



Jaarstukken 2022



Beter Wonen
IJSSELMUIDEN



Op koers

Beter Wonen beschikt over een actueel Strategisch Voorraad Beleidsplan en Ondernemingsplan. In deze stukken staat de koers voor de komende jaren beschreven. Tot dusver is Beter Wonen koersvast en zijn gestelde doelen gerealiseerd. De gestelde doelen vormen de basis voor de inbreng van Beter Wonen in de regionale Prestatieafspraken. Tegenover de lastige marktomstandigheden staat de afschaffing van de verhuurdersheffing. Dit maakt dat wij verwachten ook de komende jaren de uitgezette koers vast te kunnen houden.

Jaarstukken 2022



Beter Wonen
IJSELMUIDEN



Inhoudsopgave

Algemene gegevens	5
Voorwoord	7
Bestuursverslag (hoofdstuk 1 t/m 11)	
1 Verslag directeur-bestuurder	9
2 Verslag van de Raad van Commissarissen	17
3 Organisatie	29
4 Volkshuisvestelijk verslag	33
5 Woonlasten die bewoners kunnen betalen	35
6 Overal voldoende en passende sociale huurwoningen	39
7 Duurzame huurwoningen zonder extra woonlasten voor huurders	53
8 Huurwoningen in gemengde wijken waar mensen zich thuis voelen	61
9 Goede randvoorwaarden	63
10 Gezonde bedrijfsvoering	75
11 Samenwerking met partners	79
12 Jaarrekening	83

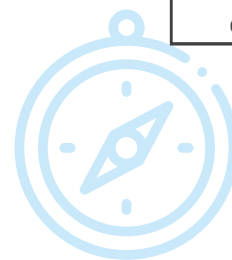
Algemene gegevens



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 waarop de statuten voor het laatst zijn gewijzigd:	23 april 2018
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

De doelen die we ons gesteld hebben in het Ondernemingsplan en het Strategisch Voorraad Beleidsplan staan nog steeds. Door onder andere corona, de oorlog in Oekraïne, de hoge inflatie en stijgende rente moeten we steeds vaker laveren om de uitgezette koers vast te houden. De kracht van klein is dat we snel kunnen schakelen en daar waar nodig tijdig overstag kunnen gaan. Dat we daar tot dusver goed in slagen blijkt uit de hoge waardering vanuit het visitatierapport, de hoge score in de Aedes-benchmark en de blijvend goede financiële positie.

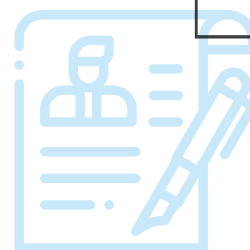
In 2022 zijn belangrijke stappen gezet in het realiseren van de veranderopgave. We leverden 42 woningen zonder gasaansluiting op en er zijn de nodige verduurzamingsinvesteringen gedaan in ons bestaand bezit. Dit draagt positief bij aan betaalbare woonlasten. Mede hierdoor zien we, ondanks de energiecrisis, dat de huurachterstand erg laag blijft. Ook de komende jaren investeren we in verdere verduurzaming van de woningvoorraad. Dat maakt dat we samen met onze huurders goed voorbereid zijn op de toekomst.

Er zijn nog de nodige uitdagingen. Eind december is het sociaal plan ingegaan voor het eerste blok met 18 portiekwoningen aan de Erfgenamenstraat. De komende maanden start de herhuisvesting van de zittende huurders en wordt het sloop/nieuwbouwproces verder uitgewerkt. De komende acht jaren worden er in IJsselmuiden en omgeving, excl. sloop/nieuwbouw, ruim 130 huurwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Met deze 'passende' woningen kunnen we nog beter in de vraag van woningzoekenden voorzien.

Ik wens u veel leesplezier toe.

Hendrik Hoogenkamp





1

Verslag directeur-bestuurder

Inleiding

In dit jaarverslag leggen we verantwoording af over het jaar 2022. Dit doen we op basis van de strategische thema's zoals beschreven in het Ondernemingsplan 2022-2026:

- Woonlasten die bewoners kunnen betalen (betaalbaarheid)
- Overall voldoende en passende sociale huurwoningen (beschikbaarheid)
- Duurzame huurwoningen zonder extra woonlasten voor huurders (kwaliteit)
- Huurwoningen in gemengde wijken waar mensen zich thuis voelen (leefbaarheid)
- Goede randvoorwaarden en gezonde bedrijfsvoering (continuïteit)
- Samenwerking met partners (samenwerking)

In ons Jaarplan 2022 verbonden we thema's aan deze doelen. Gedurende het jaar wordt de voortgang via een 4 maandelijks rapportage gemonitord. In het afgelopen jaar realiseerden we vrijwel alle gestelde doelen. U leest hier meer over in dit jaarverslag.

Landelijke omgeving

Het kabinet sleept zich voort van stikstofcrisis, energiecrisis, opvangcrisis, klimaatcrisis naar wooncrisis. De wooncrisis is voor veel mensen misschien wel de meest concrete van allemaal. Hugo de Jonge heeft er bijna een jaar opzitten als minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. In het

coalitieakkoord staat opgenomen dat er tot en met 2030 900.000 woningen worden gebouwd om het woningtekort op te lossen. Maar stikstof, stijgende rentes, de oorlog in Oekraïne gooien roet in het eten. Plannen stagneren en/of moeten terug naar de tekentafel. Om de gang er in te houden sluit de minister regionale woondeals. De woondeals worden gesloten tussen het Rijk, provincies en gemeenten, maar ook corporaties zijn erbij betrokken. Ze kunnen mee tekenen dan wel een ondersteunende verklaring afleggen. In onze regio is ervoor gekozen om een gezamenlijke ondersteuningsverklaring te tekenen. Daarin plaatsen we enkele kritische succesfactoren die bepalend zijn voor het behalen van de gezamenlijke doelstellingen. Als corporaties staan we in de startblokken om te bouwen. We merken echter dat er nauwelijks grondposities beschikbaar zijn en dat procedures erg lang duren.

Naast nieuwbouw staat ook het versneld verduurzamen van de woningvoorraad hoog op de agenda. De huidige hoge prijzen voor energie brengen het risico van energiearmoede met zich mee. Beter Wonen heeft gelukkig vroegtijdig ingezet op verduurzaming van de woningvoorraad waardoor de woonlasten voor een groot deel van onze huurders betaalbaar blijven. Dit blijkt onder andere uit de historisch lage huurachterstand. Dat neemt niet weg dat een aantal huurders financieel flink geraakt wordt. Daar waar nodig leveren we tijdig maatwerk.



De Autoriteit Woningcorporaties (AW) beoordeelt corporaties op basis van het gezamenlijk beoordelingskader AW-WSW. Daarbij gaat het om de vereisten op het gebied van governance, sturing en beheersing organisatie, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Tevens beoordeelt de AW 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 nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor Beter Wonen is op alle onderdelen van het beoordelingskader laag (toezichtbrief 2022).

In 2022 namen we deel aan de Aedes-Benchmark. De benchmark maakt de 'Bedrijfsvoering' en 'Kwaliteit' van de deelnemende corporaties inzichtelijk. De niet beïnvloedbare bedrijfslasten per verhuureenheid stegen van € 799 naar € 873 (landelijk gemiddelde: € 877). De klantwaardering kwam uit op een gewogen gemiddelde van 8,3. Ook op de onderdelen duurzaamheid, onderhoud & verbetering en beschikbaarheid & betaalbaarheid behaalden we een goede score. Met 3 keer een A score en 1 keer een B score bevinden we ons bij de koplopers van Nederland.

Lokale omgeving

Door de lastige woningmarkt is een deel van de woningzoekenden, die normaal gesproken op zoek gaat naar een koopwoning, nu aangewezen op een huurwoning. Onder andere hierdoor zien we het aantal reacties op te verhuren woningen sterk stijgen. In 2022 leverden we 24 appartementen met lift op aan de Drostenstraat, 10 appartementen zonder lift aan de Slenkstraat en 8 levensloopbestendige woningen aan de Slenkstraat. In april 2023 leveren we nog eens 24 appartementen met lift aan de Drostenstraat op. De woningen waren allemaal ruim voor opleverdatum verhuurd. De belangstelling was erg groot. Doordat we de helft van de nieuwbouw met voorrang toewijzen aan zittende huurders, creëren we ook doorstroming binnen het bestaande bezit. Zonder deze nieuwbouw en bijbehorende doorstroming zouden er in 2022 nauwelijks huurwoningen beschikbaar zijn gekomen voor reguliere woningzoekenden. Ook landelijk zien we dat de verhuisgraad, als gevolg van de lastige marktomstandigheden, sterk is gedaald.

Met de gemeente Kampen zijn we in gesprek om de nieuwbouwproductie op gang te houden.

Wat daarbij niet helpt is dat veel van de te ontwikkelen grondposities in handen zijn van projectontwikkelaars. Daarnaast merken we dat, mede door de vele mutaties bij de gemeente Kampen, procedures langzaam verlopen.

We beschikken over actuele prestatieafspraken met de gemeente Kampen, deltaWonen en de huurdersverenigingen. De prestatieafspraken bestaan uit een gezamenlijke visie en proces- en werkaafspraken. De belangrijkste opgave is dat er voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar zijn in leefbare wijken. De verduurzaming van de woningvoorraad speelt hierin een belangrijke rol met als resultaat dat we tijdig voldoen aan het klimaatakkoord en de woonlasten voor onze huurders betaalbaar blijven. 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. Eind 2022 is de jaarschijf voor 2023 vastgesteld.

Het jaarlijkse gesprek met de gemeenteraad vond dit jaar op locatie plaats. Samen met deltaWonen verzorgden we in 't Lokaal (IJsselmuiden) een presentatie aan de aanwezige gemeenteraadsleden. Vervolgens bezochten we een aantal projecten. In een ontspannen sfeer konden we delen waar zaken goed lopen en waar verbetering mogelijk is.

Vier keer per jaar vindt bestuurlijk overleg plaats met de wethouder Wonen van de gemeente Kampen en de directie van 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 in op de taakstelling huisvesting statushouders. De verhoogde taakstelling voor 2022 hebben we door extra inspanningen kunnen realiseren. Op dit moment hebben we zelfs een voorstand. De taakstelling voor volgend jaar is flink verhoogd. Als het aantal verhuizingen op het huidige niveau blijft, is de taakstelling niet te realiseren. Tijdens het bestuurlijk overleg bespreken we ook de woningmarkt en de projecten die op stapel staan. In 2022 leverde Beter Wonen 42 woningen op. Op dit moment bereiden we de nieuwbouw van woningen op de locaties De Bakkerij, Sonnenberg, Erfgenamenstraat en de scholenlocatie voor.



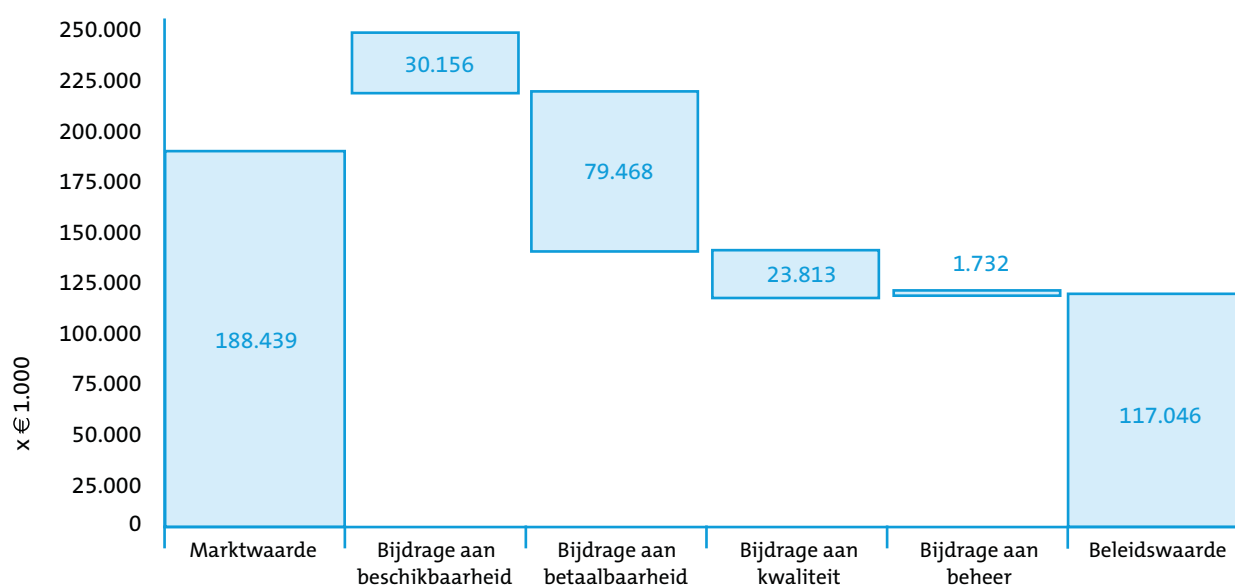
De Overlegwet, Woningwet en het huurrecht leggen verhuurders formele participatieverplichtingen met de huurders op. De Huurders Vereniging groot IJsselmuiden (HVgIJ) vertegenwoordigt in principe al onze huurders. De samenwerking met de HVgIJ verloopt constructief. Naast de geplande vergaderingen weten we elkaar, daar waar nodig, makkelijk te vinden. Het bestuur is goed in staat om de reguliere taken op te pakken. Extra taken die op het pad van de HVgIJ komen, vragen vaak specifieke kennis die niet altijd aanwezig is. Met het bestuur van de HVgIJ zijn we blijvend in gesprek hoe we ze daarbij kunnen ondersteunen en ontzorgen.

Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2022 is in totaal € 114,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2021 € 103,7 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 en 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. Het maatschappelijk rendement bedraagt € 71,4 miljoen en impliceert dat circa 44% van het eigen vermogen niet gerealiseerd zal worden op grond van het beleid van Beter Wonen.

Analyse maatschappelijk rendement DAEB 2022





Maatschappelijk rendement

Beter Wonen geeft zowel tekstueel als financieel inzicht in het gerealiseerde maatschappelijk rendement. In bovenstaande tabel maken we financieel het verschil 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 veranderopgave (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 uitponden ten behoeve van financieel rendement voor de aandeelhouders.

De huurmarkt in ons werkgebied was in 2022 gespannen. Op dit moment is de zoektijd in de Woningzoeker voor wenswoningen in de gemeente Kampen 2,5 jaar (norm max. 2,4 jaar).

Betaalbaarheid

De streefhuur van Beter Wonen ligt veel lager dan de markthuur. Tevens investeren we volop in energiebesparende maatregelen waardoor de woonlasten verlaagd worden. Hierdoor blijven de woningen betaalbaar en bereikbaar voor de doelgroep en kunnen huurders aanspraak maken op huurtoeslag.

In 2022 kwam de huurachterstand uit op 0,07 % van de jaarhuur. Er vonden geen ontruiming plaats. We vragen op dit moment gemiddeld 66 % van de maximaal redelijke huur.

Onderhoud

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

Door de Klachtenadviescommissie zijn geen klachten met betrekking tot de kwaliteit van de woning en/of het onderhoud ontvangen en/of in behandeling genomen. Binnen de Aedes Benchmark waarderden de ondervraagden de ervaren woonkwaliteit met een 7,7. In de benchmark zijn er slechts drie corporaties met een hogere score (7,8).

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 2022 vond er geen verhuizing plaats vanwege een overlastsituatie.

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 toe en beschrijven we de getroffen maatregelen. In het Quadrimester wordt de voortgang gerapporteerd en worden 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 2022 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.

Frauderisicoanalyse

Risico's rondom fraude en niet-integer handelen, en de beheersing daarvan, zijn onderwerpen die periodiek aandacht behoeven. We monitoren fraude gerelateerde risico's jaarlijks met behulp van onze frauderisicoanalyse en bespreken de uitkomsten in het personeelsoverleg. Deze risico's en de beheersing daarvan zijn onderdeel van de risicoanalyse die we jaarlijks in het MT bespreken. De belangrijkste aandachtspunten rapporteren we in het Quadrimester aan de RvC. Ook in 2022 zijn de belangrijkste frauderisico's herijkt en getoetst. Extra aandacht is besteed aan woonfraude en cyberisico's. Bij de toetsing zijn geen fraudegevallenesignaleerd.



Vastgoed

Het bezit van Beter Wonen is goed onderhouden en verhuurt goed. We kennen geen leegstand en er is, met een zoektijd van 2,5 jaar in de wensmodule en een op dit moment lage slaagkans in de spoedmodule, sprake van een 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, uitbreidt 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. Voor de komende jaren staat veel nieuwbouw gepland. Dit vraagt om een zorgvuldige financiële en organisatorische planning.

Risico: **middel** ■ 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 waaraan voorgenomen activiteiten worden getoetst. Om de vier maanden worden actuele ontwikkelingen, de financiële stand van zaken en de risicoparagraaf inclusief beheersmaatregelen gerapporteerd aan de RvC door middel van 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. We beschikken over een treasury-pakket waarmee we scherp kunnen sturen op de kasstromen.

Risico: **laag** ▼ | Impact: **groot** ▲



Renterisico

De risico's in het kader van de financiering van het bezit worden jaarlijks beoordeeld. Op dit moment stijgt de rente als gevolg van hoge inflatie en marktomstandigheden. Dat vraagt om extra aandacht. 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 verzwaring van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten. We beschikken over een Financieel reglement en Financieringsstrategie waarin de wijze van financiering nader is uitgewerkt. Het beleid is erop gericht de financieringskosten te minimaliseren en de vervalkalender te optimaliseren. Beter Wonen maakt geen gebruik van renteswaps.

Risico: **middel** ■ | 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 en geactualiseerd 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 vooralsnog gecompenseerd door de genoemde voordelen. Binnen het werkapparaat vond op de afdeling vastgoed één wijziging plaats. De organisatie is grotendeels op orde, dit stelt ons in staat om veel zaken zelf op te pakken. Hierdoor hoeven we vrijwel geen derden in te huren. Dit draagt bij aan lage bedrijfslasten en een uitdagende werkomgeving voor onze medewerkers. Het groot aantal geplande projecten vraagt om een zorgvuldige planning.

Risico: **middel** ■ | Impact: **middel** ■



Coronavirus

Het coronavirus is in 2022 onder controle gekomen. We hebben onze bedrijfsprocessen continu afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Onze maatregelen zijn erop gericht de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

Risico: **laag** ▼ | Impact: **laag** ▼

Oorlog (in Oekraïne)

In 2022 is Rusland Oekraïne binnengevallen en de internationale wereld op scherp gezet. Investerings in onze veiligheid zullen we allemaal moeten betalen, terwijl de kosten van basisbehoeften fors omhoog gaan. Samen met partners als de gemeente Kampen hebben we afspraken gemaakt over hoe een nieuwe stroom vluchtelingen goed op te vangen en te huisvesten. We houden hierbij goed in het oog dat reguliere woningzoekenden ook gewoon een woning moeten kunnen vinden.

Daarnaast werkt de oorlog in Oekraïne door in de beschikbaarheid en prijzen van bouwmaterialen: de logistiek is verstoord, waardoor leveringen langer op zich laten wachten. Dit vertaalt zich in het lastiger realiseren van de vastgoedopgave. Bovenstaande ontwikkelingen leiden niet tot continuïteitsproblemen want onze huurstromen blijven vooralsnog omvangrijk en robuust: op langere termijn is ons onroerend goed courant en waardevast, onze financiële ratio's zijn uitstekend en bieden ruimschoots de vereiste veiligheidsbuffers.

Indien noodzakelijk is het in het uiterste geval mogelijk nieuwbouw, renovatie en onderhoudsactiviteiten te vertragen. Onze portefeuillestrategie en ons treasurybeleid bieden hiervoor voldoende wendbaarheid.

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 zijn geborgd.

Verklaring

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

IJsselmuiden, 20 juni 2023

Hendrik Hoogenkamp
directeur-bestuurder





2

Verslag van de raad van commissarissen

2.1. Taak en kaders

Raad van Commissarissen (RvC)

In dit verslag, dat samen met het verslag van de directeur-bestuurder, het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening deel uitmaakt van het jaarverslag van Beter Wonen IJsselmuiden (vanaf nu: Beter Wonen), verantwoordt de RvC zich over het jaar 2022.

Het is de taak van de RvC om toezicht te houden op de directeur-bestuurder en het functioneren van Beter Wonen in het uitoefenen van haar maatschappelijke taak.

De RvC beoordeelt besluiten van de directeur-bestuurder (vaststellen/goedkeuring) en laat zich door de directeur-bestuurder, huurdersvereniging en andere belanghouders uit de omgeving van Beter Wonen informeren.

De RvC adviseert de directeur-bestuurder daarnaast gevraagd en ongevraagd en is als werkgever verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag van de directeur-bestuurder), beoordeling en arbeidsvoorwaarden.

De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de vierjaarlijkse visitatie.

2.1.1. 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 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 zijn en structureel verantwoording willen afleggen aan interne en externe belanghebbenden. In het toezichtkader heeft de RvC uitgewerkt hoe deze visie in de praktijk wordt gebracht. 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
- Reglement financieel beleid en beheer
- Integriteitscode en klokkenluidersregeling
- Overzicht taken en bevoegdheden RvC

Voor het besturingskader baseert de RvC zich op:

- Het ondernemingsplan 2022 - 2026
- De meerjarenbegroting 2022 - 2031
- 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 financieel statuut
- Het fiscaal statuut
- Het Jaarplan
- Het investeringsstatuut
- Treasury- en beleggingsstatuut
- De 4-maandsrapportage
- De jaarrekening

2.1.2. Governance, informatieverstrekking en integriteit

De RvC onderschrijft de Governancecode voor woningcorporaties en de AedesCode. De bovengenoemde 'codes' en het Reglement van de Raad van Commissarissen zijn opgenomen op de website van Beter Wonen. De in 2020 geactualiseerde Governancecode voor Woningcorporaties is op 8 november 2022 in de RvC-vergadering besproken en vastgesteld.

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 vanuit het jaarplan en de jaarrekening.

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 en de leden van de RvC ondertekenden de integriteitscode en het belang hiervan wordt onderschreven. 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 moeten ervoor zorgen dat:

- ze voldoende betaalbare nieuwe woningen bouwen;
- de huur van de woningen betaalbaar blijft voor de huurders;
- de woningen voldoen aan de energieprestatienormen.

De uitvoering van deze taken wordt steeds complexer.

2.2.1. De corporatie moet voldoende betaalbare nieuwe woningen bouwen

De gemeente Kampen, deltaWonen, de huurdersverenigingen en Beter Wonen IJsselmuiden stelden op basis van de prestatieafspraken 2022-2026 de jaarschijf voor 2023 op. Een aantal van deze afspraken wordt in dit jaarverslag benoemd. 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 zorgt Beter Wonen ervoor, dat woningzoekenden voldoende slaagkans hebben op de woningmarkt. De gemeente Kampen stuurt er in haar woningbouwprogramma op, dat 30% van alle nieuwbouw een huurwoning in de sociale sector of een goedkope koopwoning betreft.

Op basis van een onderliggend woningbehoefte onderzoek hebben partijen de inspanningsverplichting om de voorraad zelfstandige huurwoningen in de sociale huur- en koopsector te laten toenemen. Voor de komende 8 jaar hebben we afspraken met de gemeente gemaakt over de nieuwbouw van 187 woningen in en om IJsselmuiden. Dit is inclusief de sloop/



nieuwbouwopgave Drost-en-/Erfgenamenstraat. Tussen 'plannen' en 'realiseren' zit regelmatig verschil. 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.

