere rentelasten in de exploitatie te kunnen verwerken. Een en ander betekent dat het jaarresultaat hierdoor jaarlijks fluctueert tot het moment dat de 3e periode is gestart.

Geamortiseerde rente embedded derivaten

Onder langlopende schulden is met de benaming geamortiseerde rente embedded derivaten een correctie doorgevoerd vanwege de extendible leningen. Dit betreft een correctie ter omvang van het rentevoordeel dat contractueel geldt voor de 2e periode van de extendible leningen. Jaarlijks valt een deel van dit rentevoordeel vrij in de exploitatierekening. Het verloop van dit saldo is als volgt:

	vrijval ten gunste van de exploitatie x € 1.000	saldo te amortiseren rente per eind van het jaar x € 1.000
2019	€ 118	€ 1.232
2020	€ 135	€ 1.097
2021	€ 135	€ 962
2022	€ 135	€ 827
2023	€ 135	€ 692
2024	€ 135	€ 558
2025	€ 135	€ 423
2026	€ 135	€ 288
2027	€ 135	€ 153
2028	€ 135	€ 18
2029	€ 18	€ -

Niet uit de balans blijvende verplichting

Voorziening jubileumuitkeringen

Voor eventuele jubileumuitkeringen is geen voorziening gevormd omdat de omvang van deze verplichting niet betrouwbaar kan worden bepaald. Overigens gaat dit om een bedrag dat niet materieel is.

Obligo WSW

Het obligo WSW betreft de verplichting voor Stichting Beter Wonen om de liquiditeitspositie van het WSW te versterken, zodra het eigen vermogen van dit waarborgfonds onder het niveau van 0,25 % van het garantievolumen daalt (onvoorwaardelijke verplichting). Het obligo bedraagt 3,85 % van het schuldrestant van door het WSW geborgde leningen. Voor leningen met een variabele hoofdsom wordt het schuldrestant op 75 % van de maximale hoofdsom gesteld. Het obligobedrag ultimo 2019 bedraagt € 1.305.702,-.

Saneringsheffing

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2019-2023 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2019 tot en met 2023 van 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar. In 2019 is heffing geen afdracht plaatsgevonden van saneringsheffing. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2020: € 82.000,-
- 2021: € 83.000,-
- 2022: € 85.000,-
- 2023: € 86.000,-

TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE WINST-EN-VERLIESREKENING

13. Huuropbrengsten	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2019	2018
	€			€
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie				
Woningen en woongebouwen	7.758.601	7.758.601	-	7.478.980
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	252.059	252.059	-	248.172
	8.010.660	8.010.660	-	7.727.152
Af: huurderving wegens leegstand	-27.438	-27.438	-	-14.045
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-	-	-	-
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	7.983.223	7.983.223	-	7.713.107
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie				
Woningen en woongebouwen	40.722	-	40.722	41.059
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	245.333	-	245.333	240.728
	286.054	-	286.054	281.788
Af: huurderving wegens leegstand	-83	-	-83	-
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-	-	-	-
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	285.971	-	285.971	281.788
Totaal huuropbrengsten	8.269.193	7.983.223	285.971	7.994.895
14.1 Opbrengsten servicecontracten	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2019	2018
	€			€
Overige goederen, leveringen en diensten	253.232	220.312	32.920	256.977
Contributies	-	-	-	-
	253.232	220.312	32.920	256.977
Af:	-			
Opbrengstenderving wegens leegstand	-	-	-	-
Opbrengstenderving wegens oninbaarheid	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-			
Totaal opbrengsten servicecontracten	253.232	220.312	32.920	256.977
14.2 Lasten servicecontracten	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2019	2018
	€			€
Overige goederen, leveringen en diensten	244.085	212.354	31.731	248.013
Contributies	-	-	-	-
Totaal servicecontracten	244.085	212.354	31.731	248.013

15. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2019			2018
	€			€
Toegekende personeelskosten	578.677	572.890	5.787	563.478
Toegekende overige organisatiekosten	524.124	518.882	5.241	533.709
Toegekende afschrijvingen	-	-	-	-
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.102.801	1.091.773	11.028	1.097.186
Toegekende personeelskosten				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2019			2018
	€			€
Lonen en salarissen	443.276	438.843	4.433	434.106
Sociale lasten	66.795	66.127	668	63.990
Pensioenlasten	68.606	67.920	686	65.382
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	578.677	572.890	5.787	563.478
Voor de pensioenen geldt dat de beleidsdekkingsgraad wordt gehanteerd. Deze bedroeg ultimo 2019 113 % (ultimo 2018: 116 %). De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2019 op 126,6 %. Het fonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is, wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen.				
Hieronder volgt een overzicht van de afdelingen en bijbehorende fte's:				
		2019		2018
Directie		0,9		0,9
Afdeling financiën		5,5		5,0
Afdeling vastgoed		2,8		3,0
Totaal		9,25		9,0
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
Toegekende personeelskosten aan onderhoud			2019	2018
Lonen en salarissen	92.693	91.766	927	88.926
Sociale lasten	13.024	12.894	130	13.174
Pensioenlasten	12.260	12.137	123	14.220
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	117.977	116.797	1.180	116.321
Toegekende personeelskosten aan leefbaarheid				
Lonen en salarissen	13.853	13.714	139	13.316
Sociale lasten	2.066	2.045	21	1.946
Pensioenlasten	2.293	2.270	23	2.193
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	18.212	18.029	182	17.454
Totale personeelskosten				
Lonen en salarissen	549.821	544.323	5.498	536.348
Sociale lasten	81.885	81.066	819	79.110
Pensioenlasten	83.159	82.328	832	81.795
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	714.865	707.717	7.149	697.253

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Publicatie bezoldiging topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen

Vanaf boekjaar 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht. Toegelaten instellingen vallen bij algemene maatregel van bestuur onder de strekking van de WNT. Voor topfunctionarissen van toegelaten instellingen geldt daarnaast een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. In overeenstemming met deze regeling is in 2017 bezoldigingsklasse B van toepassing voor Beter Wonen.

De maximum bezoldiging voor klasse 2 voor een directeur-bestuurder bedraagt € 102.000,- op fulltime-basis. De vergoeding voor de voorzitter bedraagt € 15.300,- en voor een lid van de Raad van Commissarissen € 10.200,-.

Er is geen sprake van een overschrijding van de maximum bezoldiging.

Functiegegevens	H. Hoogenkamp / directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	0101-3112
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,944
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	76.977
Beloningen betaalbaar op termijn	13.903
Bezoldiging	90.880
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	96.288
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

De beloning van de heer H. Hoogenkamp is ten opzichte van de vastgestelde WNT-verantwoording 2018 gewijzigd doordat in de gecertificeerde jaarrekening over het afgelopen jaar in de WNT-bezoldiging ten onrechte het werknemersdeel van de pensioenpremie op de bezoldiging in mindering was gebracht. De bezoldiging 2018 is als gevolg hiervan aangepast van € 86.219 naar € 90.945. Hertoetsing van de aangepaste cijfers aan de geldende wet- en regelgeving leidt niet tot onverschuldigde betaling.

Functiegegevens	J. Smit voorzitter	B. vd Berg lid	L. Kroes lid	A. Kaashoek lid	M. Huizinga - Klaucke lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	0101-3112	0101-3112	0101-3112	0101-3112	0101-3110
Bezoldiging					
Bezoldiging	6.400	4.992	4.992	4.992	4.160
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.300	10.200	10.200	10.200	8.495
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt

* In het bedrag van de honorering is de BTW-component opgenomen

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantorganisatie behoort, zijn als volgt:

	2019	2018
	Mazars	Mazars
	€	€
Controle van de jaarrekening	41.920	36.603
Andere controleopdrachten	5.143	5.142
Fiscale adviesdiensten	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
	47.063	41.745

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening zijn gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2019 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2019 zijn verricht.

16. Lasten onderhoudsactiviteiten	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2019	2018
	€			€
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	722.261	715.039	7.223	786.387
Onderhoudslasten (cyclisch)	699.014	692.024	6.990	745.204
Toegerekende personeelskosten	117.977	116.797	1.180	116.321
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	1.539.252	1.523.860	15.393	1.647.911

De onderhoudslasten voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2019	2018
	€			€
Planmatig onderhoud	1.063.555	1.052.919	10.636	1.195.725
- Planmatig onderhoud	699.014	692.024	6.990	745.204
- Binnenonderhoud	190.772	188.864	1.908	224.331
- Onvoorzien/innovatie	114.780	113.633	1.148	168.030
- Toegerekende personeelskosten	58.988	58.399	590	58.160
Mutatieonderhoud	129.102	127.811	1.291	111.414
- Mutatieonderhoud	99.607	98.611	996	82.334
- Toegerekende personeelskosten	29.494	29.199	295	29.080
Klachtenonderhoud	346.596	343.130	3.466	340.773
- Reparatieonderhoud	159.668	158.072	1.597	160.853
- WMO aanpassing	11.590	11.474	116	13.342
- CV onderhoud	110.673	109.566	1.107	105.202
- APK/preventief onderhoud	35.170	34.818	352	32.295
- Toegerekende personeelskosten	29.494	29.199	295	29.080
Totaal onderhoudslasten	1.539.252	1.523.860	15.393	1.647.911