In 2022 is het eerste gebouw met 24 appartementen aan de Droststraat opgeleverd en verhuurd. De nieuwbouw van het tweede blok met 24 appartementen is in volle gang. Deze appartementen zijn inmiddels allemaal toegewezen en worden naar verwachting april 2023 verhuurd. Als de nieuwbouw van deze 48 woningen is afgerond, volgt naar verwachting de sloop en nieuwbouw van de flats aan de Erfgenamenstraat in drie fasen, telkens 18 woningen. De nieuwbouw van 10 appartementen en 8 levensloopbestendige woningen aan de Slenkstraat is in december opgeleverd en verhuurd. Met de nieuwbouw levert Beter Wonen een belangrijke bijdrage aan de woningmarkt. Denk hierbij aan doorstroming, kansen voor starters en passender wonen.

Daarnaast speelt de ontwikkeling van de bouwkosten een rol. De bouwpreizen zijn in 2022 mede als gevolg van de oorlog in Oekraïne fors gestegen. Dit maakt het rond rekenen van projecten steeds lastiger. Bij elk project wordt opnieuw beoordeeld of het in de dan geldende situatie financieel haalbaar is.

Om de 'onrendabele top' van de investering (zie bij 2.2.3.) te kunnen financieren, wordt een aantal bestaande huurwoningen verkocht (bij voorkeur aan 'zittende' huurders). Als alle hierboven genoemde plannen gerealiseerd worden, neemt het aantal betaalbare huurwoningen per saldo 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: in de afgelopen jaren stagneerden de inkomens en uitkeringen, terwijl de huren en energielasten toenamen. 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.

De huren stijgen de komende jaren gematigd. Vanaf 2023 is niet langer de inflatie maar de CAO-ontwikkeling de grondslag voor de huurverhoging.

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	grenswaarde huurakkoord	Beter Wonen (in 2022)
tot tweede aftoppingsgrens € 678,66	80%	91%

Beter Wonen voldoet in 2022 met 91% van de woningen aan deze 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'. De "onrendabele top" is gebaseerd op de marktwaarde en daarmee op de markthuren. De onrendabele top wordt ten laste van het eigen vermogen gebracht. De stijging van de bouwkosten leidt tot hogere onrendabele toppen indien de stijging meer is dan de toename van de marktwaarde.



2.2.4. Energiezuinige woningen

In de 'prestatieafspraken' met de gemeente Kampen is afgesproken, dat Beter Wonen bedragen beschikbaar stelt voor het uitvoeren van extra 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. Voorwaarde daarbij is dat dit rendabel is, bijvoorbeeld gelet op de dakligging.

De gemeente Kampen heeft eind 2021 de Warmtevisie vastgesteld. In deze visie wordt beschreven op welke wijze de gemeente Kampen in 2050 aardgasvrij kan zijn. Beter Wonen heeft besloten nieuwe woningen te voorzien van een geo-warmtepomp.

Beter Wonen heeft, conform de vernieuwingsagenda van Aedes, een plan uitgewerkt 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 worden de woningen ('vastgoed in exploitatie') gewaardeerd tegen 'marktwaarde in verhuurde staat'. Door de stijgende prijzen van woningen in Nederland steeg de marktwaarde in verhuurde staat van onze woningen in 2022 met circa € 11,2 miljoen (exclusief nieuwbouw).

De marktwaarde 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. Desondanks wordt de waarde van het vastgoed niet beoordeeld naar de voor corporaties "normale" omstandigheden (waar bij het besluit tot nieuwbouw direct de "onrendabele top" wordt afgeboekt ten laste van het vermogen), maar op basis van de criteria die gelden voor de commerciële vastgoedmarkt. Dat heeft tot gevolg, dat allerlei

heffingen (WOZ, verhuurdersheffing, enz.) gebaseerd zijn op de veel hogere waardebepaling.

De mogelijkheden voor de corporatie om door verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit in exploitatie te realiseren, zijn begrensd door de doelstelling van Beter Wonen, wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen en de stijgende behoefte aan sociale huurwoningen. De waardevermindering van de woningen leidt tot een vermogenstoename. Deze vermogenstoename zit in de 'stenen' en leidt niet tot meer liquide middelen, waar we investeringen voor nieuwbouw of energiebesparende maatregelen mee kunnen betalen.

Inmiddels is door de regering besloten dat de verhuurdersheffing vanaf 2023 wordt afgeschaft. Beter Wonen vindt dit een goede ontwikkeling en hoopt dat ook op het gebied van de vennootschapsbelasting versoepelingen worden doorgevoerd.

2.3 Vergaderingen van de RvC

De RvC vergaderde in 2022 zes keer regulier in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. De voorzitter en directeur-bestuurder stelden de agenda op. Voorafgaand aan elke vergadering heeft onderling overleg van de RvC plaatsgevonden. Het functioneren van de directeur-bestuurder is tijdens het jaargesprek beoordeeld. Daarnaast voerde de RvC een gesprek met de accountant over de jaarrekening 2021.

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 2022 tijdens reguliere RvC vergaderingen.

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



8 februari 2022	K	G	V
Huurbeleid 2022 inclusief huurverhogingsvoorstel 2022		x	
Managementletter van de accountant	x		
Registratie UBO-register	x		
Herbenoeming leden RvC		x	
Klokkenluidersregeling			x
Rapportage 3e quadrimester 2021	x		
12 april 2022	K	G	V
Financieel Statuut			x
Ondernemingsplan 2022-2026		x	
Meerwerk Trekschuit		x	
Visitatie	x		
AVG	x		
16 mei 2022	K	G	V
Accountantsverslag	x		
23 mei 2022	K	G	V
Initiatieffase Erfgenamenstraat		x	
14 juni 2022	K	G	V
Risicoanalyse informatiebeveiliging	x		
Visie op toezichthouden	x		
Strategisch Voorraadbeleid	x		
Vorbereiden zelfevaluatie	x		
Herbenoeming directeur-bestuurder		x	
Jaarverslag van de klachtenadviescommissie	x		
Jaarstukken incl. de controleverklaring van de accountant			x
13 september 2022	K	G	V
Vervulling vacature RvC, profielschets, benoemingscriteria, etc.			x
Fiscaal Statuut			x
Accountantselectie	x		
Visie op opdrachtgeverschap	x		
Beleid professioneel opdrachtgeverschap en inkoop	x		
Vervangingsregeling RvC bij belet of ontstentenis van de gehele RvC			x
24 oktober 2022	K	G	V
Haalbaarheidsplan Erfgenamenstraat		x	
8 november 2022	K	G	V
Accountantselectie		x	
Investeringsstatuut			x
Rapportage 2e quadrimester 2022	x		
Governancecode	x		
Inhoudelijke meningsvorming/discussie over de plannen voor 2022	x		
13 december 2022	K	G	V
Jaarplan / begroting incl. scenario's 2023-2032			x
Risicobeoordeling WSW	x		
Actiepunten vanuit de zelfevaluatie			x
Resultaten Aedes benchmark	x		
Beoordeling rechtmatigheid AW	x		
Prestatieafspraken: jaarschijf		x	
Bezoldiging/honorering leden RvC en bestuurder			x
Risicobeoordeling ZOG, MOG, BOG	x		
Financieringsstrategie			x
Reglement financieel beleid en beheer			x



Daarnaast deed de directeur-bestuurder in elke vergadering mededelingen over bepaalde situaties of ontwikkelingen. Ook gaf hij elke vergadering een update over de nieuwbouwprojecten en de coronamaatregelen. De RvC ontvangt voorafgaand aan iedere vergadering een overzicht van de door de directeur-bestuurder genomen besluiten.

2.3.2. Benchmark

Aedes, de overkoepelende organisatie van woningcorporaties, vergelijkt jaarlijks de prestaties van de corporaties. In november 2022 werd bekend dat Beter Wonen met drie A-scores en één B-score zich in de kopgroep bevindt. De RvC gebruikte de resultaten om inhoudelijke vragen te stellen aan de directeur-bestuurder.

2.3.3. Visitatie

In het eerste kwartaal van 2022 bracht Pentascope met een visitatie het maatschappelijk presteren van Beter Wonen over de periode 2018 - 2021 in beeld. In de afgelopen 4 jaar heeft Beter Wonen veel opgaven succesvol opgepakt en/of afgerond. Het is mooi om in het visitatierapport te lezen dat de wijze waarop dit gedaan is op waardering mag rekenen. Uiteindelijk resulteerde dit in een visitatierapport met zeer hoge cijfers en een aantal aanbevelingen.

3. Toezicht op strategie

De basis voor ons toezicht is het ondernemingsplan 2022-2026. Wij gaven daar in 2022 onze goedkeuring aan. 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 staan de belangrijkste ontwikkelingen voor de komende periode beschreven. Voor de opbouw van dit geactualiseerde ondernemingsplan hebben we aansluiting gezocht bij de Aedes-agenda:

- Woonlasten die bewoners kunnen betalen (betaalbaarheid)
- Overall voldoende en passende sociale huurwoningen (beschikbaarheid)
- Duurzame huurwoningen zonder extra woonlasten voor huurders (kwaliteit)
- Huurwoningen in gemengde wijken waar mensen zich thuis voelen (leefbaarheid)
- Goede randvoorwaarden en gezonde bedrijfsvoering (continuïteit)

3.1. Belanghouders

Gedurende het jaar bespreken de RvC-leden actualiteiten met elkaar in relatie tot belanghouders. In de vergadering van 13 december 2022 ging de RvC expliciet in 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’. Tijdens de visitatie zijn er diverse themabijeenkomsten georganiseerd waarbij diverse belanghouders en leden van de RvC aanwezig waren.

3.2. Samenwerkingsverbanden & verbindingen

Beter Wonen heeft geen nevenstructuur waarin verbindingen zijn opgenomen. Alle activiteiten vallen daarmee rechtstreeks onder het toezicht van de RvC. In 2020 stelde Beter Wonen een verbindingenstatuut op. 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 (WWZ038) en met collega-corporaties wordt binnen NoWoZo-verband samengewerkt/informatie uitgewisseld op de thema's woningtoewijzing, De Herberg, Kadera, duurzaamheid en vastgoed.

3.3. 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 en het WSW.

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 de jaarverantwoording 2021 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.

3.4. Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Het SVB is voor de RvC een belangrijk toetsingskader. Op basis hiervan kan getoetst worden of nieuwbouw-, verkoop- en/of sloopplannen 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 2022 hierover uitgebreid geïnformeerd. Besluitvorming vindt plaats op basis van een haalbaarheidsdocument waarin het project vanuit verschillende gezichtsvelden beschreven staat. Tevens is in het document een risicoanalyse en financiële paragraaf opgenomen.

De financiële positie van Beter Wonen is besproken met de accountant. De RvC nam kennis van de vaststelling van het borgingsplafond, de risicobeoordeling en borgbaarheids-verklaring door het WSW voor de jaren 2022 tot en met 2024 en het oordeel rechtmatigheid verslagjaar 2021 van de Autoriteit woningcorporaties. Daarnaast is de rapportage over de Aedes Benchmark 2022 besproken.

De RvC stelde in 2022 het jaarverslag inclusief jaarrekening over het verslagjaar 2021 vast. Tevens werd goedkeuring verleend aan het jaarplan 2023.

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

3.5. 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.

3.6. Opdrachtgeverschap accountant

In de vergadering van 16 mei 2022 is het accountantsverslag in het bijzijn van de accountant uitgebreid besproken. Jaarlijks evalueert de RvC het functioneren van de accountant. Zover is het dit jaar echter niet gekomen. Op 10 juni 2022 heeft Mazars per mail aangegeven dat ze vanwege planning, kwaliteit en kosten de samenwerking willen beëindigen. Hierdoor heeft Beter Wonen versneld een selectieproces opgestart. Dit traject verliep gelukkig voorspoedig. In de RvC-vergadering van 8 november 2022 is Verstegen Accountants en Belastingadviseurs voor 4 jaar benoemd.

De RvC hecht veel waarde aan de bevindingen van de accountant. Vanuit de RvC zijn twee leden afgevaardigd om de managementletter voor te bespreken. Deze leden bespreken ook minimaal één keer per jaar met de accountant hoe de samenwerking verloopt. Gedurende het boekjaar krijgt de RvC hierdoor gevoel bij wat er speelt en hoe de accountant als externe partij tegen de organisatie aankijkt.

3.7. Informatievoorziening

De jaarlijkse themabijeenkomst met de bestuur en RvC van woningcorporatie Patrimonium Urk vond op 24 oktober 2022 plaats. Tijdens de bijeenkomst is, onder begeleiding van een externe begeleider, ingegaan op de landelijke prestatieafspraken en wat deze betekenen vanuit gemeentelijk en corporatieperspectief. Er was voldoende ruimte voor discussie en beide corporaties kijken terug op een geslaagde avond.

4. Contact met directeur-bestuurder en medewerkers

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.

4.1. Samenstelling en bezoldiging/ honorering bestuur en RvC

4.1.1. Directeur-bestuurder.

De RvC stelt de bezoldiging van de directeur-bestuurder vast. Deze valt binnen de regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting 2023. In oktober 2022 vond het jaargesprek plaats met de directeur-bestuurder. Het verslag hiervan is in een vergadering zonder directeur-bestuurder binnen de RvC besproken en vastgesteld. Op grond van de uitstekende prestaties in 2022 heeft de RvC besloten de bezoldiging van de directeur-bestuurder te verhogen met € 400,- (bruto excl. indexering) per maand. Bij de indexering wordt de regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting 2023 gevolgd.

Directeur-bestuurder

Naam:	H. Hoogenkamp (m)
Leeftijd:	54 jaar
In dienst sinds:	1 september 2014
Directeur-bestuurder sinds:	1 september 2014
Herbenoeming	1 september 2022
Duur benoeming:	4 jaar
Honorering:	Bruto jaarsalaris vast (incl. vak. geld) € 86.683.
Overige vergoedingen:	Netto kostenvergoeding per jaar € 0
Auto van de zaak:	Nee
Nevenactiviteiten:	Voorzitter MKW (platform voor midden en kleine woningcorporaties)
Variabele beloning	Geen
PE-punten	119 (norm: 108 punten over 2020 t/m 2022)

4.1.2. RvC

De samenstelling van de raad van commissarissen in 2022 was als volgt:

Naam en functie	Aangetreden	Aftredend	Beroep, nevenfuncties en expertise
S. Plass (1961, vrouw) Voorzitter (vanaf 1 september 2022)	2022	2026	Directeur Vaart Welzijn, Advies en interim-bestuur maatschappelijke organisaties Expertise: volkshuisvesting/ sociaal-maatschappelijk/zorg Nevenfuncties: Voorzitter bestuur Stichting Welzijn Hattem, Lid Ronald Mc Donald Business Club Zwolle
H. Hofsteenge (1961, man) Lid	2021	2025	Bestuurder Omega Groep (tot 1/7/2022) Voorzitter raad van bestuur Zorggroep Charim BV (vanaf 1/7/2022) Expertise: financieel-economisch/zorg Nevenfunctie: voorzitter RvC Huisartsen Eemland BV
A. Kaashoek (1974, man) Lid	2018	2023	Zelfstandig ondernemer: adviseur vastgoed, eigenaar KAAder advies B.V. Nevenfuncties: Lid RvT Mooisticht, Bunnik Expertise vastgoedontwikkeling en -beheer, volkshuisvestelijk, ruimtelijke ordening



J. Smit (1953, man) Voorzitter (tot 1 september 2022)	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	2025	Directeur Nederland NVAO Expertise: sociaal-maatschappelijk, juridisch, governance Nevenfuncties: voorzitter bezwarencommissie Personeel Hogeschool Windesheim, Treasurer Board of European Association of Accreditation Agencies (ECA), voorzitter Studielink Adviesraad, member International Advisoryboard TIKTA Adzjerbeijan, lid adviesraad Zwolse Koers
C.B. Bos (1975 vrouw) Lid	2020	2024	Jurist bij Skal Bio Controle. Tevens (tot 1 mei 2022) versterking Medezeggenschapsraden Trias. Expertise: sociaal-maatschappelijk Nevenfuncties: voorzitter RvT Bibliotheek Kampen, secretaris Lions Club Kampen

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

In onderstaande tabel is de vergoeding in 2022 per lid inzichtelijk gemaakt. De honorering is gebaseerd op de honoreringscode van de VTW, alsmede passend binnen de WNT. Jaarlijks wordt een indexering conform de honoreringscode van de VTW toegepast. Tevens worden de in 2022 behaalde PE-punten in deze tabel verantwoord. Ieder lid van de RvC moet minimaal 5 PE-punten per kalenderjaar behalen afhankelijk van de start van het lidmaatschap.

Naam	Functie	Vergaderingen	PE-punten	Honorering (fiscaal)	Netto onkosten vergoeding	Totaal
J. Smit	Voorzitter t/m 31-8-2022	8	5	€ 7.850	€ 0	€ 7.850
S. Plass	Voorzitter per 1-9-2022	4	1,5	€ 2.695	€ 0	€ 2.695
H.A.J. Hofsteenge	Lid	7	5	€ 5.433	€ 0	€ 5.433
L. Kroes	Vice voorzitter	8	6,5	€ 5.433	€ 0	€ 5.433
C. Bos	Lid	9	5	€ 5.433	€ 0	€ 5.433
A. Kaashoek	Lid	9	5	€ 5.433	€ 0	€ 5.433
Totaal				€ 29.817	€ 0	€ 29.817

5.1. 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.



In de vergadering van 14 juni is afscheid genomen van de heer Jan Smit. Bijna 8 jaar maakte hij deel uit van de RvC. In de vergadering van 14 juni is afscheid genomen van de heer Jan Smit. Met verve heeft hij zich 8 jaar ingezet voor Beter Wonen. De laatste jaren, tot het einde van zijn 2e termijn, vervulde hij de rol van voorzitter.

Per 1 september 2022 is mevrouw Susanne Plass geïnstalleerd als voorzitter. 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 13 juli 2022 gaf de Aw een positieve zienswijze af op de voorgenomen benoeming op de functie van voorzitter van de Raad van Commissarissen bij stichting Beter Wonen. Zij is in de vergadering van 13 september 2022 formeel benoemd als voorzitter van de RvC.

Op 14 juni 2022 gaf de Aw een positieve zienswijze af op de voorgenomen herbenoeming van de heer H. Hoogenkamp. De herbenoeming per 1 september 2022 heeft plaatsgevonden in de vergadering van 14 juni 2022.

De herbenoemingsprocedure voor de heer Kaashoek is op 14 november 2022 in behandeling genomen door de autoriteit woningcorporaties. Op 2 januari 2023 ontvingen wij een positieve zienswijze.

5.2. Profielschetsen

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

5.3. 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. Hiermee worden alle van belang zijnde aandachtsgebieden bestreken. De kennis

en ervaring van alle leden van de RvC is echter veel 'breder' dan het hen toegewezen 'speciale aandachtsgebied'.

5.4. Belet of ontstentenis van de gehele RvC

Vanuit de statuten moet een 'back up' (ontstentenis en belet) geregeld zijn voor het geval de gehele RvC uitvalt. Beter Wonen werkt 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 13 september 2022 is daartoe besloten.

5.5. Integriteit en onafhankelijkheid

De leden van de RvC hebben geen betrokkenheid bij volkshuisvestelijke aangelegenheden van de gemeente 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.

5.6. Zelfevaluatie

Op 23 november 2022 vond de zelfevaluatie van de RvC met externe begeleiding plaats. De zelfevaluatie werd voorbereid door de directeur-bestuurder en de afzonderlijke leden aan de hand van een vragenlijst en een interview (Board Research). Tevens is gebruik gemaakt van de Disc-profielen van de RvC-leden. De directeur-bestuurder heeft niet aan de zelfevaluatie deelgenomen.

Er is stilgestaan bij:

- de uitkomsten van de vragenlijsten en interviews;
- bespreekpunten waaronder planning, structuur en prioritering vergaderingen;
- onderlinge taakverdeling en commissies;
- werkgeversrol en jaargesprek;
- betrokkenheid bij strategieontwikkeling;
- scholingsbehoefte;
- successieplanning; dynamiek RvC.

De conclusies en uitkomsten zijn vertaald naar actiepunten die in de RvC-vergadering op 13 december 2022 vastgesteld zijn. De voortgang van



deze acties wordt medio 2023 geëvalueerd. Tijdens de zelfevaluatie is afgesproken om, mede gezien de schaal van de woningcorporatie, geen auditcommissie en remuneratiecommissie in te voeren. Met betrekking tot de remuneratie zal de voorzitter van de RvC een continue rol vervullen naast een tweede lid van de RvC dat de rol van voorzitter vervult en tweejaarlijks rouleert. In het vervolg op de zelfevaluatie zal begin 2023 een bijeenkomst over governance plaatsvinden waarbij specifiek zal worden ingegaan op de samenhang van toezichtkader/toezichtvisie en toetsingskader en het thema integriteit.

5.7. 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:

H. Hofsteenge

27-9-2022	VTW	Masterclass Betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid voor commissarissen van woningcorporatie
24-10-2022		Themabijeenkomst over prestatieafspraken met woningcorporatie Patrimonium/UrK

A. Kaashoek

27-9-2022	VTW	Masterclasses Volkshuisvesting
24-10-2022		Themabijeenkomst over prestatieafspraken met woningcorporatie Patrimonium/UrK

L. Kroes

28-1-2022	VTW	Informatiebijeenkomst Frauderisicobeheer en de rol van Commissarissen
24-10-2022		Themabijeenkomst over prestatieafspraken met woningcorporatie Patrimonium/UrK
9-12-2022	VTW	Informatiebijeenkomst WSW zienswijze op de Prestatieafspraken
18-12-2022	VTW	Masterclass Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen
24-12-2022	VTW	Masterclass Dynamische oordeelsvorming

C. Bos

30-12-2022	VTW	Kracht en Tegenkracht
29-12-2022	VTW	De Wooncrisis
09-12-2022	VTW	Informatiebijeenkomst WSW zienswijze op nationale Prestatieafspraken
24-10-2022		Themabijeenkomst over prestatieafspraken met woningcorporatie Patrimonium/UrK

S. Plass

24-10-2022		Themabijeenkomst over prestatieafspraken met woningcorporatie Patrimonium/UrK
------------	--	---



5.8. Commissies

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

5.9. Overleg met huurders(vertegenwoordiging)

Twee leden bezetten de huurderzetels: A. Kaashoek en C.B. Bos. Het bestuur van de HuurdersVereniging groot IJsselmuiden (HVgIJ) is bij de selectie van deze kandidaten betrokken en heeft een bindend recht tot voordracht.

Jaarlijks voeren de leden van de RvC, die op voordracht van de HVgIJ zijn benoemd, overleg met het bestuur van de Huurdersvereniging. In 2022 vond het gesprek plaats op 21 maart 2022.

6. Slotverklaring

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

De raad van commissarissen van Beter Wonen kan zich met deze stukken verenigen en stelt de jaarrekening 2022 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.

De raad van commissarissen spreekt haar waardering uit naar alle medewerkers van Beter Wonen voor de getoonde inzet en behaalde resultaten. Mede hierdoor is Beter Wonen er in geslaagd over 2022 haar maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelstellingen te realiseren.

IJsselmuiden, 20 juni 2023

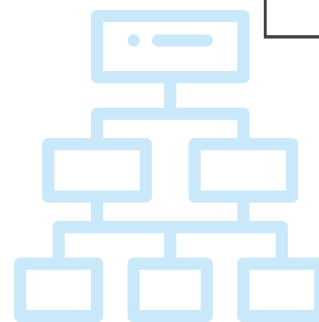
S. Plass

L. Kroes

C.B. Bos

A.G. Kaashoek





3

Organisatie

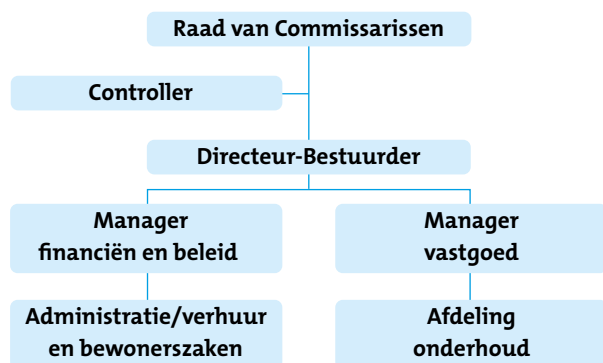
Inleiding

Een goede organisatiestructuur is 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 2022 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



Raad van Commissarissen 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. Eén 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 2022 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 handelwijze in geval van belangenverstrengeling geregeld. In 2022 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 2022 plaats door middel van (bestuurlijk) overleg, (digitale) bijeenkomsten, correspondentie, website en bewonersblad Woonwijzer.

Belanghouders

In 2022 onderhielden wij op diverse manieren contacten met onze belanghouders. We voerden gesprekken met een aantal dorpsbelangen en organiseerden een bijeenkomst voor gemeenteraadsleden. We voerden diverse overleggen met de HuurdersVereniging groot IJsselmuiden en leverden een bijdrage aan de dorpsbijeenkomst IJsselmuiden. Tijdens deze gesprekken/bijeenkomsten kwamen diverse volkshuisvestelijke en maatschappelijke onderwerpen aan bod. Eind 2021/begin 2022 vond de 4-jaarlijkse Visitatie plaats. Daarvoor zijn diverse themabijeenkomsten georganiseerd waar onze belanghouders aan deel namen.

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, 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 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 2022 (inclusief taakstellende begroting).

In 2022 besteedden we tijdens personeelsvergaderingen aandacht aan dilemma's met betrekking tot integriteit, de AVG en gingen we onder andere in op de risicoanalyse ICT. Tijdens functioneringsgesprekken krijgen deze 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 vier jaren aangesteld. In de RvC-vergadering van 8 november 2022 is Verstegen Accountants en Belastingadviseurs voor de komende 4 jaar benoemd.

De externe accountant bespreekt bij de jaarlijkse opdracht met de directeur-bestuurder, controller, manager financiën en een afvaardiging vanuit de Raad van Commissarissen de accenten van de controle. Ook brengt de accountant 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, werd de relatie met fiscalist BDO Belastingadviseurs B.V. gecontinueerd.





4

Volkshuisvestelijk verslag

Ondernemingsplan

In 2022 vernieuwden we het ondernemingsplan voor de periode 2022 t/m 2026. Hierin is rekening gehouden met de input van belanghouders, het Strategisch Voorraadbeleid en de verplichtingen die voortvloeien vanuit de Woningwet. Het geactualiseerde ondernemingsplan vormde een stevige basis voor onze inbreng binnen de prestatieafspraken met de gemeente Kampen, deltaWonen en de betrokken huurdersverenigingen.

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. Als belangrijke partij voor het wonen en de leefbaarheid in de kernen, sluiten wij hierop aan.

De belangrijkste thema's voor de komende jaren zijn beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. Binnen het Strategisch Voorraad Beheer 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 en 'passende' woningen (beschikbaarheid) zowel in IJsselmuiden als de

omliggende kernen. Een groot deel van onze woningen is geschikt om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen.

Met aandacht voor de interne organisatie en eventuele samenwerking met andere partijen, zijn wij 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 energiestatistiek en de hoogte van de huur (woonlasten).

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

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 (evt. 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 heeft.

Missie

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

Beter Wonen biedt mensen, die dat op eigen kracht niet kunnen, een betaalbaar (t)huis in een duurzame woonomgeving.

Een betaalbaar (t)huis bieden betekent voor ons dat we voldoende goed onderhouden woningen aanbieden die qua woonlasten passen bij de samenstelling van het huishouden, inkomen en de levensfase waarin huurders verkeren. Een thuis wordt ook gecreëerd doordat huurders keuzevrijheid hebben de woning naar eigen inzicht in te richten.

Wij bieden een (t)huis vooral aan mensen die dat op eigen kracht niet kunnen. Dit zijn mensen die dat wegens hun persoonlijke omstandigheden en/of onvoldoende inkomen niet zelfstandig kunnen.

Wonen gaat verder dan de woning. Beter Wonen is betrokken bij haar huurders en zet zich in voor een duurzame woonomgeving. Geleidelijk aan werken we toe naar een CO2-neutrale woningvoorraad.

Onze inzet tot en met 2026

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

- Woonlasten die bewoners kunnen betalen (betaalbaarheid)
- Overal voldoende en passende sociale huurwoningen (beschikbaarheid)
- Duurzame huurwoningen zonder extra woonlasten voor huurders (kwaliteit)
- Huurwoningen in gemengde wijken waar mensen zich thuis voelen (leefbaarheid)
- Goede randvoorwaarden en gezonde bedrijfsvoering (continuïteit)

In ons jaarplan zijn aan deze strategische doelen meetbare jaardoelen gekoppeld. Hierover rapporteren we 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 binnen ons managementteam deze strategische doelen en wordt een jaarplan voor het volgend jaar opgesteld. De Raad van Commissarissen behandelt het jaarplan tijdens haar vergadering. Hieruit volgt goedkeuring.





5

Woonlasten die bewoners kunnen betalen

Het is en blijft een kerndoelstelling van Beter Wonen om de woonlasten betaalbaar te houden. Daarover zijn afspraken gemaakt met de Woonbond in het Sociaal Huurakkoord.

Strategische doelstelling

De woonlasten voor onze doelgroep blijven betaalbaar

Doelstelling 2022	Wat we in 2022 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We committeren ons aan de uitkomsten van de werkgroep Betaalbaarheid	We hebben een gematigd huurbeleid doorgevoerd en woningen zijn verder verduurzaamd zodat de woonlasten beheersbaar blijven	Partijen voelen een gezamenlijke verantwoordelijkheid	We hebben voldoende betaalbare woningen beschikbaar voor onze doelgroep	Gemeente Kampen, deltaWonen, HVgIJ
Voor onze doelgroep passen we voor de huurverhoging de huursombenadering toe	Het regeringsbeleid bood nauwelijks mogelijkheid om te differentiëren. Daar waar nodig hebben we maatwerk toegepast	Goede balans prijs kwaliteitverhouding	De huurprijzen sluiten steeds beter aan op de kwaliteit van de woningen en blijven binnen het betaalbare segment	Huurders, HVgIJ
De gemiddelde huurverhoging van onze doelgroep is niet hoger dan inflatie	De maximale huurverhoging is 2,3% en sluit aan op de inflatie	Goede balans prijs kwaliteitverhouding	We beschikken over een betaalbare woningvoorraad	Huurders, HVgIJ
We verduurzamen ons bezit conform SVB	We actualiseren jaarlijks op complexniveau de beleidsstrategie van de woningen en verwerken dit in de Aedes-routekaart	Voorraad toekomstbestendig	Onze voorraad wordt steeds duurzamer. We werken geleidelijk toe naar een CO2 neutrale voorraad	Huurders, ketenpartners



Betaalbaarheid

Samen met de gemeenten Zwolle en Kampen en de corporaties in beide gemeenten hebben we in de afgelopen jaren gewerkt aan de agenda voor betaalbaar wonen. Betaalbaarheid is een thema waar veel partijen een klein stukje van de oplossing in handen hebben. De betaalbaarheid van de vaste lasten, de woonlasten in specifieke zin, is de afgelopen jaren een toenemend probleem geworden voor mensen met de laagste inkomens. Mensen met een inkomen op bijstandsniveau hebben moeite om de vaste lasten te betalen en daarnaast ruimte in hun inkomen over te houden voor sociale participatie. In de afgelopen jaren hebben we een goede basis gelegd om tot een gezamenlijke aanpak te komen voor de meest kwetsbare groepen in de samenleving. De afspraken leiden tot zichtbare resultaten zoals een lage huurachterstand en geen ontruiming.

Huurverhoging

Vanuit de regering is besloten dat er over 2022, conform het inflatiecijfer, een huurverhoging van maximaal 2,3% mag worden doorgevoerd. In overleg met de huurdersvereniging is besloten in 2022 geen huursombenadering toe te passen. Gemiddeld kwam de huurverhoging voor Beter Wonen uit op 2,1%. In 2021 gold de Wet eenmalige huurverlaging voor huurders met een lager inkomen. Dat betekende dat Beter Wonen éénmalig de huur heeft verlaagd bij huurders met een

laag inkomen in vergelijking met hun huurprijs.

In 2022 was deze wet niet meer van toepassing. Onder voorwaarden konden huurders zelf een huurbevrozing aanvragen wanneer het inkomen te laag is in vergelijking met de netto huur. We hebben 10 aanvragen ontvangen voor huurbevrozing. Hiervan waren vijf aanvragen gegrond en bij deze adressen is de huurprijs bevroren. Daarnaast hebben we twee bezwaren ontvangen tegen de huurverhoging. Beide zijn ongegrond verklaard.

Strategisch Voorraad Beleid (SVB) en streefhuren

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. Jaarlijks beoordelen we of huurprijzen van de woningen nog aansluiten op de vraag. In 2022 resulteerde dit in een aantal aanpassingen.

Huurprijzen daeb-woningen

In het volgende overzicht is opgenomen 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 2022	Aantallen per 31-12-2022	%	Aantallen per 31-12-2021	%
Goedkoop (<€ 442,46)	78	7%	84	8%
Betaalbaar (> € 442,46 < € 678,66)	874	84%	873	87%
Duur tot huurtoeslaggrens (> € 678,66 < € 763,47)	93	9%	50	5%



Huurprijs bij mutatie

Voor al onze woningen stelden we de streefhuur vast. Als een woning muteert, adverteren we de woning met deze streefhuur. Wordt een woning voorzien van verbeteringen die extra punten tot gevolg hebben, dan passen we de streefhuurprijs aan. Voor grondgebonden woningen hanteren we een streefhuur van 65%, voor 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 slagen we hier goed in.

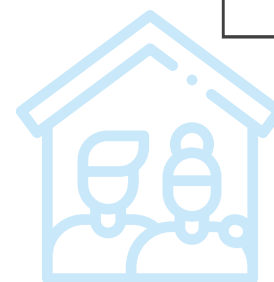
Huurtoeslag

Om in aanmerking te komen voor huurtoeslag moet de huurprijs van een woning lager zijn dan € 763,47. Huurtoeslag wordt rechtstreeks op het bankrekeningnummer van de huurder gestort. Wij hebben daarom geen inzicht in het aantal huurders dat huurtoeslag ontvangt.

Verduurzaming bezit conform SVB

Beter Wonen actualiseert jaarlijks op complexniveau de beleidsstrategie van de woningen. Zo wordt bepaald of de onderhouds-, verduurzamings-, doelgroep-, huurprijs- en exploitatiestrategie nog aansluit bij de actualiteit. In hoofdstuk 7 staat beschreven welke resultaten in 2022 gerealiseerd zijn.





6

Overal voldoende en passende sociale huurwoningen

Het verzorgen van goede huisvesting is onze kerntaak. Gezien de demografische ontwikkelingen houdt Beter Wonen in het strategisch voorraadbeleid rekening met een lichte groei van de woningvoorraad en een transformatieopgave.

Strategische doelstelling

Er zijn voldoende woningen beschikbaar die voldoen aan de vraag van de doelgroep

Doelstelling 2022	Wat we in 2022 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We realiseren de vastgestelde veranderopgave conform jaarschijf (prestatieafspraken)	Realisatie conform jaarschijf (prestatieafspraken) en plannen in voorbereiding voor 2023	Partijen voelen een gezamenlijke verantwoordelijkheid	We hebben voldoende betaalbare woningen beschikbaar voor onze doelgroep	Gemeente Kampen, deltaWonen, HVgIJ
De slaagkans, voor ons werkgebied, in de spoedzoeker is minimaal 66 %	Binnen de Stuurgroep zijn werkafspraken gemaakt zodat we op termijn weer voldoen aan de vastgestelde norm	Aanvaardbare slaagkans	De slaagkans staat onder druk. Uit de evaluatie van het afwegingskader is gebleken dat dit vooral komt door de huidige marktomstandigheden waar we weinig invloed op hebben	Woningzoekenden, stuurgroep De Woningzoeker
De wachttijd in de wensmodule is maximaal 2,4 jaar	De stuurgroep verzorgt de monitoring en stuurt daar waar nodig bij	Acceptabele slaagkans	We voldoen met een wachttijd van 2,5 jaar net niet aan de gestelde norm	Woningzoekenden, stuurgroep De Woningzoeker
Verhogen slaagkans en zoekgebied door uitbreiden deelnemers De Woningzoeker	Binnen NoWoZo verband zijn gesprekken gevoerd over uitbreiding van het werkgebied De Woningzoeker	Voldoen aan taakstelling	Per 1 juli 2023 sluiten SallandWonen, Vechtdal Wonen en Vechthorst aan bij De Woningzoeker	NoWoZo, HVgIJ

Lees verder op de volgende pagina.



Doelstelling 2022	Wat we in 2022 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Optimaal benutten 85/15 regeling	In 2022 hebben we de ruimte beter benut dan voorgaande jaren. We kunnen hier echter nog een slag in maken	Maatwerk	Voor 2023 zijn werkafspraken gemaakt zodat we meer gebruik maken van deze ruimte	Huurders
	Binnen de Stuurgroep zijn werkafspraken gemaakt zodat we op termijn weer voldoen aan de vastgestelde norm	Aanvaardbare slaagkans	De slaagkans staat onder druk. Uit de evaluatie van het afwegingskader is gebleken dat dit vooral komt door de huidige marktomstandigheden waar we weinig invloed op hebben	Woningzoekenden, stuurgroep De Woningzoeker
In Zalk realiseren we naast de reguliere opgave 2 tiny houses.	Op 24 januari 2023 komt het bestemmingsplan in de gemeenteraad	Maatwerk	We voldoen met een wachttijd van 2,5 jaar net niet aan de gestelde norm	Woningzoekenden, stuurgroep De Woningzoeker
	We verwachten half 2024 2 tiny house te realiseren	Gemeente Kampen	Per 1 juli 2023 sluiten Salland Wonen, Vechtdal Wonen en Vechthorst aan bij De Woningzoeker	NoWoZo, HVgIJ
Doorstroming bevorderen binnen ons woningbezit (bij nieuwbouw en specifieke complexen)	Met de oplevering van het 1e blok Drostenstraat en De Trekschuit zijn via doorstroming 21 huurwoningen vanuit het bestaande bezit vrijgekomen voor verhuur/verkoop	Passend wonen	Ook het komende jaar realiseren we doorstroming binnen ons bezit met de oplevering van blok 2 Drostenstraat	Woningzoekenden

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. In het afgelopen jaar is er binnen NoWoZo-verband gesproken over uitbreiding van het aantal deelnemers binnen de Woningzoeker. Er zijn drie corporaties die voornemens zijn om aan te sluiten. Hierover zijn inmiddels gesprekken gevoerd met de betreffende huurdersverenigingen en gemeenten.

Het implementatieplan is opgesteld. In 2022 is het advies- en besluitvormingstraject doorlopen zodat partijen per 1 juli 2023 aan kunnen sluiten. Met deze uitbreiding ontstaat er meer keuzevrijheid voor woningzoekenden en wordt de druk op de woningmarkt naar verwachting beter verdeeld.





Organisatiestructuur

De opdrachtgeversgroep, bestaande uit de directies van de deelnemers, hield toezicht op het functioneren van de stuurgroep woonruimteverdeling. Het Jaarplan 2022 dat de basis vormt voor de opdracht aan de stuurgroep is goedgekeurd. Een deel van de acties wordt opgepakt door werkgroepen. In het Jaarplan staan optimalisatie en uitbreidingsambities (functionaliteit) benoemd. Twee keer per jaar wordt de voortgang van het Jaarplan besproken.

Ontwikkeling woningzoekenden

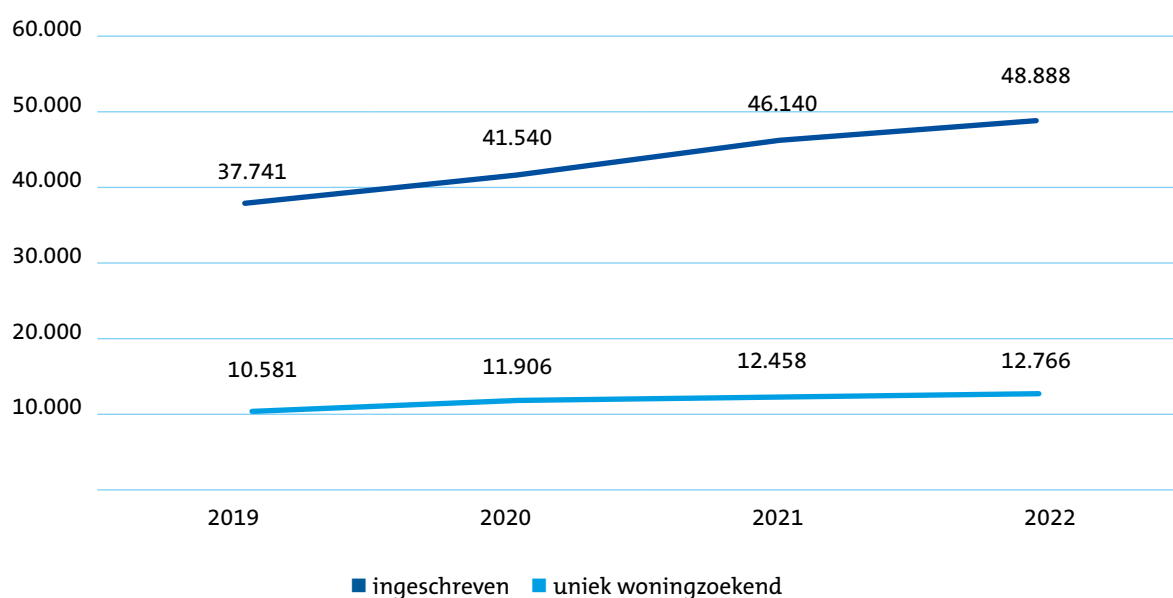
Het is opvallend dat in de afgelopen drie jaar het aantal inschrijvingen constant is toegenomen.

Sinds 2019 zien we bijna een verdubbeling. Dit is een indicator voor de toenemende druk op de sociale huursector. Deze ontwikkeling is ook te zien in andere regio's in het land.

In 2022 steeg het aantal geregistreerde woningzoekenden naar 48.888. Dit is een aanzienlijke stijging ten opzichte van het jaar 2021. Deze aantallen gelden voor De Woningzoeker in zijn geheel.

Hoe actief is een woningzoekende?

Een actief woningzoekende is iemand die minimaal één reactie op een woning plaatste in het afgelopen jaar. In 2022 waren er 12.766 actief woningzoekenden.

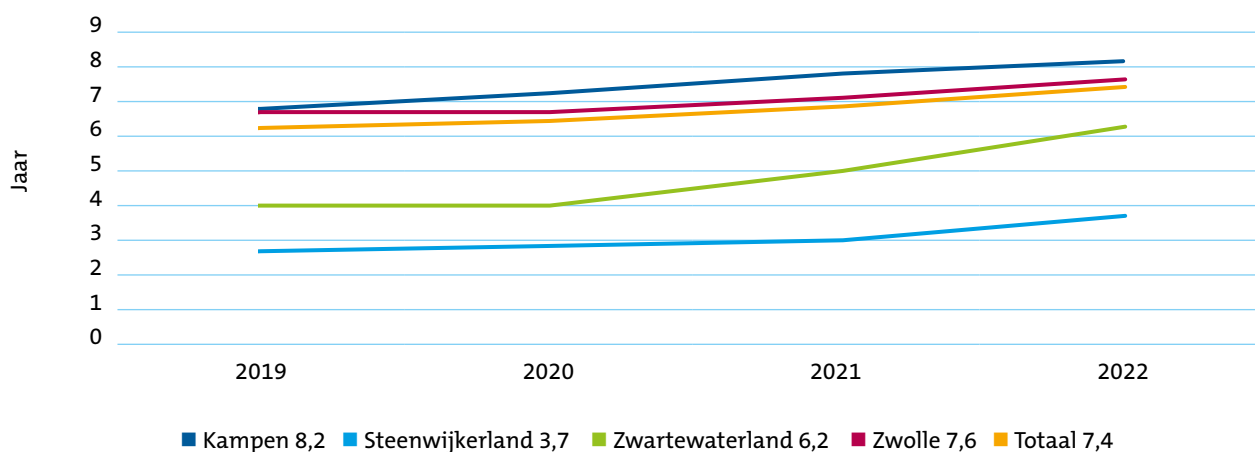


Totaal aantal woningzoekenden en actief woningzoekenden per jaar



Inschrijftijd

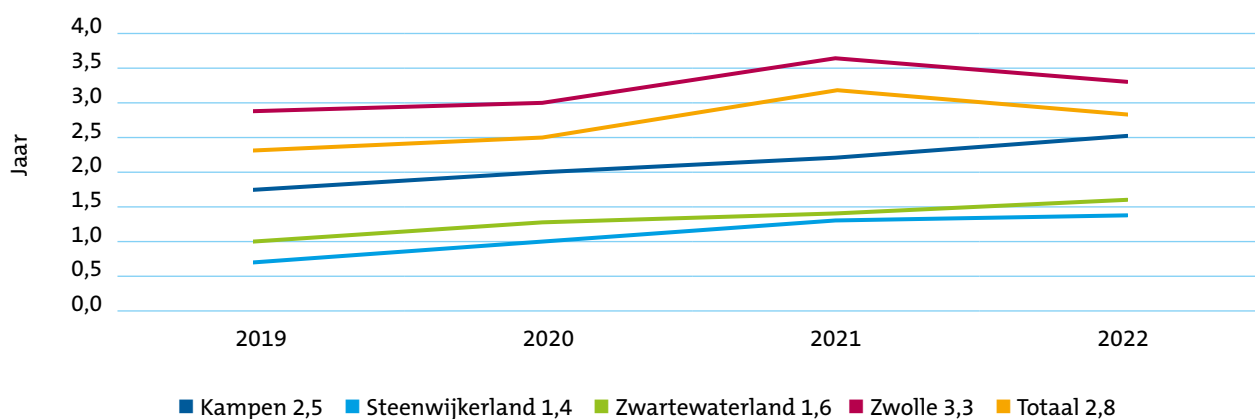
De inschrijftijd geeft de duur aan tussen het moment van inschrijving en het moment dat woningzoekenden via de wensmodule een woning vinden. Hogere gemiddelde inschrijftijden kunnen een indicatie zijn van hogere druk op de woningmarkt. De gemiddelde inschrijftijd bij verhuringen via de wensmodule lag op totaal niveau in 2022 rond de 7 jaar. In de afgelopen vier jaar is een lichte stijging van de gemiddelde inschrijftijd te zien.



Gemiddelde inschrijftijd bij verhuring in de wensmodule naar gemeente 2018 – 2022

Zoektijd

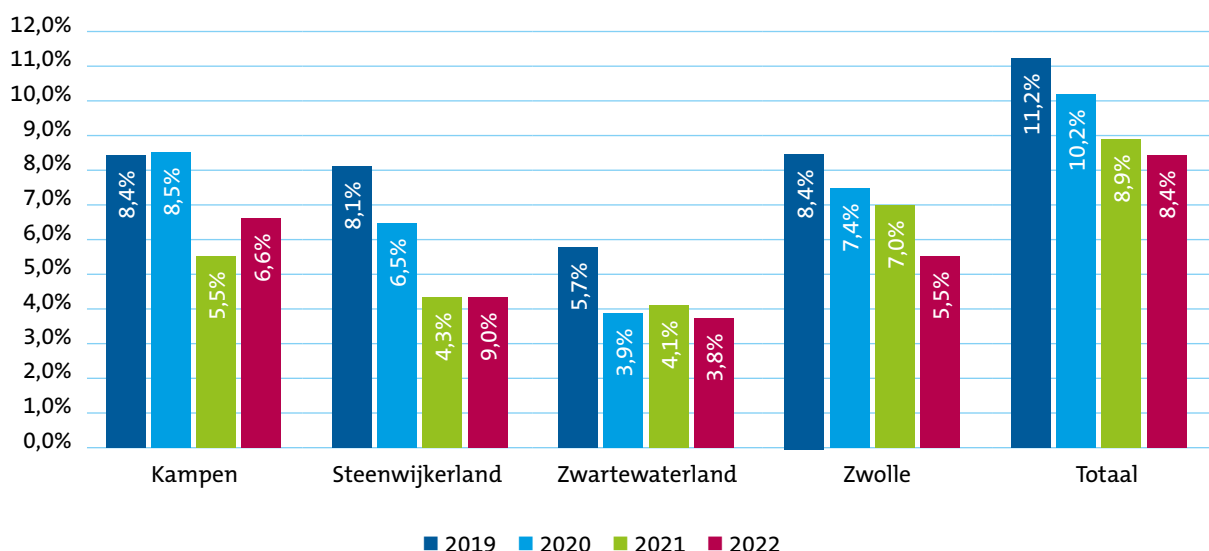
Naast de inschrijftijd is een andere indicator van belang: de zoektijd. De zoektijd laat zien hoe lang woningzoekenden op advertenties hebben gereageerd voordat ze een woning hebben gevonden. Er wordt gemeten vanaf de eerste keer dat een woningzoekende op een woning reageert tot de aanbidding van de woning. De ontwikkeling van de gemiddelde zoektijd laat een meer opwaartse trend zien dan bij de gemiddelde inschrijftijd. We zien dat de gemiddelde wachtduur in 2022 op bijna drie jaar ligt. Daarmee ligt het gemiddelde zes maanden hoger dan in 2019. In de afgelopen vier jaar is een stijging van het gemiddelde te zien.