17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2019	2018
	€			€
Toegerekende overige organisatiekosten	827.911	819.632	8.279	1.281.256
Toegerekende afschrijvingen	43.837	43.398	438	37.166
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	871.748	863.030	8.717	1.318.423
Verhuurderheffing				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2019	2018
	€			€
Totale verhuurderheffing	897.665	897.665	-	853.731
Heffingsvermindering a.g.v. opgeleverde nieuwbouw	440.000	440.000	-	-
	457.665	457.665	-	853.731
Toegerekende afschrijvingen				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2019	2018
	€			€
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	43.837	43.398	438	37.166
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa	43.837	43.398	438	37.166
18. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille				
Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en de opbrengst uit verkochte nieuwbouwwoningen en is als volgt te specificeren:				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2019	2018
	€			€
Vastgoed in exploitatie				
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.250.500	1.250.500	-	1.723.000
Af: direct toerekenbare kosten	51.672	51.672	-	62.073
Af: boekwaarde	860.520	860.520	-	1.388.444
Af: toegerekende organisatiekosten	-	-	-	-
Verkoopresultaat bestaand bezit	338.308	338.308	-	272.483
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	-	-	-	-
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit vastgoed in exploitatie	338.308	338.308	-	272.483
19.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2019	2018
	€			€
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie				
Waardeverminderingen	-	-	-	-4.456.886
Terugname waardeverminderingen	-	-	-	-
Totaal ov. waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-	-	-	-4.456.886
Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.				

19.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2019			2018
	€			€
Vastgoed in exploitatie				
Toename marktwaarde	12.265.538	12.105.825	159.713	14.492.536
Afname marktwaarde	-246.533	-246.533	-	-328.827
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	12.019.004	11.859.291	159.713	14.163.709
Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.				
19.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2019			2018
	€			€
Vastgoed verkocht onder voorwaarden				
Toename marktwaarde	-	-	-	600
Afname marktwaarde	-	-	-	-
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-	-	-	-
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-	-	-	600
Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.				
20. Nettoresultaat overige activiteiten				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2019			2018
	€			€
Beheerdiensten (Zonnepanelen)	62.518	62.518	-	-
Bemiddeling huurtoeslag	-	-	-	-
Woonzorgdiensten	-	-	-	-
Overige bedrijfsopbrengsten	1.275	1.275	-	16.958
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	63.793	63.793	-	16.958
21. Leefbaarheid				
De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in niet-cyclisch en cyclisch:	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2019			2018
	€			€
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	18.212	18.212	-	17.454
Leefbaarheid (cyclisch)	10.927	10.927	-	16.962
Totaal leefbaarheid	29.138	29.138	-	34.417

22. Financiële baten en lasten				
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2019	2018
	€			€
Mutatie waardering extendible lening	2.913.100	2.883.969	29.131	-
Amortisatieresultaat disagio leningen	(118.206)	(117.024)	(1.182)	-
	2.794.894	2.766.945	27.949	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2019	2018
	€			€
Rentebaten rekening-courant en deposito's	42.564	42.138	426	3.550
Overige rentebaten	-	-	-	-
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	42.564	42.138	426	3.550
Rentelasten en soortgelijke kosten				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2019	2018
	€			€
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	858.137	849.555	8.581	843.835
Rentelasten rekening-courant	-	-	-	-
Overige rentelasten	-	-	-	491
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	858.137	849.555	8.581	844.326
Totaal van financiële baten en lasten	3.610.467	3.574.362	36.105	840.776
23. Belastingen				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2019	2018
	€			€
Belastinglatentie leningen o/g	12.486	12.111	375	31.126
Latente VPB	-	-	-	-
Latentie marktwaarde	129.274	125.396	3.878	24.536
Latentie afschrijvingspotentieel	44.637	43.298	1.339	19.718
Latentie derivaten	-541.785	-525.531	-16.254	
	-355.388	-344.726	-10.662	75.380
Vennootschapsbelasting 2019	1.078.305	1.045.956	32.349	2.587.532
Correctie Vennootschapsbelasting 2018	-976.730	-947.428	-29.302	
	-253.813	-246.199	-7.614	2.662.912
In de fiscale positie over 2018 is berekend dat € 2.292.190 aan vennootschapsbelasting 2018 is verschuldigd. Uit de concept-aangifte vennootschapsbelasting 2018 blijkt echter dat € 1.315.460 aan vennootschapsbelasting verschuldigd is, wat een correctie van € 976.730 betekent. Dit verschil wordt voornamelijk veroorzaakt doordat van enkele woningen die gesloopt zullen worden de WOZ-waardes zijn gedaald. Deze woningen waren reeds afgewaardeerd vanwege een eerder gedaalde WOZ-waarde.				