Gemiddelde zoektijd bij verhuring in de wensmodule naar leeftijdsklasse 2019 – 2022

Slaagkansen

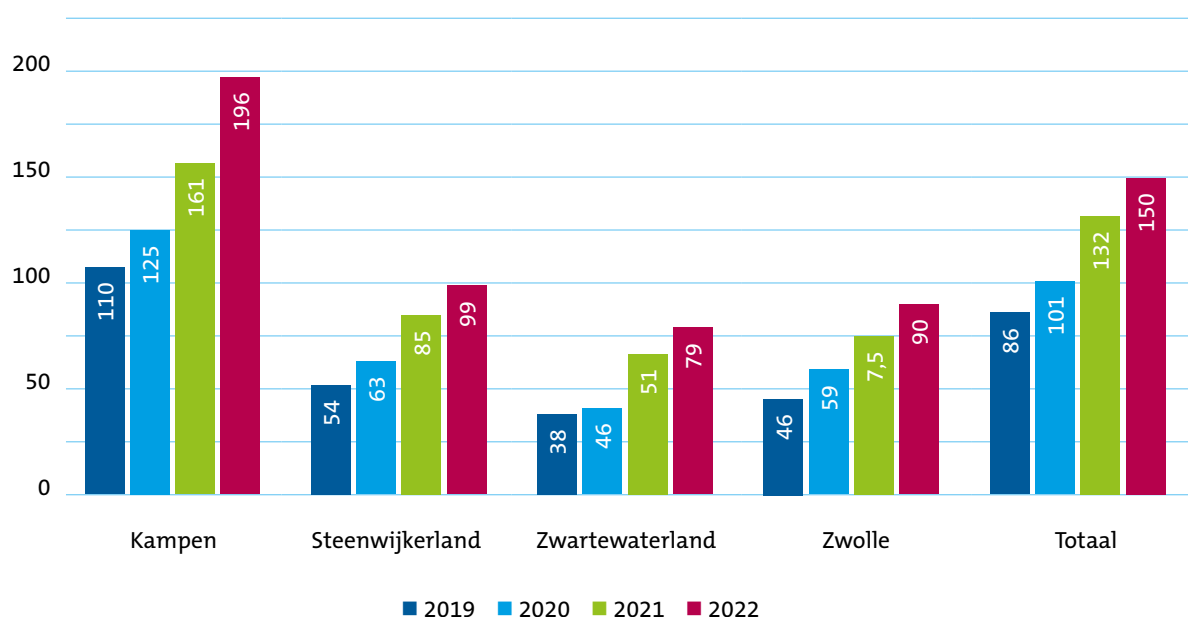
Als indicator voor de kansen van woningzoekenden wordt naast de inschrijfduur en zoekduur vaak ook de slaagkans gebruikt. De slaagkans geeft aan hoeveel procent van de actief woningzoekenden in een periode een woning heeft gevonden. De slaagkans wordt berekend door het aantal verhuringen via de wensmodule te delen door het aantal actief woningzoekenden.



Slaagkansen bij verhuuring in de wensmodule naar gemeente 2019 – 2022

Gemiddeld aantal reacties

Een andere indicator om de druk op de sociale woningvoorraad te onderzoeken, is het gemiddeld aantal reacties per aangeboden woning in de wensmodule. Aan de hand van deze indicator is goed te zien dat de druk op het vrijkomende aanbod toeneemt. Begin 2019 lag het gemiddelde aantal reacties per aangeboden woning op 67. Dat is de afgelopen jaren toegenomen. In 2022 was het gemiddeld aantal reacties per aangeboden woning 123.

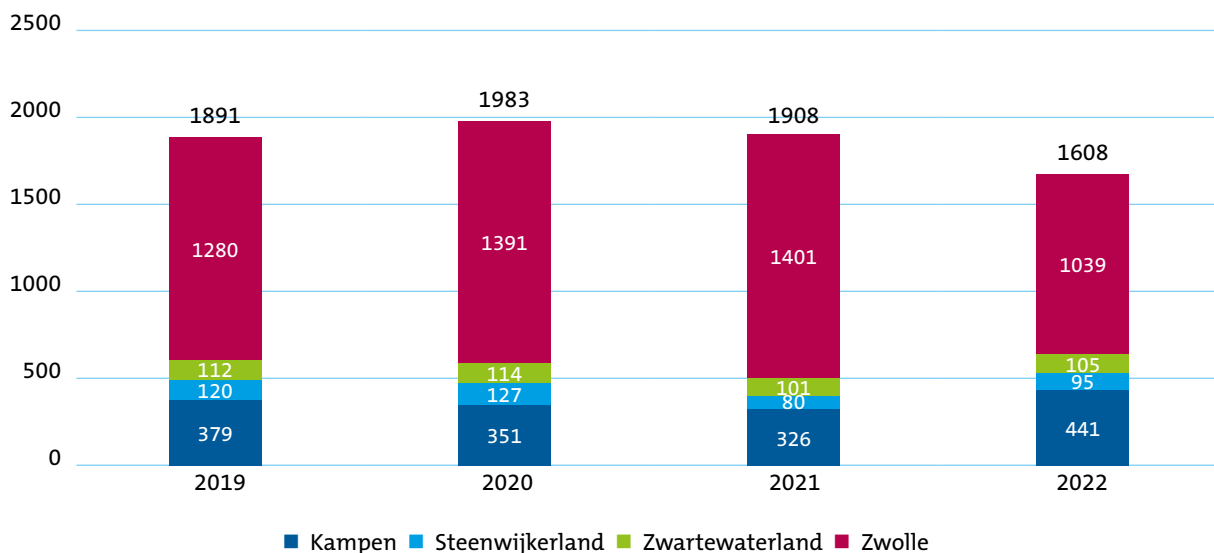


Gemiddeld aantal reacties per aangeboden woning in wensmodule 2019 – 2022



Vrijkomend aanbod

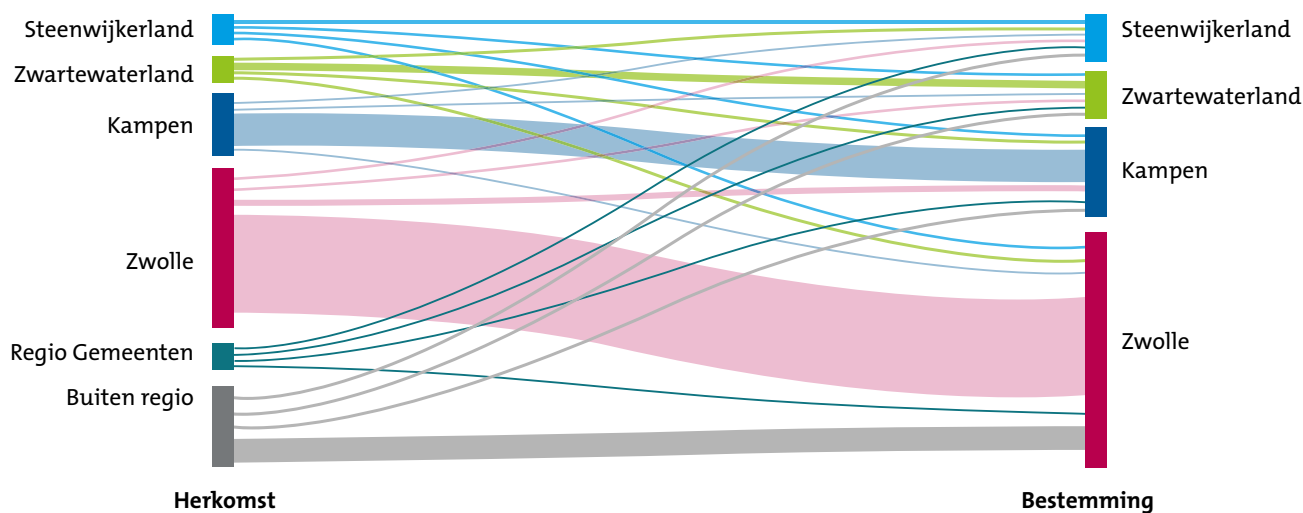
Tenslotte is het vrijkomend aanbod ook een indicator. Wanneer er sprake is van een lage mutatiegraad is dat een indicatie dat er sprake is van een hoge woningmarktdruk. Bewoners willen of kunnen niet verhuizen, terwijl ze wel willen wanneer de mogelijkheid er zou zijn. Het aantal woningen dat vrijkomt daalt.



Aantal verhuringen per jaar per gemeente, periode 2019 - 2022

Verhuisbewegingen

Het tekort aan vrijkomende woningen kan het zoekgedrag beïnvloeden. Woningzoekenden zoeken normaal gesproken voornamelijk lokaal. Mogelijk zoeken woningzoekenden verder dan de eigen gemeente om hun kansen op een woning te vergroten. In onderstaand tabel zijn de verhuisbewegingen visueel weergegeven. Aan de linkerkant is de herkomst van huurders te zien en aan de rechterkant de bestemming.



Herkomst en bestemming woningzoekenden 2022

Overzicht toewijzingen

In 2022 sloten we voor Beter Wonen in totaal 106 nieuwe huurcontracten af (2021: 66). Belangrijk aandachtspunt is dat in het aantal van 106 nieuwe verhuringen 42 nieuwbouw-woningen zijn verantwoord. In het afwegingskader vanuit De Woningzoeker zijn afspraken gemaakt hoe de verdeling van woningen plaatsvindt over de verschillende modules. Dit zijn 'communicerende vaten'. Daarmee wordt bedoeld dat een aanpassing in de ene module rechtstreeks gevolgen heeft voor de andere module. Uitgangspunt voor de verdeling van wens- en spoedwoningen is, dat 1/3 van de vrijkomende woningen verdeeld wordt via de spoedmodule, 2/3 deel van de woningen wordt aangeboden in de wensmodule. Hierbij wordt rekening gehouden met de woningen die aan een bijzondere doelgroep worden verhuurd.

In de praktijk blijkt dat deze verhouding tussen de wens- en spoedmodule niet gehaald wordt. Dat heeft onder andere te maken met de sloop van de woningen aan de Drostestraat en het geringe aantal mutaties. Door de sloop van huurwoningen aan de Drostestraat zijn andere woningen gelabeld als spoedwoning. De mutatiegraad voor deze woningen is lager. Dat heeft impact op woningzoekenden die reageren in de spoedmodule. Het geringe aantal huuropzeggingen heeft ook gevolgen voor de verdeling van de woningen.

Passend toewijzen

	Aantal	%
wensmodule	87	81
spoedmodule	13	12
bemiddelingsmodule	6	6





Overzicht toewijzingen

De volgende tabel bevat een overzicht van de toewijzingen 2022 per type huishouden, de inkomens- en huurprijsklassen. De tabel is geselecteerd uit de toewijzingsgegevens.

Huurgrenzen 2022	<= € 442,46	<= € 633,25	> € 633,25	Totalen
Eenpersoonshuishoudens				
< 66 jaar en 4 maanden, inkomen <= € 24.075	4	15	1	20
< 66 jaar en 4 maanden, inkomen > € 24.075	0	14	4	18
>= 66 jaar en 4 maanden, inkomen <= € 23.975	0	13	0	13
>= 66 jaar en 4 maanden, inkomen > € 23.975	0	5	1	6
Totaal eenpersoonshuishoudens	4	47	6	57
Tweepersoonshuishoudens				
< 66 jaar en 4 maanden, inkomen <= € 32.675	0	7	0	7
< 66 jaar en 4 maanden, inkomen > € 32.675	0	3	1	4
>= 66 jaar en 4 maanden, inkomen <= € 32.550	0	15	0	15
>= 66 jaar en 4 maanden, inkomen > € 32.550	0	14	3	17
Totaal tweepersoonshuishoudens	0	39	4	43
Drie- en meerpersoonshuishoudens				
< 66 jaar en 4 maanden, inkomen <= € 32.675	2	4	0	6
< 66 jaar en 4 maanden, inkomen > € 32.675	0	0	0	0
>= 66 jaar en 4 maanden, inkomen <= € 32.550	0	0	0	0
>= 66 jaar en 4 maanden, inkomen > € 32.550	0	0	0	0
Totaal drie- en meerpersoonshuishoudens	2	4	0	6
Totaal huishoudens	6	90	10	106

Conform de Woningwet moeten woningcorporaties vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep. Ten minste 92,5% moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 40.765. Ten hoogste 7,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 45.014. Zoals uit de volgende tabel blijkt, voldoen wij ruimschoots aan de gestelde criteria.

Staatssteuntoets	werkelijk	norm	
Toewijzing t/m € 40.765 / € 45.014	96,23%	min. 92,5%	OK
Toewijzing > € 44.765 / € 45.014	3,77%	max. 7,5%	OK

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 in 2022 is toegenomen ten opzichte van de voorgaande jaren. Dit heeft te maken met de sleuteluitgifte van 24 woningen aan de Drostenstraat en 18 woningen aan de Slenkstraat. Hierdoor is doorstroming ontstaan binnen het bestaande bezit.

2022	2021	2020	2019	2018
9,0	6,0	6,0	7,0	9,0

Mutatiegraad over de afgelopen jaren



Woonfraude

Woonfraude wordt omschreven als alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en over-bewoning van een woning waarbij geen toestemming verkregen is van de eigenaar. Elke keer dat een woning illegaal wordt onderverhuurd, komt de woning niet beschikbaar voor woningzoekenden die soms al jaren staan ingeschreven. Onrechtmatige bewoning staat een eerlijke woonruimteverdeling in de weg. Daarbij heeft onrechtmatige bewoning een negatief effect op de leefbaarheid. Wanneer er sprake is van hennepcultuur is dit een gevaar voor omwonenden. De veiligheid van bewoners is in het geding door eventueel kortsluiting of zelfs brand. Woonfraude is simpelweg niet acceptabel. Vanuit de overheid wordt gestimuleerd om actief met woonfraude aan de slag te gaan. Begin 2023 verwachten we hiertoe in samenwerking met de gemeente Kampen het convenant af te ronden en te ondertekenen.

Strategische doelstelling

We voldoen aan de taakstelling zoals afgesproken met de gemeente Kampen en ketenpartners in de zorg.

Doelstelling 2022	Wat we in 2022 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Samen met deltaWonen en de gemeente Kampen voldoen we aan de taakstelling huisvesting verblijfsgerechtigden. We zetten in op spreiding binnen ons bezit	Ondanks het beperkt aantal verhuizingen is de taakstelling in 2022 gerealiseerd	Actueel en transparant	De huidige voorstand in de taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders bedraagt 4 personen. Met een taakstelling voor het eerste halfjaar van 2023 van 66 personen is de erg opgave groot	Gemeente Kampen, deltaWonen
Overige urgente doelgroepen worden in overleg met de ketenpartners zo goed mogelijk gehuisvest. We werken niet met een quotum maar leveren maatwerk	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

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 uit te voeren. De taakstelling wordt bepaald aan de hand van het aantal inwoners per gemeente. Voor het jaar 2022 was de taakstelling het huisvesten van 73 vergunninghouders. Vanuit 2021 hadden we te maken met een achterstand. Samen met deltaWonen en de gemeente Kampen zijn we er in geslaagd om de taakstelling te realiseren en is er op dit moment zelfs sprake van een voorstand.

Overige urgente doelgroepen

We werken voor de huisvesting van overige urgente doelgroepen zonder 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 eerste instantie is er de spoedmodule om op korte termijn voor een woning in aanmerking te komen. Indien woningzoekenden niet slagen in het vinden van een woning dan komt de hardheidsclausule of de tussen wal en schip regeling aan de orde. Aan beide regelingen zijn voorwaarden verbonden. Een toetsingscommissie beoordeelt de aanvragen.



Strategische doelstelling

Senioren kunnen langer zelfstandig in de “passende” woning blijven wonen

Doelstelling 2022	Wat we in 2022 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
De veranderopgave is in beeld gebracht en opgenomen in de meerjarenbegroting	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
Inzetten seniorenmakelaar zodat we senioren passender huisvesten en er doorstroming ontstaat binnen ons woningbezit	Bij huurders brengen we de optie van seniorenmakelaar regelmatig onder de aandacht. Een aantal huurders hebben hiervan gebruik gemaakt	Maatwerk	Senioren weten welke stappen ze moeten zetten om tijdig voor passende huisvesting in aanmerking te komen	Senior huurders

Seniorenmakelaar

Sinds een aantal jaren maken we gebruik van een seniorenmakelaar. Dit instrument kan op verschillende manieren ingezet worden. In 2020 hebben we bijvoorbeeld brieven verzonden aan huurders in een bepaalde leeftijdscategorie. Door tijdig na te denken over passender huisvesting kunnen mensen langer zelfstandig wonen. Met de toewijzing van de nieuwbouwwoningen aan de Drostenstraat en Slenkstraat hebben we in totaal 21 huurders aan een passender woning geholpen. Hiermee ontstaat ook doorstroming binnen het bestaande bezit. Verder hebben onlangs op onze uitnodiging zittende huurders de nieuwbouw van de woningen aan de Slenkstraat bezocht. Doel is om ze tijdig bewust te maken van de mogelijkheden om te verhuizen naar een passender 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, Buurtzorg en Curadomi leveren thuiszorg aan onze huurders. Deze zorginstellingen maken gebruik van

personenalarmsystemen. Naast personenalarmsystemen 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.

Oppluspakket

In 2022 gaven we € 12.281 uit aan beugels, verhoogde toiletputten, thermostatische douchekranen, een tweede trapleuning of andere kleine verbeteringen. Mede dankzij deze aanpassingen kunnen senioren langer zelfstandig blijven wonen.

Strategische doelstelling

Starters kunnen slagen op de woningmarkt

Doelstelling 2022	Wat we in 2022 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We evalueren jaarlijks de streefhuren en bepalen of er maatregelen nodig zijn om voldoende woningen beschikbaar te houden in de verschillende huurklassen	We monitoren ieder kwartaal de slaagkans van de woningzoekenden en maandelijks of we voldoen aan de normen die gelden voor 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
We zetten ons in om kleinere woningen te bouwen	De projecten die in voorbereiding zijn voldoen aan de gedefinieerde veranderopgave	Passende voorraad	Maakt integraal onderdeel uit van onze veranderopgave	Gemeente, HVgIJ

Starters

In het SVB hebben we geborgd, dat we voldoende woningen qua streefhuurprijs toegankelijk houden voor starters op de woonmarkt. Deze woningen zijn echter niet specifiek gelabeld voor jongeren. In de twee nieuwbouwcomplexen aan de Drostestraat zijn twee keer vier appartementen met 1 slaapkamer met voorrang toegewezen aan woningzoekenden jonger dan 23 jaar. Mede hierdoor hebben we relatief veel starters van huisvesting voorzien.





Strategische doelstelling

We beschikken over een toekomstbestendige woningvoorraad

Doelstelling 2022	Wat we in 2022 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Opleveren nieuwbouw 8 levensloopbestendige woningen De Trekschuit	Het bouwproces is voorspoedig verlopen	Realiseren veranderopgave	De woningen zijn per 12 december 2022 verhuurd	Architect, Mateboer
Opleveren nieuwbouw 10 appartementen De Trekschuit	Het bouwproces is voorspoedig verlopen	Realiseren veranderopgave	De woningen zijn per 12 december 2022 verhuurd	Architect, Mateboer
Opleveren nieuwbouw 24 appartementen Drostenstraat (fase 1)	Het bouwproces is voorspoedig verlopen	Realiseren veranderopgave	De appartementen zijn per 25 juli 2022 verhuurd	Huurders, HVgIJ, architect, Mateboer
Realiseren nieuwbouw 24 appartementen Drostenstraat (fase 2)	Het bouwproces verloopt voorspoedig	Realiseren veranderopgave	De appartementen worden naar verwachting april 2023 opgeleverd	Huurders, HVgIJ, architect, Mateboer
Vorbereiden sloop/ nieuwbouw 54 appartementen Erfgenamenstraat	Het sociaal plan is voor het 1e blok aan de Ergenamnestraat in werking getreden	Realiseren veranderopgave	We werken het plan in bouwteamverband uit	Huurders, HVgIJ, architect, Mateboer
Vorbereiden nieuwbouw Sonnenbergkwartier	Het bestemmingsplan komt 24 januari 2023 in de Gemeenteraad	Realiseren veranderopgave	We nemen naar verwachting 16 appartementen turn-key af	Loostad, gemeente Kampen
Vorbereiden nieuwbouw Fuite (De Bakkerij)	We zijn in gesprek met de gemeente en de ontwikkelaar over de realisatie van 59 eenheden	Realiseren veranderopgave	We verwachten in 2023 tot definitieve afspraken te komen	Gemeente Kampen, Bemog/BPD
Vorbereiden 2/4 tiny houses in Zalk	Op 24 januari 2023 komt het bestemmingsplan in de gemeenteraad	Realiseren veranderopgave	We verwachten half 2024 2 tiny house te realiseren	Gemeente Kampen

Opleveren De Trekschuit

In 2022 is aan de Slekstraat de nieuwbouw gerealiseerd van 8 levensloopbestendige woningen en 10 appartementen. Zowel het bouw- als verhuurproces zijn voorspoedig verlopen. De woningen hebben geen gasaansluiting maar zijn voorzien van een geo-warmtepomp en zonnepanelen. Op 7 december zijn de woningen opgeleverd aan Beter Wonen. Op 12 december 2022 zijn de sleutels uitgereikt aan de huurders.

Sloop/nieuwbouw Drostenstraat

De 24 appartementen aan de Drostenstraat (fase 1) zijn kort voor de bouwvakvakantie opgeleverd en verhuurd. Nieuwbouw fase 2, ook 24 appartementen, is in volle gang. Ook deze woningen hebben geen gasaansluiting en zijn voorzien van een geo-warmtepomp en zonnepanelen. Alle appartementen zijn inmiddels verhuurd. We verwachten de sleutels april 2023 aan de nieuwe huurders te overhandigen. We zijn er trots op dat de sloop/nieuwbouw, herhuisvesting van 48 huishoudens en verhuur van 48 appartementen zonder problemen is verlopen.



Sloop/nieuwbouw Erfgenamenstraat

Begin 2022 heeft KHV Architecten het definitief ontwerp gepresenteerd van de nieuwbouw van 59 appartementen in 3 fases. Dit ontwerp is besproken met de gemeente Kampen. Hieruit blijkt dat er onduidelijkheid bestaat over het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Daarom is opdracht gegeven voor een parkeeronderzoek.

Uit dit onderzoek blijkt dat er, ten opzichte van het huidige aantal, 7 extra parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. De architect heeft dit ingepast in het plan. Hierna is het plan uitgewerkt tot bouwaanvraag gereed. In november zijn de huurders en omwonenden nader geïnformeerd over de plannen. Voor fase 1 is het sociaalplan per 1 december 2022 in werking getreden. Daarmee is het herhuisvestingstraject voor 18 huishoudens gestart. In 2023 wordt het nieuwbouwplan in bouwteamverband verder uitgewerkt. We verwachten dat begin 2024 gestart wordt met de werkzaamheden.

Nieuwbouw Sonnenberg

De bestemmingsplanprocedure is door de gemeente doorlopen en gereed om ingebracht te worden in de gemeenteraad. Op het gebied van ontwerpuitwerking staat dit plan voor Beter Wonen stil vanwege de onderhandelingen tussen Loostad en de Gemeente Kampen. Binnen het plan zijn voor Beter Wonen 16 appartementen opgenomen. Als het proces vanaf nu voorspoedig verloopt, staat start bouw gepland in de loop van 2024.

Nieuwbouw De Bakkerij

Het nieuwbouw plan Fuite is in 2021 omgezet in plan de Bakkerij. Het plan behelst de nieuwbouw van 303 woningen waarvan 59 huurwoningen. Er zijn in 2022

twee gesprekken gevoerd met Bemog/BPD. Bemog/BPD doet bij voorkeur een Turn-key aanbidding voor de te realiseren huurwoningen. Beter Wonen heeft aangegeven hiervoor open te staan mits er een goed aanbod wordt gedaan. Aan de ene kant ligt er een prestatieafspraken met de gemeente Kampen dat Beter Wonen sociale woningbouw realiseert in plan de Bakkerij. Aan de andere kant ligt er geen harde eis vanuit de gemeente Kampen richting Bemog / BPD dat deze sociale woningbouw door Beter Wonen gerealiseerd moet worden. De gemeente Kampen heeft aangegeven dat ze tussen beide partijen wil bemiddelen mocht dit nodig zijn. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 maart tot 5 mei 2022 ter inzage gelegen en hier zijn veel zienswijzen op binnengekomen. Hiervan zijn er twee partijen die hebben aangegeven dat ze tot de Raad van State gaan.

Tiny houses Zalk

De oorspronkelijke inzet was om vier tiny houses in Zalk te realiseren. Door bezwaren van omwonenden is het aantal teruggebracht naar twee. In januari 2023 komt het bestemmingsplan in procedure. We verwachten de twee tiny houses half 2024 te plaatsen.

Zoekopgave

Samen met de gemeente Kampen zijn de locaties voor de komende acht jaar in beeld gebracht. Voor IJsselmuiden gaat het om de nieuwbouw van 117 huurwoningen (excl. Erfgenamenstraat). Tevens maakten we voor dezelfde periode afspraken over de bouw van 16 huurwoningen in de kleine kernen. Deze opgave is opgenomen in de prestatieafspraken.

Strategische doelstelling

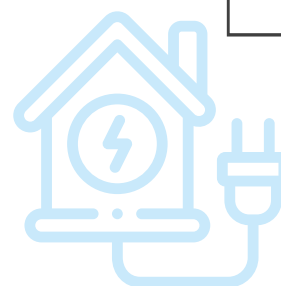
We verkopen woningen waarmee we onze maatschappelijke en volkshuisvestelijke/transformatie opgave kunnen blijven financieren

Doelstelling 2022	Wat we in 2022 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We verkopen tussen de 5 en 10 woningen	In het SVB stelden we de verkoopvoorraad vast. We verkopen vooral bij mutatie	Bijdrage verander-opgave	We verkochten in 2022 4 woningen	Huurders voor verkoop aangewezen woningen, makelaar

Verkoop

In 2022 verkochten we vier woningen vanuit ons woningbezit. Er zijn geen sociale huurwoningen verkocht aan huurders van Beter Wonen. Vanuit doorstroming naar nieuwbouw zijn op dit moment 6 verkopen onder handen. Ons voornemen is om de verkoopopbrengst te herinvesteren in nieuwe huurwoningen die voldoen aan de veranderopgave.





7

Duurzame huurwoningen zonder extra woonlasten voor huurders

Beter Wonen loopt voorop in het verduurzamen van woningen. We zorgen dat huurders een duurzame en comfortabele woning krijgen zonder dat hun woonlasten (huur en energierekening) door onze investeringen stijgen.

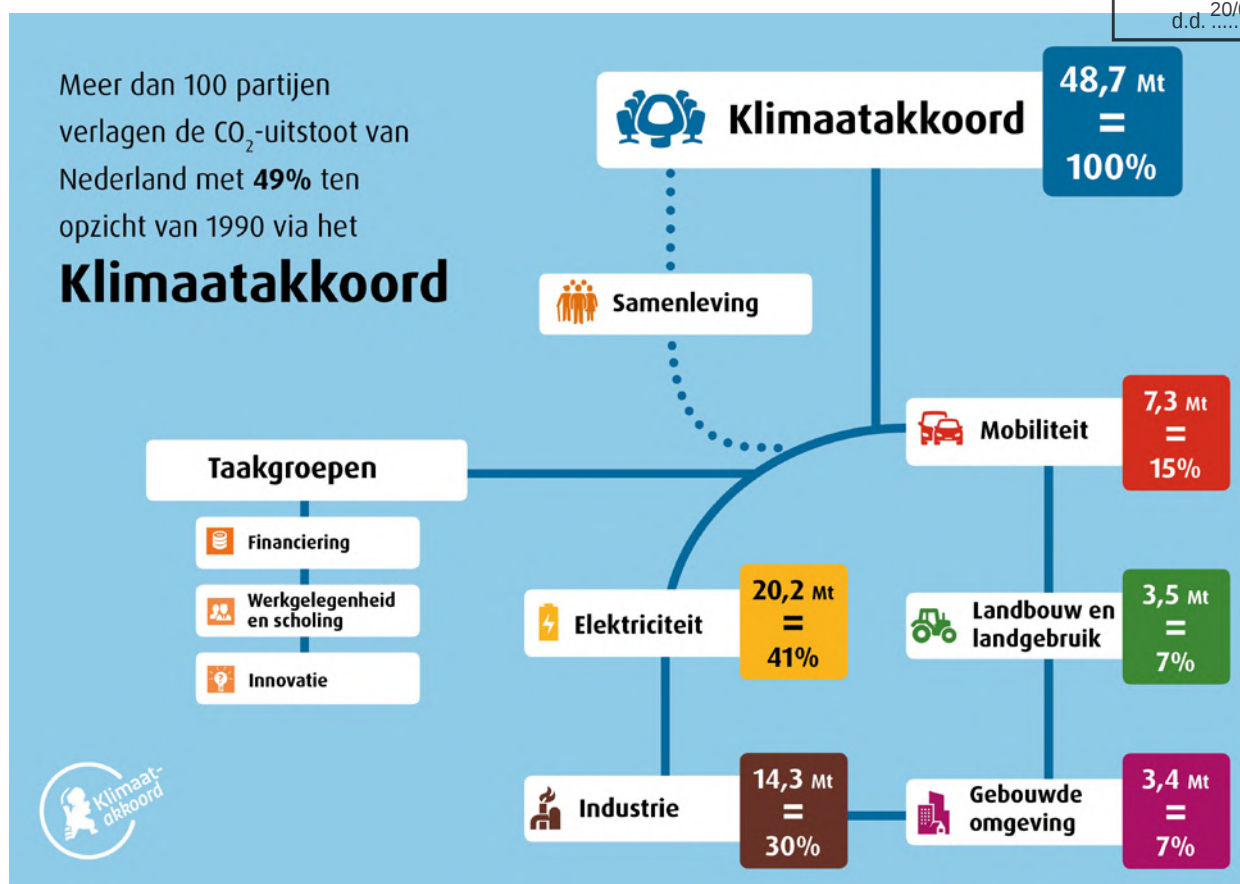
Strategische doelstelling

We werken geleidelijk toe naar een energie neutrale voorraad in 2050

Doelstelling 2022	Wat we in 2022 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners	Partners
De gemiddelde energieprestatie van onze woningen op basis van de NTA8800 komt 2022 uit op voor de EP2: 159	Bestaand bezit is conform het SVB verder verduurzaamd	Lagere woonlasten en duurzame voorraad	Eind 2022 EP2: 158. We werken geleidelijk toe naar een energie-neutrale voorraad	Huurders	Gemeente Kampen, deltaWonen, HVgIJ
Bij mutatie wordt bij de daarvoor gelabelde woningen zonnepanelen aangebracht	We plaatsten op 59 huurwoningen zonnepanelen	Verbetering gemiddeld label	Inmiddels is 43 procent van onze woningvoorraad uitgerust met zonnepanelen	Huurders, Nooter	Huurders, HVgIJ
We implementeren de warmtevisie van de gemeente Kampen in de plannen van Beter Wonen	Afstemming met de gemeente Kampen vond plaats	Duurzame oplossing	Er zijn 4 wijken aangewezen voor promotie en organisatie. Voor ons werkgebied gaat het om Zalk en Wilsum	Gemeente	Huurders, HVgIJ

Duurzaamheid

De klimaatverandering wordt steeds meer zichtbaar. Ook zijn er vaker 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.



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. Input hiervoor zijn de lokale plannen van de gemeenten. De gemeente Kampen heeft in 2020 de bouwsteen Energie Omgevingsvisie vastgesteld waarin staat aangegeven hoe de duurzame opwek van energie wordt gefaciliteerd. Dit zijn beleidsonderwerpen die woningcorporaties raken. De volgende stap in deze planuitwerking is het alternatief voor het opwekken van warmte. Uitgangspunt hierbij is CO2 neutraal in 2050.

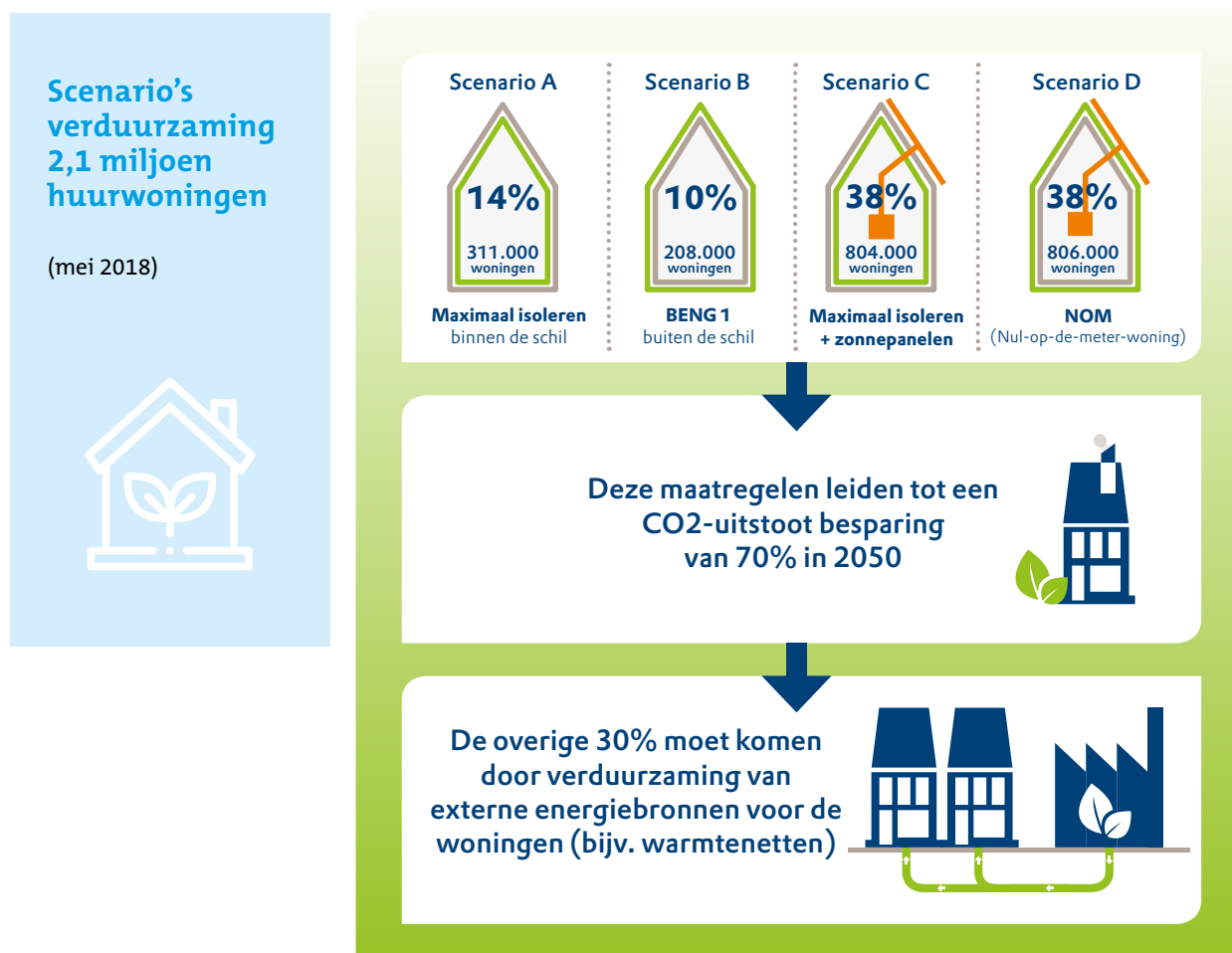
Warmtevisie gemeente Kampen

De gemeente Kampen heeft in 2022 een warmtevisie opgesteld en vastgesteld waarin staat aangegeven welke visie de gemeente heeft op de warmtetransitie. De gemeente kiest voor een afwachtende houding wat betreft het compleet aardgasloos maken van wijken. Dit betekent dat er een focus komt op een 2-tal wijken waar gesprekken mee aangegaan worden. Met deze wijken worden plannen gemaakt welke alternatieve verwarmingsoplossing geschikt zijn voor de wijk. Op basis van vrijwilligheid wordt vervolgens geprobeerd

zoveel mogelijk woningen te laten aanhaken op de oplossing die wordt gekozen. Bij collectieve verwarming wordt geprobeerd om voldoende deelnemers te werven. Voor individuele installaties kan eventueel worden ingezet op collectieve inkoop. De gemeente kiest vooralsnog voor niet onomkeerbare stappen. Belangrijkste reden hiervoor is dat er veel onzekerheden en risico's zijn in regelgeving, financiering, draagvlak en capaciteit. Daarnaast is er een grote diversiteit in vastgoed. De gemeente gaat dus aan de slag en zet in op de elementen en wijken waar draagvlak en enthousiasme zit. De warmtevisie is tot stand gekomen met input van woningcorporaties Beter Wonen, deltaWonen en netbeheerder (Enexis).

CO2 neutraal in 2050

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. Onderstaand is de uitkomst voor alle woningcorporaties weergegeven:



Vanuit dit overzicht blijkt dat corporaties verwachten 70% van de CO2 besparing in, op of aan de woning te kunnen realiseren. De overige 30% moet daar buiten gerealiseerd worden.

In 2022 heeft Aedes de Routekaart 2.0 opgeleverd. Corporaties zijn gevraagd om aan te geven hoe naar verwachting met de warmtevraag wordt omgegaan. Vanuit de Routekaart komt naar voren waar Beter Wonen nu staat ten opzichte van de 'standaard' en waar de aandachtsgebieden liggen.

	2050	Huidige afwijking t.o.v. de Standaard (kWh/m2/jaar)					Voldoet aan standaard	NOMready (Voldoet ruime aan standaard)
		> 100	75 - 100	50 - 75	25 - 50	0 - 25		
Schil								
Niet voldoen aan Standaard	0	0	0	0	0	0		
Voldoet aan Standaard	86	0	0	13	21	37	15	
LTready	761	0	0	66	290	280	125	
NOMready	205	0	0	0	0	0	0	205
Temperatuur								
HT	0	0	0	0	0	0	0	0
MT	86	0	0	13	21	37	15	0
LT	966	0	0	66	290	280	125	205
Installatie								
All electric/warmtepomp	966	0	0	66	290	280	125	205
Warmtenet	0	0	0	0	0	0	0	0
Groengas/waterstof	86	0	0	13	21	37	15	0
Totaal	1.052	0	0	79	311	317	140	205
% (2050)	100%	0%	0%	8%	30%	30%	13%	19%

Aanpak Beter Wonen

Beter Wonen kiest inzake de energetische maatregelen voor een praktische aanpak. Bij planmatig onderhoud, mutatie en op verzoek van bewoners nemen we zoveel mogelijk isolerende maatregelen. Hiervoor reserveren we jaarlijks budget. 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. Bij nieuwbouw en bij mutatiewoningen plaatsen we, waar rendabel, zonnepanelen. Op verzoek van huurders nemen we maatregelen wanneer er sprake is van ruimte voor een huurverhoging (isolatiemaatregelen) of doorberekening via de servicecomponent (zonnepanelen) mogelijk is.

Resultaten zonnepanelen	2022	Totaal
Woningen met zonnepanelen	59 woningen	434 woningen
Aantal zonnepanelen	477 panelen	4041 panelen
Wp aan zonnepanelen	189.590 Wp	1.199.341 Wp



In 2022 hadden we € 214.000 beschikbaar voor energetische maatregelen en zonnepanelen. We besteedden een bedrag van € 198.000. Deze maatregelen bestaan uit het isoleren van woningen en het plaatsen van zonnepanelen waar dit binnen onze kaders past. Eind 2022 is het aantal aanvragen van zonnepaneleninstallaties als gevolg van de energiecrisis sterk gestegen.

Verwarming

Bijna al onze woningen beschikken over een HR 107 ketel. Voor bestaande woningen met een cv-ketel stijgt de noodzaak om een alternatieve verwarming toe te passen zonder CO₂ uitstoot. Een alternatief voor de CV ketel vraagt per complex om maatwerk. Dit kan dan ook het beste planmatig en tegelijkertijd met groot onderhoud worden uitgevoerd. De cyclus van de CV ketel is hierbij minder maatgevend dan de timing van groot onderhoud. Om die reden vervangen wij cv-ketels voorlopig nog regulier en wordt er vanuit groot

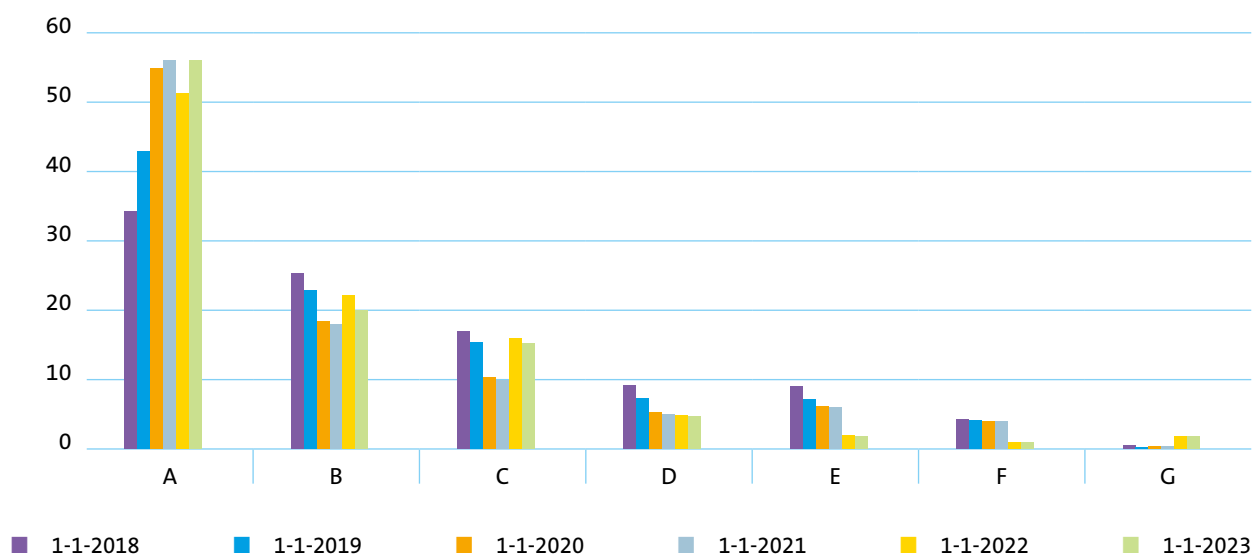
onderhoud gekeken wanneer welke woningen worden aangepakt. Op korte termijn staan nog geen planmatige projecten gepland waar de CV ketel in een bestaande woning wordt vervangen door een alternatief. Dit komt mede door de grootschalige sloop/nieuwbouw aan de Drogenstraat/Erfgenenstraat. Het wegvallen van de verhuurdersheffing biedt mogelijk kansen om te versnellen.

Energielabel

Eind 2022 beschikt 56% van onze woningen over een A label. Hiermee zijn we terug op het niveau van voor de conversie naar de NTA8800 per 1-1-2021. De NTA8800 heeft andere grenswaarden voor de labels waardoor dezelfde woningen gemiddeld genomen minder hoog scoren. 91% van onze woningen heeft een A, B of C label.

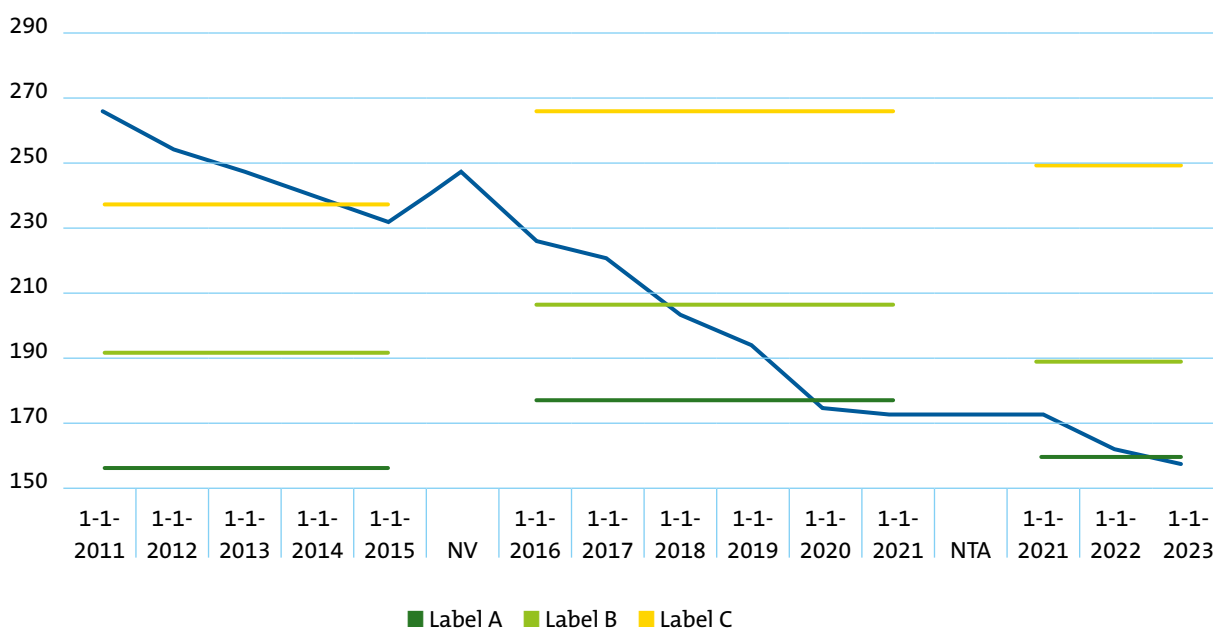


Percentage per label



De oude en nieuwe energiescores hebben elk een eigen schaalverdeling. Deze zijn samengevoegd tot een **gemiddelde**. Beter Wonen zette in 2017 alle energie indexen om naar het nader voorschrift. Vanaf dat moment ontstond er een zuiver beeld. Per 1 januari 2021 is er opnieuw een nieuwe rekenmethodiek geïntroduceerd. Dit is de NTA8800. Hierdoor ontstaat per 1 januari 2021 een soortgelijke situatie als in 2015. Nu verandert echter de meetwaarde van energie index naar Warmtevraag per m². Hierdoor is informatie van voor 1 januari 2021 niet meer te vergelijken met informatie van na 1 januari 2021. Ook blijkt dat de letterclassificatie is verschoven. Hierdoor is het gemiddelde energielabel over alle woningen begin 2021 gemiddeld label B. Per 31-12-2022 is gemiddeld label A weer bereikt.