Aansluiting commercieel resultaat en belastbaar bedrag		2019			2018
Commercieel resultaat conform winst- en verliesrekening		13.546.041			13.062.012
Bij:					
- fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie	3.950.163			6.551.696	
- correctie waardeveranderingen	-			-	
- Fiscaal lagere boekwinst materiële vaste activa	-			272.483	
- Fiscaal lager resultaat financiële vaste activa	2.794.171				
- fiscaal lagere onderhoudslasten	-			52.074	
- saneringssteun	-			79.227	
- beperkt aftrekbare kosten	5.447			2.529	
		6.749.782			6.958.009
Af:					
- fiscaal geen opbrengst woningverkoop	284.625			272.483	
- fiscaal lagere boekwinst materiële vaste activa	71.895			-	
- fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa	87.100			282.312	
- fiscaal geen waardeveranderingen	12.019.004			9.707.423	
- fiscaal extra onderhoud inzake complex 38/41	3.390.430			457.442	
- fiscaal afboeking herinvesteringsreserve gekochte activa	-			-	
- vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last)	81.547			81.547	
- kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-			10.054	
		15.934.601			10.811.261
Belastbare winst		4.361.222			9.208.760
Af: te verrekenen verlies		-			-

					2019	2018
Belastbaar bedrag				-		9.208.760
		tarief	belastbaar		belastbaar	
	- 1e schijf => tot € 200.000	19%	200.000	38.000	200.000	38.000
	- 2e schijf => vanaf € 200.000	25%	4.161.222	1.040.305	9.008.760	2.252.190
Te betalen vennootschapsbelasting				1.078.305		2.290.190
Winst na belasting				3.282.917		6.918.570
Ultimo 2019 zijn er geen te verrekenen verliezen. Het effectief tarief over 2019 bedraagt -1,87% (2018 is 20,39 %)						

GESCEIDEN KASSTROOMOVERZICHT 2019

	2019		2019		2018	
DIRECTE METHODE		€		€		€
	DAEB		niet-DAEB		DAEB	
Ontvangsten						
Huren	7.971.953		286.054		7.747.666	
- Zelfstandige huurwoningen	6.895.756		40.722		6.675.646	
- Onzelfstandige huurwoningen	68.342		-		67.184	
- Intramuraal	721.424		-		752.796	
- Maatschappelijk onroerend goed	286.431		237.361		252.040	
- Parkeervoorzieningen	-		7.971		-	
Vergoedingen	220.312		32.920		223.570	
Overheidsontvangsten	-		-		-	
Overige bedrijfsontvangsten	64.801		-		22.656	
Renteontvangsten	42.138		426		7.677	
Saldo ingaande kasstromen		8.299.205		319.400		8.001.569
Uitgaven						
Erfpacht	-		-		-	
Personeelsuitgaven	577.595		5.787		688.155	
- Lonen en salarissen	440.490		4.433		534.167	
- Sociale lasten	68.474		668		67.236	
- Pensioenlasten	68.631		686		86.752	
Onderhoudsuitgaven	1.770.890		15.393		1.279.647	
Overige bedrijfsuitgaven	1.059.609		45.251		1.148.205	
Rente-uitgaven	863.438		8.581		819.118	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-		-		78.435	
Verhuurderheffing	457.665		-		853.731	
Leefbaarheid	29.138		-		16.962	
Vennootschapsbelasting	1.096.538		33.914		3.402.373	
Saldo uitgaande kasstromen		5.854.874		108.926		8.286.626
Kasstroom uit operationele activiteiten		2.444.331		210.475		-285.057
MVA ingaande kasstroom						
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet- woongelegenheden	1.165.800		-		1.680.992	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	33.028		-		-	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet- woongelegenheden	-		-		-	
Verkoopontvangsten grond	-		-		-	
(Des)investeringenontvangsten overig	-		-		-	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		1.198.828		-		1.680.992
Nieuwbouw huur-, woon- en niet- woongelegenheden	-876.979		-		-5.244.817	
Woningverbetering, woon- en niet- woongelegenheden	-4.495.802		-45.412		-956.084	
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-		-		-	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-		-		-	