Hierboven is de ontwikkeling van de energie index weergegeven over de afgelopen jaren. De eerste sprong is de introductie van de nieuwe rekenmethodiek (Nader Voorschrift). De 2e sprong is de wijziging naar de NTA8800.



Grafiek met waarde van de energie index. Nieuwe waarde is omgerekend in energie index.

Afgifte energielabels

Een label is bedoeld om de huurder inzicht te geven in de energieprestatie van de woning. Ook kopers van onze woningen overhandigen we een energielabel.

Een energielabel is 10 jaar geldig. Omdat in de afgelopen 10 jaar 3 verschillende rekensystemen zijn gehanteerd voor energielabels en binnen deze rekensystemen weer verschillende rekenmethodes hebben bestaan, zijn er inmiddels minimaal 6 verschillende geldende energielabels (letterscores) op een woning mogelijk. Deze kunnen ook van elkaar verschillen en deze verschillen kunnen soms groot zijn. Hierdoor heeft de letterscore van een energielabel zijn waarde wel wat verloren en is het voor huurders of buitenstaanders nog heel moeilijk te volgen waar het om gaat.

De werkwijze van Beter Wonen voor het registreren van energielabels is in 2021 aangepast vanwege de NTA8800. Tot en met 2020 werd een woning bij mutatie voorzien van een officieel energielabel. Hierbij werd dan eerst een vereenvoudigd energielabel afgemeld. Hiermee werd voldaan aan de wettelijke eis om bij overdracht van de woning een energielabel beschikbaar te hebben. Hierna werd dan het uitgebreide energielabel opgenomen en afgemeld.

Bij de introductie van NTA8800 is het vereenvoudigd label vervallen. Hierdoor is deze werkwijze niet meer te hanteren. Vanuit de wettelijke eis moet op het moment van sleuteloverdracht een energielabel jonger dan 10 jaar beschikbaar zijn. De doorlooptijd voor het verkrijgen van een energielabel is echter te lang om voor woninguitgifte een nieuw energielabel te registreren. Daarom heeft



Beter Wonen besloten alle woningen preventief te voorzien van een energielabel jonger dan 10 jaar. Om dit gefaseerd te kunnen doen hebben in 2020 alle woningen van Beter Wonen eerst een vereenvoudigd energielabel gekregen.

Adviesbureau Atriensis is geselecteerd door Beter Wonen om de energiescores op te nemen volgens de NTA8800. In 2021 is hiermee gestart. In een cyclus van 10 jaar moet het gehele woningbezit opgenomen worden. In 2021 zijn 69 energielabels afgemeld, dit lage aantal kwam vooral door de opstart problemen en het gebrek aan gediplomeerde capaciteit. In 2022 zijn 158 energielabels afgemeld. Hiermee liggen we beter op koers. De komende 10 jaar worden geleidelijk alle woningen geregistreerd volgens de NTA8800 (circa 120-150 woningen per jaar).

Nieuwbouw

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 op de toekomst voor te bereiden. De energiescore van de woning 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 3000-3600 Wp aan zonnepanelen (mits de dak-ligging dit toelaat).

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.
- We zoeken breder naar mogelijkheden om ons bezit te verduurzamen. Dit doen we volgens Trias Energetica. Het beperken van warmteverlies, dus isoleren, houdt de focus.
- Beter Wonen plaatst zonnepanelen bij mutatiwoningen en op verzoek bij huurwoningen waar dit effectief is. Daarnaast wordt bij platte daken na vervanging van de dakbedekking zonnepanelen extra gepromoot.
- Beter Wonen paste inmiddels bodemwarmtepompen en luchtwarmtepompen toe bij nieuwbouwwoningen om ervaring op te doen met deze systemen.

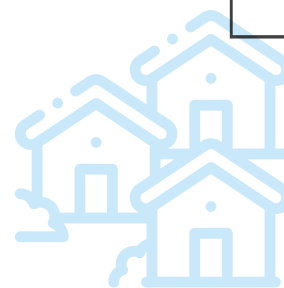


Beleid inzake energetische maatregelen

- 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 nemen we waar nodig 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 geen extra kosten door in de huur.







8

Huurwoningen in gemengde wijken waar mensen zich thuis voelen

Beter Wonen neemt samen met de gemeente, huurders en ketenpartners verantwoordelijkheid om wijken en buurten leefbaar te houden en steekt daar veel energie in.

Strategische doelstelling

De wijken waar ons bezit staat blijven leefbaar

Doelstelling 2022	Wat we in 2022 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We blijven in gesprek met de dorpsbelangen over hoe we de leefkwaliteit in de kleine kernen op peil kunnen houden	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	Het incassoproces is preventief georganiseerd. In 2022 hebben er geen ontruiming plaatsgevonden	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. 0,20% van de jaarhuur	Het incassoproces is op orde. De huurachterstand is uitgekomen op 0,07%.	Huurachterstand in control	Door preventief te handelen worden huurders niet geconfronteerd met onoplosbare huurachterstand	Huurders en ketenpartners

Dorpsbelangen

Wij onderhouden goede contacten met de besturen van Dorpsbelangen in de kleine kernen. Met Dorpsbelangen Zalk hebben we voornamelijk gesproken over de realisatie van tiny houses. Met Dorpsbelangen Wilsum is gesproken over actuele ontwikkelingen en dan met name over de nieuwbouw via CPO.

Huurachterstand

De totale huurachterstand per 31 december 2022 is € 5.738 (2021 € 10.208). Dat is 0,07% van de jaarhuur.

Huurachterstand per ultimo	2020	2021	2022
Totale achterstand	21.128	10.208	5.738
Aantal actieve huurders	29	13	15
Bedrag vertrokken huurders	2.533	0	0

De huurachterstand willen we beperken tot maximaal 0,20 % 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.

Vroeg er op af

Het doel van 'Vroeg er op af' is om proactief huurders een helpende hand te bieden bij huurachterstand. We willen preventief afspraken maken over de situatie en hiermee huisuitzettingen voorkomen. Dit is in veel gevallen maatwerk. In het afgelopen jaar hebben we belangrijke stappen gezet om het proces te optimaliseren. De samenwerking met deltaWonen, maatschappelijke dienstverlening De Kern, Financiën op Koers en de gemeente Kampen verloopt goed. Mede hierdoor hebben er in 2022 geen ontruiming plaatsgevonden.

Veiligheid

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

Buurtbemiddeling

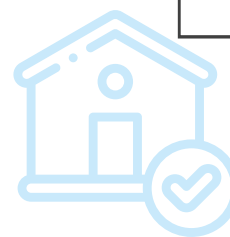
In 2020 is een start gemaakt met Buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling is een doeltreffende manier om met een grote kans op succes problemen aan te pakken. De bemiddelaars van Buurtbemiddeling helpen om diverse ergernissen tussen burens bespreekbaar te maken. Dit doen ze het liefst in een vroeg stadium om conflicten te voorkomen. De bemiddeling is bedoeld voor burens die met eigen inzet tot een gezamenlijke oplossing willen komen. De buurtbemiddelaars bieden praktische hulp en begeleiden burens bij het voeren van gesprekken waarbij verwacht wordt dat betrokkenen bereid zijn mee te werken aan een acceptabele oplossing voor beide partijen.

Elke buurtbemiddeling is anders, maar in grote lijnen verloopt het proces als volgt:

1. Contact opnemen met Buurtbemiddeling;
2. Als de situatie verbeterd kan worden, wordt een afspraak gemaakt;
3. Er vindt een gesprek plaats met beide partijen;
4. Enige verwachting is dat partijen bereid zijn om mee te werken aan een oplossing;
5. Er volgt een gezamenlijk overleg op neutraal terrein;
6. Als de kwestie voor beide partijen is opgelost, wordt het proces beëindigd;
7. Zes weken na afronding wordt met beide partijen contact opgenomen over de stand van zaken.

Wij zijn tevreden over de samenwerking met Buurtbemiddeling. De preventieve inzet van Buurtbemiddeling levert ons tijd op en zaken worden regelmatig naar tevredenheid opgelost. We blijven bij overlastgevallen de expertise van Buurtbemiddeling inzetten.





9

Goede randvoorwaarden

Beter Wonen is een compacte organisatie die vanwege de continuïteit de randvoorwaarden op orde wil hebben

Strategische doelstelling

We blijven dicht bij onze huurders en belanghouders staan.

Doelstelling 2022	Wat we in 2022 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Organiseren bewonersavond in samenwerking met de HVgIJ	Samen met de HVgIJ besloten de bijeenkomst door te schuiven naar 2023	Direct contact met huurders	We houden huurders op de hoogte via de WoonWijzer, website en de nieuwsbrief van de HVgIJ	Huurders, HVgIJ
Minimaal één thema bijeenkomst organiseren voor de Raad van Commissarissen	De jaarlijkse themabijeenkomst met Patrimonium Urk vond plaats op 24 oktober 2022.	Inzicht in actuele ontwikkelingen	Jaarlijks behandelen we inhoudelijk een thema zodat de kennis binnen de RvC 'up to date' is en hierop kan anticiperen	RvC

Bewonersavond

Er is voor gekozen om de bewonersavond door te schuiven naar 2023. De reden hiervoor is het gebrek aan capaciteit bij zowel de HVgIJ als bij Beter Wonen en dat we nog zoekende zijn naar een geschikt onderwerp.

Themabijeenkomst Raad van Commissarissen
De jaarlijkse themabijeenkomst met Patrimonium Urk had als thema; de landelijke Prestatieafspraken en wat deze betekenen vanuit gemeentelijk- en corporatieperspectief.

Kantoor en Woonwinkel

Ons kantoor is op werkdagen iedere ochtend geopend voor bezoekers. Op de middag kan ons kantoor op afspraak bezocht worden. 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 door middel van 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 informeren over belangrijke zaken.

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

In 2022 kwam het blad 'WoonWijzer' tweemaal uit voor onze huurders en belanghouders. In het blad informeerden we over de ontwikkelingen bij Beter Wonen. In het blad passeren uiteenlopende onderwerpen de revue.

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.

We gebruiken LinkedIn om ontwikkelingen binnen Beter Wonen en in de woningmarkt met ons netwerk te delen. We zien dat we hier een grote groep belangstellenden op een effectieve manier mee bereiken.





Strategische doelstelling

Medewerkers zijn voldoende toegerust om gestelde doelen te realiseren

Doelstelling 2022	Wat we in 2022 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprekken worden gevoerd en daaruit voorkomende actiepunten gerealiseerd	Met alle medewerkers zijn gesprekken gevoerd vanuit de planningscyclus	Betrokken medewerkers	De werkzaamheden zijn geëvalueerd. Er zijn vervolgspraken gemaakt die we in 2023 monitoren	Medewerkers
Audit op de WSW-punten en servicekosten	De audit wws-punten is gerealiseerd. De audit servicekosten schuift door naar 2023	Verbeterslag	De geconstateerde verbeterpunten zijn/worden geïmplementeerd	Medewerkers
Verdere digitalisering conform afspraken met NCCW implementeren	We zijn blijvend in gesprek met NCCW over hoe toekomstbestendig de huidige situatie is	Efficiënter en minder foutgevoelig proces	Het aantal klanten dat aangesloten is bij NCCW neemt sterk af. Dat maakt dat wij ons ook op andere oplossingen oriënteren	Medewerkers, NCCW en ketenpartners
Periodiek medisch onderzoek	Begin 2022 heeft het periodiek medisch onderzoek plaatsgevonden	Inzicht in gezondheid	Medewerkers hebben inzicht gekregen in hun gezondheid en kunnen aan de hand daarvan zelf actie ondernemen	Medewerkers, ArboNed
Werkplekonderzoek en daarop volgende uitwerking	April 2022 heeft een medewerker van de ArboNed (ergonoom) een beeldschermverlichting gehouden voor alle medewerkers en zijn aanbevelingen gedaan voor de werkplek	Goede werkplek	De aanbevelingen zijn overgenomen. Januari 2023 is het passende meubilair geleverd	Medewerkers, ArboNed
Onderzoek naar laadpaal elektrische auto's	Er ligt een notitie op basis waarvan we vervolgstappen kunnen nemen	Draagt bij aan duurzaamheid	We gaan bij collega corporaties na hoe zij met dit vraagstuk omgaan	Ketenpartners



Plannings-, voortgangs- en beoordelings-gesprekken

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.

Personeel

Per 31 december 2022 waren 11 medewerkers (9,3 fte) in dienst, 7 mannen en 4 vrouwen. De gemiddelde leeftijd van onze medewerkers is 49,9. De gemiddelde duur van het dienstverband is 15,9 jaar. Hieronder volgt een overzicht van de afdelingen en bijbehorende gemiddelde fte's over 2022:

	fte
• Directeur-bestuurder	0,9 (één medewerker)
• Financiën en verhuur	5,0 (zes medewerkers)
• Vastgoed	3,0 (drie medewerkers)
• Interieurverzorgster	0,4 (één medewerker)

Stageplaatsen

Beter Wonen biedt stageplaatsen aan zodat studenten de mogelijkheid hebben (werk)ervaring op te doen. In 2022 boden we plek aan twee stagiaires met een secretariële achtergrond.

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 het door ontwikkelen van de tussentijdse informatievoorziening en het doorvoeren van verbeteringen in de bedrijfsprocessen. Een hulpmiddel daarbij is het uitvoeren van audits. In 2022 hebben we een audit uitgevoerd op de WWS-punten. Hier komen aan aantal acties uit naar voren.

Verdere digitalisering

We willen een digitaliseringsslag maken. Daarbij zijn we op onderdelen afhankelijk van de leverancier van ons primaire systeem (NCCW). De situatie bij het NCCW komt het traject van verdere digitalisering niet ten goede. Er zijn nog steeds vele personele wisselingen, het aantal klanten neemt af en er worden weinig tot geen resultaten behaald. In 2022 hebben we een aantal gesprekken gevoerd met het NCCW. Inmiddels ligt er een aanbod van NCCW om een partnership aan te gaan. Zij vragen ons om voor een langere periode een contract af te sluiten. Als tegenprestatie zorgt NCCW dan aantoonbaar voor verdere doorontwikkeling van het systeem. Samen met collega-corporaties brengen we in kaart of dit een begaanbare weg is.

Eind vorig jaar hebben we besloten om een aantal klantprocessen met ZIG te digitaliseren. Daarvoor was het gewenst om een nieuwe website en huurdersportaal te implementeren. Dit traject is succesvol verlopen. Inmiddels is aan het huurdersportaal een app gekoppeld. Met deze app is het nog makkelijker om zaken digitaal met ons te regelen. Daarnaast implementeerden we een klantvolgsysteem. Hiermee kunnen we huurders effectiever en efficiënter van dienst zijn.

Periodiek medisch onderzoek

In januari 2022 hebben alle deelnemers deelgenomen aan een Periodiek Medisch Onderzoek. De uitkomsten van het onderzoek zijn door ArboNed individueel met de medewerkers besproken.

Werkplekonderzoek

In april 2022 heeft een beeldscherm- en werkplekvoorlichting plaatsgevonden. In het kader van preventie heeft voorlichting plaatsgevonden over een juiste werkhouding zodat mogelijke klachten worden voorkomen. Inmiddels zijn op basis van het advies bureaustoelen en tafels vervangen.

Onderzoek laadpalen

We ontvangen gedurende het jaar verzoeken van huurders om laadpalen aan te leggen. In samenspraak met de gemeente Kampen willen we een plan ontwikkelen om hierin te voorzien.



Tax planning

In 2022 stonden we nadrukkelijk stil bij de tax-planning en onze fiscale positie. Tijdens deze bijeenkomsten bespraken we actualiteiten en kwamen 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/audit

Jaarlijks wordt de integrale risicoanalyse (NAR) geactualiseerd. In het stafoverleg en personeelsoverleg worden de uitkomsten besproken. Vanuit deze inventarisatie wordt de risicoparagraaf opgesteld die besproken wordt met de RvC. In de risicoparagraaf, die opgenomen is in het jaarplan en in de tussentijdse cijfers, worden de risico's 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 controlplan. In een spreadsheet bewaken we de diverse processen en sturen waar nodig bij. Daarnaast vindt jaarlijks een audit plaats op een aantal processen. Vanuit de audit 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.

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 2022 waren er 10 verzuim meldingen. Het totaal aantal verzuimdagen is 28. Het ziekteverzuimpercentage is 1,2 %.

Arbobeleid

Het Arbobeleid is onderdeel van de bedrijfsvoering en 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. Bij een eventuele calamiteit zijn zij verantwoordelijk voor de coördinatie en uitvoering van de bedrijfshulpverlening. Jaarlijks wordt door deze medewerkers een herhalingscursus gevolgd.

Voor het Arbobeleid zijn we aangesloten bij ArboNed. Dit is onderdeel van onze ziekteverzekering bij De Amersfoortse.

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 2022 is € 9.106 (2021: € 12.498) uitgegeven aan opleidingen en cursussen.



CAO Woondiensten en de Personeelsvertegenwoordiging

De huidige CAO loopt tot en met 31 december 2023. De CAO heeft een minimumkarakter. Dit betekent dat voor de werknemer in gunstige zin kan worden afgeweken. In 2022 vond het jaarlijks overleg plaats tussen de Personeelsvertegenwoordiging en de directeur. In dit overleg zijn bestaande afspraken, die specifiek voor Beter Wonen gelden, opnieuw 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, stukken opiniërend besproken en vindt binnen het

mandaat van de directie besluitvorming plaats. Na iedere stafvergadering worden de medewerkers via e-mail geïnformeerd over de besluiten en onderwerpen die besproken zijn.

In het afgelopen jaar vond er vijf keer een personeelsoverleg plaats. Tijdens het overleg worden actuele zaken en personeelsaangelegenheden besproken. Tevens komt regelmatig een verdiepingsthema aan bod. Er is onder andere ingegaan op de risico inventarisatie, corona, risicoanalyse ICT, privacy-protocol, digitalisering, klokkenluidersregeling, verward gedrag en integer handelen. Naast bovenstaande overleggen vindt op de afdelingen Vastgoed en Financiën frequent werkoverleg plaats.

Strategische doelstelling

We bevinden ons qua dienstverlening in de kopgroep van de Aedes-Benchmark

Doelstelling 2022	Wat we in 2022 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
In de Aedes-Benchmark behalen we op alle gemeten onderdelen minimaal een 7,8	Op basis van de KWH rapportages scherp-ten we processen aan en voerden we verbeteringen door	Tevreden huurders	We bevinden ons met een gemiddelde score van een 8,3 in de kopgroep van de Aedes Benchmark	Bewoners, Aedes, KWH
Overlast wordt door vroeg signalering en ketensamenwerking preventief opgepakt zodat er geen verhuizingen plaats vinden met als reden "overlast"	We hebben overlast-situaties 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	In 2022 vonden er geen verhuizingen plaats vanwege overlast	Bewoners en ketenpartners
Door klachten serieus op te pakken worden er geen klachten in behandeling genomen door de Klachten Advies Commissie (KAC)	Processen met ketenpartners worden mede aan de hand van de KWH rapportage blijvend geoptimaliseerd	Tevreden huurders	In 2022 heeft de KAC geen klachten over Beter Wonen in behandeling genomen	Bewoners en klachtenadviescommissie
Wij digitaliseren, daar waar mogelijk, het mutatie- en reparatieproces	We hebben ervoor gekozen om eerst het KVS en het huurdersportaal goed te implementeren	tevreden huurders	In 2023 zetten we vervolgstappen op het gebied van digitalisering	ZIG



Enquêtes

Gedurende het jaar meten we via KWH de klanttevredenheid bij onze huurders. We vragen op diverse onderdelen naar hun ervaringen en met een cijfer geven huurders aan hoe tevreden ze zijn over de dienstverlening. De digitale rapportage van KWH levert ons belangrijke achtergrondinformatie op. Op basis van deze informatie zijn we in staat om gericht verbeteringen in het proces door te voeren. Het effect hiervan zien we terug in de resultaten van de Aedesbenchmark. Met een gemiddelde score van een 8,3 op het Huurdersoordeel bevinden we ons in de 'koplopers' groep. In onderstaande tabel wordt de score op het prestatieveld Huurdersoordeel gespecificeerd.

	Uw score	Gemiddelde score sector	uw letter	Openbaarheid resultaten
Prestatieveld Huurdersoordeel			A	Openbaar
Nieuwe huurders	9,1	7,7	A	Openbaar
Huurders met reparatieverzoek	8,0	7,7	A	Openbaar
Vertrokken huurders	7,8	7,6	B	Openbaar

Klachtenadviescommissie

De klachtenadviescommissie (KAC) verleent haar diensten voor deltaWonen, SWZ, Openbaar Belang, Salland Wonen, Woningstichting Vechthorst, Vechtdal Wonen 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 2022 geen klacht in behandeling die betrekking had op Beter Wonen.

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 in de samenleving die een hulpvraag hebben. Waar mogelijk worden maatwerkafspraken gemaakt en gerichte acties uitgezet. Het doel is, dat we preventief handelen. We proberen onze huurders tijdig een oplossing te bieden als de situatie daarom vraagt. We kunnen daarbij instanties inschakelen maar ook zelf het voortouw nemen.

Digitaliseren mutatie- en reparatieproces

In 2022 hebben we stappen gezet om huurders en woningzoekenden te informeren over allerlei onderwerpen. Samen met ZIG is een nieuwe website tot stand gekomen. Verder is een huurdersportaal ontwikkeld en hebben we de huurdersapp geïmplementeerd. Eind december 2022 heeft ruim 30 % van onze huurders zijn account geactiveerd. Verder is een klantvolgsysteem gerealiseerd. Op die manier monitoren we de status van vragen van huurders en woningzoekenden.

Het digitaliseren van het mutatie- en reparatieproces is, mede door de onzekerheden rond NCCW, in 2022 niet tot stand gekomen.





Strategische doelstelling

Onze huurders ervaren veel keuzevrijheid

Doelstelling 2022	Wat we in 2022 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Bewoners waarderen ons aanbod aan keuzevrijheid	Mede op basis van de enquête hebben we het assortiment aangepast en het proces geoptimaliseerd	Tevreden huurders	Het gemiddelde cijfer is op een 8,7 uitgekomen	Bewoners
Planning vraag gestuurd onderhoud inzichtelijk maken op website	De gegevens zijn inzichtelijk gemaakt in het Huurdersportaal	Tevreden huurders	Vraaggestuurd onderhoud is voor de huurders real-time inzichtelijk	ZIG

Keuzevrijheid

Bewoners kunnen bij Beter Wonen zelf het initiatief nemen de badkamer, keuken of douche te vervangen. Dit doen we bij huurwoningen die op basis van vervanging hiervoor in aanmerking komen. De huurders van de nieuwbouwwoningen aan de Drostestraat en Slenkstraat hebben keukens, sanitair voor de badkamer en wand- en vloertegels uitgezocht. Vooraf zijn zij geïnformeerd zodat ze weten wat de keuzemogelijkheden zijn. Deze keuzevrijheid wordt door de huurder gewaardeerd.

Vraaggestuurd onderhoud

Met ZIG zijn gesprekken gevoerd om vraaggestuurd onderhoud inzichtelijk te maken voor iedere specifieke huurder. Dat betekent dat elke huurder via de huurdersapp kan inzien wanneer zijn CV-ketel, keuken, toilet en badkamer voor vervanging in aanmerking komt. Hiervoor is een koppeling gerealiseerd tussen NCCW en ZIG.