	2019		2019		2018	
		€		€		€
	DAEB		niet-DAEB		DAEB	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-		-		-	
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-		-		-	
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-		-		-	
Aankoop grond	-		-		-	
Investeringen overig	-		-		-35.549	
Externe kosten bij verkoop	-		-		-	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		-5.372.781		-45.412		-6.236.449
FVA						
Ontvangsten verbindingen	-		-		-	
Ontvangsten overig	-		-		-	
Uitgaven verbindingen	-		-		-	
Uitgaven overig	-		-		-	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		-		-		-
Kasstroom uit (des) investeringen		-4.173.953		-45.412		-4.555.458
Financieringsactiviteiten ingaand						
Nieuwe te borgen leningen	2.500.000		-		6.000.000	
Nieuwe ongeborgde leningen	-		-		-	
Uitgave						
Aflossingen geborgde leningen	-659.470		-		-642.107	
Aflossingen ongeborgde leningen	-		-		-	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		1.840.530		-		5.357.893
Mutatie geldmiddelen		110.907		165.062		517.378
Wijzigingen kortgeldmutaties		-				
Liquide middelen per 1 januari		1.283.532				621.369
Liquide middelen per 31 december		1.559.502				1.283.532

Scheiding DAEB/niet-DAEB

Begin 2017 is het ontwerpvoorstel scheiding DAEB/niet-DAEB ingediend bij de Autoriteit Woningcorporaties (Aw).

Na een voorlopig oordeel van de Aw is het definitieve scheidingsvoorstel ingediend. Het definitieve scheidingsvoorstel is in augustus 2017 door de Aw goedgekeurd.

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('RTIV') moeten corporaties in de toelichting van de jaarrekening 2018 gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen. Naar DAEB en niet-DAEB gescheiden balans is niet vereist voor corporaties die kwalificeren onder het 'verlicht regime'.

De kosten en kasstromen zijn zoveel mogelijk direct toegewezen aan de activiteiten, zoals kasstromen en resultaten uit huren en onderhoud. De resterende kasstromen en resultaten zijn toegerekend aan de activiteiten op basis van het door de AW goedgekeurde scheidingsvoorstel. Hierbij worden posten die niet direct toegekend kunnen worden aan het DAEB of niet-DAEB domein toegerekend op basis van de verhouding DAEB en niet-DAEB huren.

Overige informatie

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Corona-virus

Het uitbreken van de corona-virus en de preventieve maatregelen genomen door de overheid zorgen voor grote economische onzekerheid op tenminste de korte termijn en waarschijnlijk ook de langere termijn. Tot op heden kan Beter Wonen haar dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren van betaalbare woningen aan mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien, regulier voortzetten. We houden rekening met de maatregelen die noodzakelijk zijn de verspreiding van het corona-virus (waar mogelijk) te beperken. De ontwikkelingen zijn op dit moment echter zeer onzeker en onderhevig aan veranderingen. Aangezien deze situatie niet kon worden voorzien op balansdatum is de eventuele impact op de corporatie niet verwerkt in de jaarrekening per 31 december 2019. De economische effecten van het coronavirus zullen waarschijnlijk van invloed zijn op de toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie en het betalingsgedrag van onze huurders. We verwachten niet dat we hierdoor in de liquiditeitsproblemen komen. Continuïteitsproblemen liggen niet direct voor de hand om de volgende redenen: huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid, onroerend goed is courant en waardevast en financiële ratio's bieden vereiste veiligheidsbuffers.

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Beter Wonen zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.





13

Controleverklaring



CHRISTIAAN GEURTSWEG 8 - POSTBUS 1180 - 7301 BK APELDOORN
TEL: 088 27 72 200 - backoffice@mazars.nl
MAZARS ACCOUNTANTS N.V.
STATUTAIR GEVESTIGD TE ROTTERDAM (KVK ROTTERDAM NR. 24402415)



www.bwij.nl