Op deze pagina staan de details van uw huidige huurovereenkomst

Molenbelt 1-B, Wilsum

Ingangsdatum contract	8 juli 2013
Type woning	Woning
Bouwjaar	2009
Energie label	A
Vervanging CV	2025
Vervanging keuken	2026
Vervanging badkamer	2027
Vervanging toilet	2028

Strategische doelstelling

Onze huurders ervaren veel keuzevrijheid

Doelstelling 2022	Wat we in 2022 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	Inmiddels zijn alle woningen bezocht. De nieuwe cyclus is gestart	Veiligheid woning voor een groot deel preventief geborgd	Dankzij dit preventief onderhoud voorkomen we vervolgschade en 'kennen' we onze woningen	Huurders, aannemer en installateur
Het SVB wordt geëvalueerd en daar waar nodig aangepast	Het SVB en de streefhuren zijn op onderdelen geactualiseerd	Veranderopgave in beeld	Maatregelen per complex zijn in beeld en verwerkt in de meerjarenbegroting	Gemeente, HVgIJ



APK

Eén keer per zeven jaar voeren we een Algemene Periodieke veiligheidsKeuring uit bij een huurwoning. 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. Met de NEN 8025 zijn voor Nederland algemene eisen gesteld 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 gelijktijdig reparatieverzoeken uit laten voeren.

SVB

Jaarlijks vindt een actualisatie plaats van ons SVB. De complexplannen worden nagelopen en op onderdelen geactualiseerd. Dit heeft in 2022 voor een beperkt aantal complexen tot een strategiewijziging geleid. Een groot aantal medewerkers is bij de actualisatie betrokken. Dit wordt gewaardeerd.



Ons woningbezit is als volgt opgebouwd:

Kern	Aantal woningen	%
IJsselmuiden	1.032	90
Wilsum	51	5
Zalk	19	2
Kamperveen	5	0
's-Heerenbroek	12	1
Grafhorst	16	1
Kampen	16	1
Totaal	1.113	100

Per saldo nam ons bezit in 2022 toe met 38 woningen. Dit komt door de verkoop van vier huurwoningen en de nieuwbouw van 42 woningen aan de Drostenstraat en Slenkstraat 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	434	12	55	69	183	43	6	20	46
- levensloop/senioren	15	173	-	-	-	24	38	55	14	42
Meergezinswoningen										
- etagebouw zonder lift (2 woonlagen)	14	158	-	-	57	56	29	-	6	10
- etagebouw met lift (2 woonlagen)	16	181	-	-	-	30	-	92	-	59
- flatwoning (3 woonlagen)	9	100	-	-	54	-	-	-	-	46
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		1.151	12	55	180	302	110	153	49	290
Totaal in procenten	100		1	5	16	26	10	13	4	25

Onderhoud aan ons woningbezit

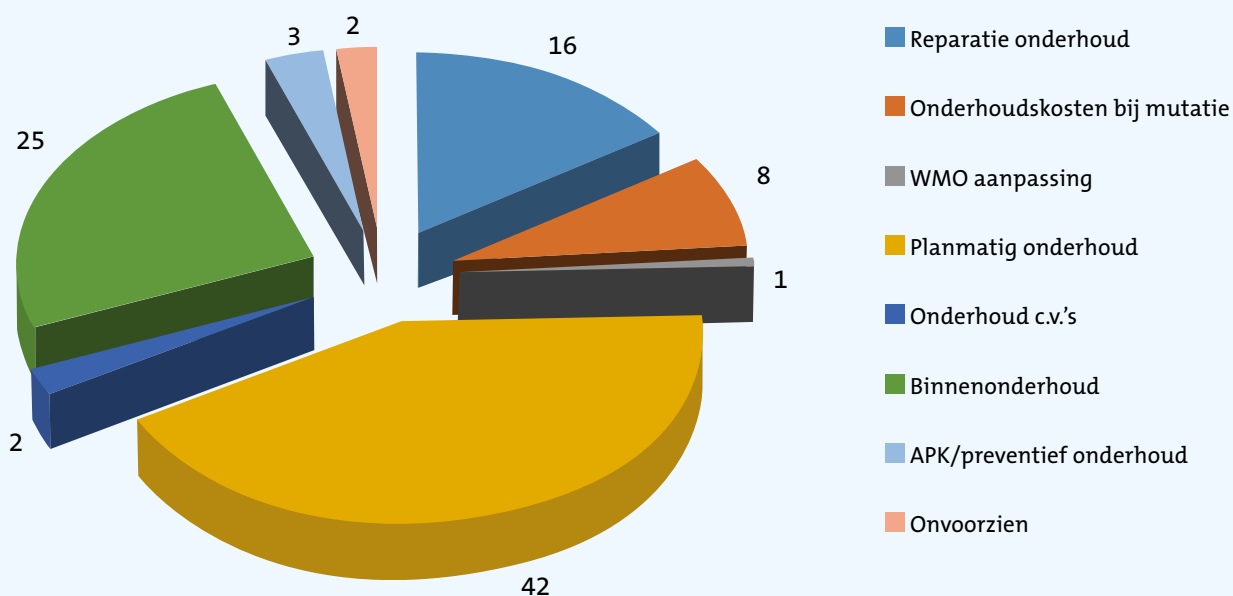
In het Jaarplan 2022 hebben we de onderhoudslasten, exclusief doorberekende personeels- en organisatiekosten, begroot op een totaalbedrag van € 2.015.000. Op woningniveau zijn de onderhoudskosten gedurende de economische levensduur in beeld.

Het planmatig onderhoud is de grootste post binnen de onderhoudsbegroting. In 2022 gaven we binnen de begroting in totaal € 729.161 uit aan planmatig onderhoud. De post binnenonderhoud is vraaggestuurd en kent in 2022 een overschrijding. Huurders kunnen zelf aangeven of ze binnenonderhoud willen laten uitvoeren. In 2022 gaven we hier € 437.205 aan uit.

Een overzicht van de werkelijke en begrote onderhoudslasten:

Soort onderhoud 2022	Werkelijke uitgaven	%	Begroot	%
Reparatie onderhoud	272.863	16	192.000	10
Onderhoudskosten bij mutatie	137.246	8	130.000	6
WMO aanpassing	12.181	1	15.000	1
Planmatig onderhoud	729.161	42	1.144.000	57
Onderhoud c.v.'s	38.800	2	39.000	2
Binnenonderhoud	437.205	25	361.000	18
APK/preventief onderhoud	58.147	3	58.000	3
Onvoorzien	40.148	2	76.000	4
Totaal	1.725.751	100	2.015.000	100

Werkelijke uitgaven in %





Reparatie- en mutatieonderhoud

Het aantal reparatieverzoeken steeg van 1.028 in 2021 naar 1.345 in 2022. Een aanzienlijke stijging die we niet direct kunnen verklaren. Wellicht kan de oorzaak gezocht worden in de Corona-periode. Toen de coronamaatregelen versoepeld werden, steeg het aantal meldingen fors. De gemiddelde kosten per melding stegen van € 165 naar € 213. Ook deze stijging is fors. Het afgelopen jaar zagen we de materiaalprijzen en loonkosten sterk stijgen.

Bij het muteren van een woning moet de woning voldoen aan het gewenste kwaliteitsniveau. De gemiddelde kosten per mutatie bedragen € 1.295. Dit is een daling ten opzichte van 2021 van circa € 100.

Kosten per reparatieverzoek en per mutatie:

Jaar	Aantal reparatieverzoeken	Gemiddelde kosten per reparatieverzoek	Aantal verhuizingen	Gemiddelde kosten per mutatie
2018	1.286	132	108	1.057
2019	1.153	142	77	1.357
2020	959	159	65	1.065
2021	1.028	165	66	1.398
2022	1.345	213	106	1.295

Onderhoudsfonds kleine gebreken

Voor € 5,00 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.

Strategische doelstelling

We maken op transparante wijze de effecten van onze keuzes inzichtelijk (Maatschappelijk Rendement)

Doelstelling 2022	Wat we in 2022 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We maken aan de hand van WALS het maatschappelijk rendement zichtbaar in de jaarrekening. Het gaat hierbij om het verschil tussen Marktwaaarde en Beleidswaarde. Tekstueel leggen wij hier verantwoording over af	We maken het maatschappelijk rendement inzichtelijk via de marktwaaarde waterval	Legitimatie	De analyse van het verschil tussen marktwaaarde en beleidswaarde geeft inzicht in het maatschappelijk presteren en helpt ons bij het maken van beleidskeuzes	Belanghouders

Maatschappelijk rendement

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





10

Gezonde bedrijfsvoering

Beter Wonen werkt zo efficiënt en effectief mogelijk wat resulteert in een gezonde bedrijfsvoering en lage bedrijfslasten

Strategische doelstelling

We bevinden ons qua bedrijfslasten minimaal op het landelijk gemiddelde van de Aedes Benchmark.

Doelstelling 2022	Wat we in 2022 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We voldoen aan de normen van het WSW en de Autoriteit woningcorporaties	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 op tijd in kunnen spelen op ontwikkelingen in de markt	WSW, Autoriteit woningcorporaties
Huurderving door leegstand minder dan 0,5% (m.u.v. te verkopen huurwoningen)	We verhuren daar waar mogelijk aansluitend	In control	De huurderving excl. Drostenstraat/ Erfgenamenstraat komt uit op 0,40%	Huurders en ketenpartners

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Sinds 2019 beoordelen de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en WSW de risico's van corporaties op basis van een gezamenlijk beoordelingskader. Met dit gezamenlijke beoordelingskader worden de administratieve lasten voor corporaties verminderd en verloopt de beoordeling effectiever en efficiënter.

In het gemeenschappelijk beoordelingskader liggen vast:

- de risicogebieden waar het Aw en WSW naar kijken (scope)
- de concrete kwantitatieve en kwalitatieve beoordelingselementen in de risicogebieden
- de weging en samenhang van de bevindingen (risicogericht)
- de benodigde gegevens (input)

Met het gezamenlijke beoordelingskader komen de Aw en WSW, ieder vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid, tot een zelfstandig maar afgestemd oordeel. In 2022 is een actualisatie van het beoordelingskader uitgevoerd.

Het risicoprofiel is door het WSW als laag beoordeeld. Dit hangt samen met de goede ontwikkeling van de financiële ratio's. De transitieopgave is fors, zeker in omvang ten opzichte van het totale bezit. Op basis

van de dPi zijn de ingerekende ambities voor de prognoseperiode tot en met 2026 financieel haalbaar binnen de vigerende kaders.

Het WSW stelde een aantal relevante ratio's op waaraan corporaties moeten voldoen. Hierna volgt een opsomming van de belangrijkste ratio's met de daarbij horende ontwikkeling voor Beter Wonen op basis van de meerjarenbegroting.

Soort	Norm	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Interest Coverage Ratio (ICR)	> 1,4	5,09	4,30	4,27	3,34	2,76	2,64	3,03	2,92	2,97	3,17
Loan to Value (beleidswaarde)	< 85	30,70	33,90	40,00	46,10	47,30	45,80	44,70	42,60	41,40	37,20
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 15	67,00	64,80	58,60	53,30	52,00	52,20	53,50	56,60	57,90	60,00
Dekkingsratio (marktwaarde)	< 70	17,90	19,80	23,10	26,40	26,90	25,90	24,90	23,40	22,50	21,20
Onderpandsratio	< 70	19,10	21,50	26,10	31,40	33,00	32,30	31,40	29,50	28,70	27,10
Jaarresultaat		4.078	5.234	1.201	3.515	4.553	4.005	6.541	7.630	6.533	6.376
Eigen vermogen (marktwaarde)		164.615	169.849	171.050	174.565	179.118	183.123	189.665	197.295	203.828	210.204
Aantal woongelegenheden		1.117	1.109	1.124	1.170	1.195	1.205	1.207	1.199	1.200	1.192

Interest Coverage Ratio (ICR)
Loan to Value (beleidswaarde)
Solvabiliteit (beleidswaarde)
Dekkingsratio
Onderpandsratio

Operationele kasstroom + (rentelast - rentebaten) / rentelast
Nominale schuld / beleidswaarde
Eigen vermogen (beleidswaarde) / Balanstotaal (beleidswaarde)
Nominale schuld / marktwaarde
Geborgde leningen WSW / wetwaarde



Autoriteit woningcorporaties

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) ziet er op toe dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen, nu en in de toekomst. Bij haar toezicht kijkt de Aw naar de kwaliteit van het bestuur en het interne toezicht. Bestuurders en Raden van Commissarissen worden gestimuleerd om hun verantwoordelijkheid te nemen. Is hier aanleiding toe dan kan een verdiepend onderzoek het gevolg zijn.

Leegstandscijfers en beleid

Leegstand van een woning wordt veroorzaakt door het verschil in dagen tussen het inleveren van de sleutels door de vorige huurder en het in ontvangst nemen van de sleutels door de nieuwe huurder in de maandhuur uit te drukken. Dit verschil moeten we zo kort mogelijk houden. We plannen daarom na de huuropzegging tegelijk een voorinspectie in om zaken af te stemmen. Het plaatsen van een advertentie op De Woningzoeker volgt direct. Soms is het niet mogelijk om aansluitend te verhuren omdat er werkzaamheden rondom de woning worden uitgevoerd. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van zonnepanelen of het uitvoeren van isolerende maatregelen.

Ten opzichte van 2021 daalde de huurderving van € 105.528 naar € 50.431. De huurderving is ten opzichte van vorig jaar voornamelijk gedaald doordat de derving voor de Drostenstraat na de sloop is komen te vervallen.

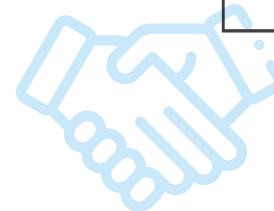
Bij de verkoop van sociale huurwoningen staat de woning een aantal maanden leeg. In 2022 zijn er vier huurwoningen verkocht.

WOZ

Jaarlijks voeren we een gesprek met de gemeente over de WOZ-waardering. Ook in 2022 voerden wij dit gesprek. Voor een aantal adressen is de waardering neerwaarts bijgesteld. Deze bijstelling heeft een positief effect op meerdere heffingen.







11

Samenwerking met partners

Beter Wonen werkt zo efficiënt en effectief mogelijk wat resulteert in een gezonde bedrijfsvoering en lage bedrijfslasten

Strategische doelstelling

We bevinden ons qua bedrijfslasten minimaal op het landelijk gemiddelde van de Aedes Benchmark.

Doelstelling 2022	Wat we in 2022 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Ieder kwartaal overleg met Huurders Vereniging groot IJsselmuiden	De overleggen vonden volgens planning plaats	Verwachtingen zijn op elkaar afgestemd	Samen met de HVgIJ geven we invulling aan de Woningwet	HVgIJ
In gesprek met Dorpsbelangen over actuele thema's om verwachtingen over en weer te delen	We onderhouden korte lijnen met de diverse dorpsbelangen	Verwachtingen zijn op elkaar afgestemd	We blijven in gesprek met dorpsbelangen zodat we weten wat er in de dorpen speelt	Besturen dorpsbelangen
Samen met deltaWonen een informatieavond organiseren voor de gemeenteraadsleden	Samen met deltaWonen hebben we op 30 mei 2022 een bijeenkomst georganiseerd	Verwachtingen zijn op elkaar afgestemd	De gemeenteraad is op de hoogte van wat er bij de woningcorporaties speelt	Gemeente Kampen, deltaWonen
We nemen actief deel als partner binnen NoWoZo op de onderdelen duurzaamheid en het vraagstuk opgaven en middelen	In NoWoZo verband zijn stappen gezet op het gebied van de verduurzamingsopgave, vastgoed en de energietransitie	Kennis blijft op peil	In 2023 wordt aan de hand van een jaarplan gericht gewerkt aan doelstellingen en resultaten	NoWoZo- corporaties



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 (NoWoZo)
- 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.

HuurdersVereniging groot IJsselmuiden (HVgIJ) leder kwartaal vindt overleg plaats met de HVgIJ. Beleidsmatige onderwerpen komen aan de orde maar ook actuele ontwikkelingen. De volgende onderwerpen kwamen tijdens de overleggen aan bod:

- betaalbaarheid
- nieuwbouw
- klachtenadviescommissie
- diverse huurdersvragen
- huurbeleid
- woonruimteverdeling
- uitbreiding de Woningzoeker
- jaarrekening 2021
- jaarplan 2023
- jaarschijf 2023

Naast de reguliere vergadering zijn een aantal specifieke bijeenkomsten, met regionale huurdersverenigingen, over de uitbreiding van de Woningzoeker georganiseerd. De huurdersverenigingen werden hierbij ondersteund door de Woonbond. De bewonersavond is doorgeschoven naar 2023. De reden hiervoor is het gebrek aan capaciteit en dat we nog zoekende zijn naar een geschikt onderwerp.

In 2022 zijn met de gemeente Kampen en deltaWonen de prestatieafspraken tot stand gekomen. Een intensieve klus die de nodige tijd heeft gevraagd van betrokkenen.

De HVgIJ vertegenwoordigt alle huurders van Beter Wonen. Alle huurders zijn automatisch lid van Beter

Wonen. Dit draagt bij aan de continuïteit van de vereniging. Momenteel zijn alle bestuurszetels bezet. Dat willen we graag zo houden. Beter Wonen draagt financieel bij en faciliteert daar waar nodig om de HVgIJ zo goed mogelijk te laten functioneren.

Dorpsbelangen

We onderhouden goede contacten met de diverse dorpsbelangen. Gedurende het jaar hebben er gesprekken plaatsgevonden met Dorpsbelangen Zalk, Wilsum en Grafhorst.

Met Dorpsbelangen Zalk hebben we voornamelijk gesproken over het realiseren van 2 tot 4 Tiny Houses. Met Wilsum hebben we gesproken over actuele ontwikkelingen. Zij zetten op dit moment vooral in op koopwoningen (CPO). Dorpsbelangen Grafhorst geeft aan vooral behoefte te hebben aan koopwoningen. In 's Heerenbroek is deelgenomen aan een themabijeenkomst.

Informatieavond gemeenteraad Kampen

Samen met deltaWonen organiseren we jaarlijks een informatieavond voor de gemeenteraadsleden. Agenda technisch was het niet mogelijk om in 2022 een presentatie in het gemeentehuis te organiseren. Daarom is besloten om zelf het initiatief te nemen. We hebben samen met deltaWonen op 30 mei een "fietsavond" georganiseerd. Na ontvangst in 't Lokaal en een presentatie over actuele thema's, zijn projecten van zowel deltaWonen als Beter Wonen op de fiets bezocht. Er bestaat een duidelijke behoefte bij de gemeenteraad aan informatieverstrekking vanuit de corporaties. We nemen dit dan ook weer op in het Jaarplan 2023.

NoWoZo

Binnen NoWoZo hebben de directies van de corporaties een rol op zich genomen. Vanuit strategisch oogpunt sturen zij actuele ontwikkelingen aan. Een aantal voorbeelden zijn de uitbreiding van De Woningzoeker, afspraken maken met Kadera over huisvesting van dak- en thuislozen en ontwikkelingen op het gebied van vastgoed. Binnen NoWoZo is een werkgroep vastgoed tot stand gekomen. In de werkgroep vindt uitwisselingen plaats op het gebied van vastgoedinvesteringen, financiering en nieuwbouw. Verder is een Duurzaam NoWoZo opgericht. In deze werkgroep komen onderwerpen op het gebied van duurzaamheid aan de orde. Doel van de bijeenkomsten in alle overlegvormen is om van elkaar te leren. Deze ontwikkeling kun je dan gebruiken voor je eigen corporatie. Op deze manier levert de samenwerking met collega-corporaties directe meerwaarde op (1 + 1 = 3)

Naast structurele overleggen binnen NoWoZo vindt ook deelname plaats aan incidentele overleggen. Zo is in 2022 een Enexis netwerkoverleg bezocht om inzicht te krijgen in de netwerkcongestie op wijkniveau, een pitchsessie van Pioneering om informatie te krijgen over energieopslag en informatie van een dijkgraaf over de gevolgen van de klimaatverandering.

Prestatieafspraken

De prestatieafspraken zijn op 20 december 2022 door de betrokken partijen getekend. In de Prestatieafspraken maakten we op basis van een gezamenlijke visie kaderafspraken die gelden tot en met 2026.

De Prestatieafspraken bevatten de volgende thema's:

- Voldoende sociale huurwoningen
- Woonlasten die voor mensen betaalbaar zijn
- Inclusieve en leefbare wijken waar mensen zich thuis voelen
- Duurzame wijken en woningen
- Organisatie en samenwerking

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 2023 is samen met de gemeente, huurdersverenigingen en deltaWonen opgesteld en vastgesteld.

Wonen-Welzijn-Zorg (WWZ 038 Kampen)

Vanaf 2015 werken in Kampen de gemeente, zorg- en welzijnsaanbieders en woningcorporaties samen onder de naam WWZ038. Deze samenwerking is gestart om adequaat in te spelen op de wensen en behoeften van bewoners, in een periode van grote veranderingen in de zorg. Doel is om samenhangende en domein-overstijgende voorzieningen en diensten tot stand te brengen die partijen ieder voor zich niet (meer) kunnen realiseren. Op termijn is zorg in een instelling alleen nog maar beschikbaar voor mensen met de zwaarste zorgvraag. Deze ontwikkelingen hebben grote gevolgen voor zowel de woningmarkt als de zorg- en welzijnssector. Woningen zijn schaars en de krapte op de zorgmarkt neemt de komende jaren naar verwachting sterk toe, terwijl het aantal zelfstandig wonende mensen met een zorg en/of ondersteuningsvraag fors toe zal nemen.

De opgaven die op gemeenten afkomen zijn groot: er zullen meer woningen geschikt moeten worden gemaakt om mensen langer zelfstandig thuis te laten wonen.

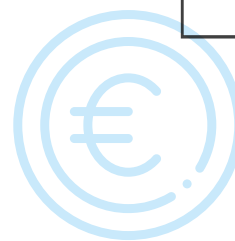
Er zullen meer geclusterde (tussen)woonvormen moeten worden gerealiseerd en mogelijk zullen er voor specifieke zorgdoelgroepen toch ook extra instellingsplekken moeten worden gerealiseerd.

De komende jaren zal moeten worden ingespeeld op de groeiende vraag naar woningen en instellingsplekken voor wonen en zorg. De gemeente Kampen ziet hierin een duidelijke regierol voor zichzelf weggelegd. Want, de gemeente heeft verantwoordelijkheden op zowel de woning- als de zorgmarkt: zij zijn immers verantwoordelijk voor het formuleren van beleid voor de lokale woningmarkt (woonagenda/woonvisie) en voor een deel van de zorg, welzijn en ondersteuning (beleid sociaal domein) via de Wmo. Daarbij heeft de gemeente een goed overzicht van de diverse partijen op de woning- en zorgmarkt. De gemeente is zelf echter geen ontwikkelende partij. Dat ligt voornamelijk bij de partners.

De gemeente Kampen heeft zichzelf daarom de ambitie gesteld om, samen met inwoners en partners, in het najaar van 2022 een woonzorgvisie op te leveren. Een woonzorgvisie legt de kaders van de woonzorg ontwikkelingen vast en vormt daarmee een kwantitatief en kwalitatief toetsingsinstrument voor nieuwe initiatieven. Samen met betrokken partners is in 2022 de woonzorgvisie tot stand gekomen. In de komende jaren geven we hier gezamenlijk invulling aan.







12

Jaarrekening



Kengetallen over de afgelopen 5 jaar

	2022	2021	2020	2019	2018
Gegevens woningbezit					
- Woning/woongebouwen	1.081	1.114	1.139	1.146	1.122
bij: nieuwbouw	42	0	0	0	34
af : verkoop	-4	-9	-1	-7	-10
af : sloop	0	-24	-24	0	0
bij: aankoop	0	0	0	0	0
Aantal woningen in exploitatie	1.119	1.081	1.114	1.139	1.146
- 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	1.151	1.113	1.146	1.171	1.178
Gemiddelde grondslag OZB per woning	200.163	179.376	166.443	157.060	151.090
Aantal woningen naar huurprijsklasse:					
- Goedkoop (2022: <= € 442,46)	78	84	88	112	109
- Betaalbaar (2022: <= € 678,66)	874	873	842	858	846
- Duur (2022: > € 678,66)	93	50	101	83	97
- Overig	74	74	83	86	94
Prijs-kwaliteitsverhouding:					
- Gemiddeld aantal punten WWS	167	166	166	166	164
- Gemiddelde netto-huurprijs/woning	576	573	569	550	543
- % maximaal redelijke huur	66%	65%	65%	64%	66%
Het verhuren van woningen:					
- Mutatiegraad	9	6	6	7	9
- Huurachterstand in % jaarhuur	0,07	0,12	0,31	0,26	0,24
- Huurderving in % jaarhuur	0,61	1,20	0,79	0,33	0,18
Financiële continuïteit:					
- Interest Coverage Ratio (ICR)	6,31	6,10	4,17	4,04	-0,15
- Loan to Value (marktwaarde)	17,83	17,46	20,31	23,44	24,16
- Loan to Value (beleidswaarde)	28,41	31,95	39,84	47,30	44,96
- Loan to Value (bedrijfswaarde)					46,79
- Solvabiliteit (marktwaarde)	80,78	80,85	76,58	74,77	72,10
- Solvabiliteit (beleidswaarde)	69,99	65,89	55,19	50,57	49,02
- Solvabiliteit (bedrijfswaarde)					47,03
- Dekkingsratio (marktwaarde)	18,55	23,04	20,31	23,44	24,16
- Onderpandsratio	17,30	21,60			
- Liquiditeit	0,32	0,89	1,78	1,83	0,61
- Rentabiliteit eigen vermogen	9,55	15,62	7,96	12,15	10,42
- Rentabiliteit vreemd vermogen	1,80	1,87	2,18	2,24	2,42
- Rentabiliteit totaal vermogen	8,06	12,98	6,58	9,65	8,13
- Renteresultaat in % eigen vermogen	-0,07	-0,16	-0,68	3,18	-0,84
- Gemiddelde rentevoet leningen	1,92%	2,13%	2,50%	2,40%	
- Interne financiering per woning	145.999	133.915	110.231	97.340	91.725
- Cash-flow per woning	13.836	21.151	8.845	12.154	9.301
Balans en winst- en verliesrekening:					
- Eigen vermogen per woning	144.427	135.227	110.728	99.681	87.046
- Totaal opbrengsten per woning	7.600	8.331	7.811	7.835	7.453
- Renteresultaat per woning	-607	-597	-649	-716	-734
- Jaarresultaat per woning	13.792	21.119	8.810	12.116	9.074
Personeelsbezetting:					
- Aantal personeelsleden:	11	11	11	10	11
- Formatieplaatsen	9,07	9,28	9,10	9,25	8,96

**BALANS****ACTIVA**

Balans per 31 december 2022 (na voorgestelde resultaatbestemming)				
	31-12-2022		31-12-2021	
Vaste Activa				
1. Vastgoedbeleggingen				
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	188.439.000		170.216.209	
1.2 Niet DAEB vastgoed in exploitatie	4.630.259		4.535.569	
1.3 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.976.740		2.591.938	
		197.045.999		177.343.716
2. Materiële vaste activa				
2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.012.868		982.213	
		1.012.868		982.213
3. Financiële vaste activa				
3.1 Latente belastingvordering	498.125		712.392	
		498.125		712.392
Som der vaste activa		198.556.992		179.038.321
Vlottende activa				
4. Voorraden				
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	412.442		-	
		412.442		-
5. Vorderingen				
5.1 Huurdebiteuren	5.738		10.208	
5.2 Gemeenten	0		0	
5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	148.974		291.293	
5.4 Overige vorderingen en overlopende activa	36.601		7.034	
		191.313		308.535
6. Liquide middelen		908.787		1.467.309
Som der vlottende activa		1.512.543		1.775.844
Totaal activa		200.069.535		180.814.165



PASSIVA

Balans per 31 december 2022				
	31-12-2022		31-12-2021	
Passiva				
7. Eigen vermogen				
Kapitaal	23		23	
Overige reserves	46.836.227		42.488.769	
Herwaarderingsreserve	114.777.700		103.691.882	
		161.613.949		146.180.674
8. Egalisatierekening		56.621		62.971
9. Voorzieningen				
9.1 Nieuwbouw	-		-	
10. Langlopende schulden				
10.1 Leningen kredietinstellingen	33.439.178		30.815.997	
10.2 Overige schulden (extendible lening)	0		1.539.438	
10.3 Waarborgsommen	233.708		225.755	
		33.672.887		32.581.190
11. Kortlopende schulden				
11.1 Schulden aan kredietinstellingen	2.922.463		649.757	
11.2 Schulden aan leveranciers	1.020.755		664.897	
11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	486.425		403.255	
11.4 Schulden ter zake van pensioenen	6.787		6.436	
11.5 Overige schulden	26.094		27.661	
11.6 Overlopende passiva	263.555		237.324	
		4.726.078		1.989.330
Totaal passiva		200.069.535		180.814.165

WINST- EN VERLIESREKENING

	2022		2021	
Huuropbrengsten	8.262.464		8.196.535	
Opbrengsten servicecontracten	242.214		264.410	
Lasten servicecontracten	233.553		255.337	
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	465.175		474.793	
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.953.665		2.063.045	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.098.625		1.321.783	
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		4.753.661		4.345.987
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	984.752		1.926.585	
Toegerekende organisatiekosten	18.482		13.050	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	598.678		1.451.019	
Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille		367.592		462.516
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-154.196		-755.949	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.505.487		20.666.714	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		11.351.291		19.910.765
Opbrengsten overige activiteiten	90.512		82.415	
Kosten overige activiteiten	-		-	
Nettoresultaat overige activiteiten		90.512		82.415
Overige organisatiekosten		397.488		892.982
Leefbaarheid		49.186		43.274
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-561.315		-409.133	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12.022		93	
Rentelasten en soortgelijke kosten	690.721		645.731	
Saldo financiële baten en lasten		-117.384		-236.505
Resultaat voor belastingen		15.998.998		23.628.922
Belastingen		565.723		799.315
Resultaat na belastingen		15.433.275		22.829.607



KASSTROOMOVERZICHT VOLGENS DE DIRECTE METHODE

	2022		2021	
Ontvangsten				
Huren	8.262.586		8.321.042	
- Zelfstandige huurwoningen	7.063.789		7.081.141	
- Onzelfstandige huurwoningen	49.518		71.565	
- Intramuraal	627.541		658.795	
- Maatschappelijk onroerend goed	513.734		501.198	
- Parkeervoorzieningen	8.004		8.343	
Vergoedingen	242.214		264.410	
Overheidsontvangsten	-		-	
Overige bedrijfsontvangsten	90.512		82.415	
Renteontvangsten	-		93	
Saldo ingaande kasstromen		8.595.312		8.667.960
Uitgaven				
Erfpacht	-		-	
Personeelsuitgaven	759.467		757.271	
- Lonen en salarissen	598.463		597.288	
- Sociale lasten	80.299		81.854	
- Pensioenlasten	80.705		78.129	
Onderhoudsuitgaven	1.587.271		1.456.321	
Overige bedrijfsuitgaven	1.039.093		1.298.208	
Rente-uitgaven	664.361		655.553	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	20.959		25.588	
Verhuurderheffing	618.118		891.264	
Leefbaarheid	23.152		15.698	
Vennootschapsbelasting	358.111		226.863	
Saldo uitgaande kasstromen		5.070.531		5.326.764
Kasstroom uit operationele activiteiten		3.524.781		3.341.196
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	966.270		1.913.535	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-		-	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-		-	
Verkoopontvangsten grond	-		-	
(Des)investeringenontvangsten overig	-		-	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		966.270		1.913.535



	2022		2021	
Nieuwbouw huur-, woon- en niet- woongelegenheden	-8.635.681		-2.564.939	
Woningverbetering, woon- en niet- woongelegenheden	-252.264		-200.989	
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	-79.391		-	
Externe kosten bij verkoop	-		-	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		-8.967.337		-2.765.928
FVA				
Ontvangsten verbindingen	-		-	
Ontvangsten overig	-		-	
Uitgaven verbindingen	-		-	
Uitgaven overig	-		-	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		-		-
Kasstroom uit (des) investeringen		-8.001.067		-852.393
Financieringsactiviteiten ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	4.550.000		944.099	
Nieuwe ongeborgde leningen	-		-	
Uitgave				
Aflossingen geborgde leningen	-632.236		-2.831.126	
Aflossingen ongeborgde leningen	-		-	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		3.917.764		-1.887.027
Mutatie geldmiddelen		-558.521		601.777
Wijzigingen kortgeldmutaties				
Liquide middelen per 1 januari		1.467.309		865.532
Liquide middelen per 31 december		908.787		1.467.309



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 2022 tot en met 31 december 2022.

Covid-19

In beginsel zien wij onze organisatie niet als een verhoogd risicogebied met betrekking tot het coronavirus. Wij verwachten dat de impact op Beter Wonen beheersbaar blijft. Dit gezien de aard van onze activiteiten, verwachte doorlopende inkomensstroom en beheersbaarheid van onze uitgaven. Wij hebben een impactanalyse opgesteld met betrekking tot het coronavirus en going concern. Door voortdurend de actuele ontwikkelingen te blijven monitoren en hierop adequaat in te blijven spelen, wordt verwacht dat geen externe steun nodig is tijdens deze pandemie. De ontwikkelingen zijn op dit moment echter zeer onzeker en onderhevig aan veranderingen.

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).

Stelselwijziging

Om een meer eenduidige verwerking van investeringen in 'vastgoed in exploitatie' respectievelijk 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie' te krijgen heeft de Raad voor de jaarverslaggeving Richtlijn 645 aangepast. Op basis van RJ645.212 en 217 worden met ingang van 2021 alle investeringen inzake vastgoed in exploitatie gerubriceerd onder vastgoed in exploitatie. Beter Wonen had zowel ultimo 2022 als 2021 alleen nieuwbouwprojecten en geen ingrijpende duurzaamheids- of renovatieprojecten opgenomen onder 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie'.

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 marktwaarde (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 marktwaarde van de kasstroomgenererende eenheid per 31 december 2022, bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen. De marktwaarde 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.

Salderen

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

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

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide 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 2022 bedraagt deze grens € 763,47 (2021: € 752,33). 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.

Grondslag voor de bepaling van de beleidswaarde:

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 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 € 2.379 per woning (2021: € 2.134).
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 en de overige directe operationele lasten minus de verhuurdersheffing van de corporatie. Beter Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde: Gemiddeld € 775 per woning (2021: € 791).

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

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 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.

“De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking. Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

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

2.1 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/verbeterprojecten 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. 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.

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 waarderingsmethoden. 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 waarderingsmodellen.

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. 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;

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
- OZB
- waterschaplasten
- verhuurdersheffing

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 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. Overige organisatiekosten

Dit betreft de saneringsheffing en bijdrage heffing AW en de toegerekende indirecte kosten. De gepresenteerde Agio vestia lening heeft betrekking op de negatieve marktwaarde van de afgesloten lening in 2021. Het verschil tussen de marktwaarde van de lening en de nominale waarde wordt ineens ten laste van het resultaat gebracht bij overige organisatiekosten.

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

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover 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 2022			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	67.645.667	3.414.230	71.059.897
Cumulatieve herwaarderings	102.570.542	1.121.339	103.691.881
Boekwaarde per 1 januari 2022	170.216.209	4.535.569	174.751.778
Mutaties			
Investerings – oplevering nieuwbouw	7.536.404	-	7.536.404
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	286.710	-	286.710
Verkopen	-138.814	-	-138.814
Verkopen (herwaardering)	-459.864	-	-459.864
Overboekingen naar voorraden	-211.866	-	-211.866
Overboekingen naar voorraden (herwaardering)	-200.576	-	-200.576
Aanpassing marktwaarde (overige reserve)	-243.777	3.006	-240.771
Aanpassing marktwaarde (herwaardering)	11.654.574	91.684	11.746.258
Totaal mutaties 2022	18.222.791	94.690	18.317.481
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	74.874.324	3.417.236	78.291.560
Cumulatieve herwaarderings	113.564.676	1.213.023	114.777.699
Boekwaarde per 31 december 2022	188.439.000	4.630.259	193.069.259
De WOZ waarde van het totale bezit is € 216.879.000 (2021: € 201.268.000) o.b.v. van de beschikking met peildatum 1-1-2021.			
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 waarden 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.			
Waarderingshandboek en effect marktwaardeontwikkeling 2022			
Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Noord-Overijssel was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake het Onderzoek Waardeontwikkeling Handboek 2021 versus 2022 circa 9,6 % te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en de niet gerealiseerde waardeverandering bedraagt circa € 11,5 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat. “			
Ontwikkeling marktwaarde			
De marktwaarde van het DAEB vastgoed (excl. voorraad) bedraagt € 188,4 mln. (2021: € 170,2 mln.) en van het Niet-DAEB vastgoed € 4,6 mln. (2021: € 4,5 mln.). De totale marktwaarde ultimo 2022 bedraagt € 193,0 mln. (2021: € 174,8). De gemiddelde marktwaarde van woningen, die in beide jaren in exploitatie zijn, is gestegen van € 155.476 naar € 167.148 (+7,51%). De marktwaarde is berekend op basis van het handboek 2022.			



De belangrijkste oorzaken van de ontwikkeling marktwaarde:

Voorraadmutaties (totaal DAEB en niet DAEB: + € 7,0 mln.):

- De voorraadmutaties betreffen verkoop en nieuwbouw. 4 woningen zijn verkocht en er zijn 42 nieuwbouw woningen in exploitatie gegaan.

Methodische wijzigingen (totaal DAEB en niet-DAEB: + € 1,5 mln.):

- De verhuurderheffing wordt per 1-1-2023 afgeschaft en zodoende zijn alle verwijzingen naar en alle rekenregels met betrekking tot de verhuurderheffing uit het handboek verwijderd.
- Het tarief voor de overdrachtsbelasting wijzigt per 1 januari 2023 van 8% naar 10,4%.
- Omdat er regionale verschillen zijn, is de leegwaardestijging vanaf handboek 2022 voor elke regio afzonderlijk weergegeven.

Mutatie objectgegevens (totaal DAEB en niet-DAEB: + € 12,6 mln.):

- De gemiddelde contractuur van eenheden is gestegen van 562,29 naar 576,39 (+2,51%). Het aantal leegstaande eenheden is gestegen van 2 naar 7.
- De gemiddelde maximale huur van eenheden is gestegen van 863,22 naar 891,32 (+3,25%).
- De gemiddelde WOZ-waarde van eenheden is gestegen van 175.845 naar 194.677 (+10,71%).
- De gemiddelde mutatiekans doorexploiteren van eenheden is gedaald van 7,27% naar 7,07% (-0,2 procentpunt).
- De gemiddelde mutatiekans uitponden van eenheden is gedaald van 7,37% naar 7,16% (-0,21 procentpunt).
- Het aantal eenheden in een complex waarop exploitatieverplichting van toepassing is, is gedaald van 375 naar 329.
- De gemiddelde oppervlakte van eenheden is gedaald van 88,6 naar 87,4 (-1,36%).

Mutatie waarderingsparameters (totaal DAEB en niet-DAEB: + € 0,5 mln.):

- De gemiddelde markthuurl van eenheden is gestegen van 855,06 naar 913,40 (+6,82%).
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van eenheden is gedaald van 5,71% naar 5,3% (-0,35 procentpunt).
- De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van eenheden is gedaald van 6,32% naar 6,17% (-0,15 procentpunt).
- De gemiddelde leegwaarde van eenheden is gestegen van 217.290 naar 221.546 (+1,96%).
- De historische leegwaardestijging van eenheden is gedaald van 11,0% naar 6,89% (-4,12 procentpunt). De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging van eenheden is gedaald van 2,38% naar 1,71% (-0,67 procentpunt).
- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van eenheden is gestegen van 900,00 naar 1.002,32 (+11,37%).
- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren van eenheden is gestegen van 1.542,04 naar 1.726,25 (+11,95%).
- De gemiddelde exit yield doorexploiteren van eenheden is gedaald van 5,31% naar 4,80% (-0,51 procentpunt).
- De gemiddelde exit yield uitponden van eenheden is gestegen van 4,57% naar 4,91% (+0,35 procentpunt).

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	2020 - 2022
Kampen	Garagebox	
Kampen	Zorgvastgoed (intramuraal)	

**Parameters**

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

Macro-economische parameters	2023	2024	2025	2026
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
Looninflatie	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%
Bouwkostenstijging	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%
Leegwaardestijging (Noord-Overijssel)	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Objectgegevens - Modelparameters				
Disconteringsvoet- doorexploiteren - EGW (gemiddeld)	5,30%			
Disconteringsvoet- doorexploiteren - MGW (gemiddeld)	5,36%			
Disconteringsvoet- uitponden - EGW (gemiddeld)	6,13%			
Disconteringsvoet- uitponden - MGW (gemiddeld)	6,18%			
Mutatiekans- doorexploiteren - EGW (gemiddeld)	4,95%			
Mutatiekans- doorexploiteren - MGW (gemiddeld)	9,94%			
Mutatiekans- uitponden - EGW (gemiddeld)	5,01%			
Mutatiekans- uitponden - MGW (gemiddeld)	10,07%			
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 1.829			
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 1.529			
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid zelfstandig	€ 1.554			
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid onzelfstandig	€ 959			
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extra muraal)	€ 1.554			
Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 998			
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 928			
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€ 0			
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	€ 0			
Achterstallig onderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 0			
Achterstallig onderhoud per vhe – Zorgeenheid (extra muraal)	€ 0			
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 481			
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 472			
Beheerkosten per VHE - Studenteneenheid	€ 445			
Beheerkosten per VHE - Zorg (extra muraal)	€ 435			
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1202%			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%			
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	1,00%			
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden	0,00%			
Huurderving (% van de huursom)	1,00%			
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0			
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3			
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 571			
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0			
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%			
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%			



Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2023			
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO BOG	€ 6,50			
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO MOG	€ 7,90			
Mutatieonderhoud per m2 BVO BOG	€ 10,90			
Mutatieonderhoud per m2 BVO MOG	€ 13,20			
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%			
Achterstalling onderhoud per vhe	€ 0			
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,00%			
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2,00%			
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,2928%			
Belastingen, verzekeringen, ov. zakelijke lasten (% WOZ) - BOG/MOG	0,13%			
Mutatieleegstand (in maanden)	6			
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%			
Parameters parkeergelegenheden	2023			
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 60			
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 202			
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 30,00			
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 41,00			
Belastingen, verzekeringen, ov. zakelijke lasten (% WOZ)	0,23%			
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 571			
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0			
Verkoopkosten per eenheid	€ 571			
Mutatieleegstand (in maanden)	6			
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%			
Parameters intramuraal zorgvastgoed	2023			
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO ZOG	€ 10,50			
Mutatieonderhoud per m2 BVO ZOG	€ 13,20			
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%			
Achterstalling onderhoud per vhe	€ 0			
Beheerkosten – ZOG (% van de markthuur)	2,50%			
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1202%			
Belastingen, verzekeringen, ov. zakelijke lasten (% WOZ) - ZOG	0,35%			
Mutatieleegstand (in maanden)	6			
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%			

Bij toepassing full variant: Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt het maatschappelijk, bedrijfsmatig en intramuraal onroerend goed getaxeerd 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. 5,18% - 9,43%
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

Vastgoed in ontwikkeling

Een overzicht van vastgoed in ontwikkeling is hierna opgenomen:

	1.3 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
	€
1 januari 2022	
Totaal activa in ontwikkeling activa	2.591.938
Totaal activa in ontwikkeling passiva	-
Totaal activa in ontwikkeling per 1 januari 2022	2.591.938
Totaal activa in ontwikkeling bestaat uit:	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.049.423
ORT	-2.457.485
Boekwaarde per 1 januari 2022	2.591.938
Mutaties:	
Investeringskosten	8.919.954
Toegerekende personeelskosten	121.483
Toegerekende organisatiekosten	33.965
Overboeking ORT	1.545.820
Overboekingen stichtingskosten	-9.082.224
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-154.196
Totaal mutaties 2022	1.384.802
31 december 2022	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.042.601
Cumulatieve herwaarderingen	-1.065.861
Boekwaarde per 31 december 2022	3.976.740
In jaarrekening verwerkt als:	
Totaal activa in ontwikkeling activa zijde	3.976.740
Totaal activa in ontwikkeling passiva zijde	-
Totaal	3.976.740

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 2022			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs			1.343.923
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen			-361.709
Boekwaarde per 1 januari 2022			982.213
Mutaties			
Investeringen			79.391
Afschrijvingen			-48.736
Totaal mutaties 2022			30.655
31 december 2022			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs			1.423.314
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen			-410.445
Boekwaarde per 31 december 2022			1.012.868

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

	systematiek	afschrijvings- termijn	afschrijvingsduur
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:			
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 2022 € 117.046.430 (31-12-2021 € 91.451.695).

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 4.099.788 (31-12-2021 € 4.032.235).

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 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1000,-	x € 1000,-
Marktwaarde verhuurde staat		€ 193.069
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ -30.328	
Betaalbaarheid (huren)	€ 79.889	
Kwaliteit (onderhoud)	€ 24.116	
Beheer (beheerskosten)	€ -1.754	
Totale afslag	€ 71.923	
Beleidswaarde		€ 121.146

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

Uitgangspunt voor:	2022	2021
Disconteringsvoet	5,31%	5,67%
Streefhuur per maand	621,65	619,53
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.134 per woning	€ 2.937 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	€ 11.584.408 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 7.813.241 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 6.881.419 lager

Eigen vermogen

Per 31 december 2022 is in totaal € 114,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen opgenomen (2021: € 103,7 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 waarden 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 € 71,9 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:

	2022	2021
	€	€
Latentie leningen o/g		
Boekwaarde per 1 januari	48.083	65.520
Mutaties	-20.226	-17.437
Boekwaarde per 31 december	27.857	48.083
Totaal belastinglatenties	27.857	48.083
Latentie derivaten		
	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	596.416	652.833
Mutaties	-126.148	-56.417
Boekwaarde per 31 december	470.268	596.416



Latentie Vestia		
	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	67.893	-
Mutaties	-67.893	67.893
Boekwaarde per 31 december	-	67.893

Het tijdelijke verschil inzake de waardering van de derivaten (agio) bedraagt op 31 december 2022 nominaal € 1.940.846. Dit betreft het saldo van de actief en passiefpost inzake de marktwaarde van de derivaten (agio).

De contante waarde van de latentie bedraagt per 31 december 2022 € 470.268.

Er is een commercieel fiscaal verschil in de aftrek van het agio. Commercieel is het agio ineens in aftrek gebracht ten laste van het resultaat over 2021. Fiscaal wordt het agio in twee jaar in aftrek gebracht, te weten: 50% in 2021 en 50% in 2022.

	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	712.392	718.353
Mutaties	-214.267	-5.961
Boekwaarde per 31 december	498.125	712.392

De latenties zijn berekend tegen de contante waarde. Daarbij is uitgegaan van een disconteringsvoet van 1,425%.

De disconteringsvoet sluit aan op het rentepercentage op vreemd vermogen verminderd met het tarief voor de vennootschapsbelasting van de aankomende jaren.

4. Voorraden		
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop		
	2022	2021
	€	€
Vervaardigingsprijs	-	447.236
Herclassificatie vanuit in exploitatie	412.442	-
Af: desinvestering	-	447.236
Boekwaarde per 31 december	412.442	-

In totaal zijn per ultimo 2022 twee woningen (2021:0) verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop tegen marktwaarde.

5. Vorderingen				
	31-12-2022		31-12-2021	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
	€	€	€	€
Huurdebiteuren	5.738	-	10.208	-
Gemeenten	-	-	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	148.974	-	291.293	-
Overige vorderingen	36.601	-	7.034	-
Overlopende activa	-	-	-	-
	191.313	-	308.535	-

**5.1 Huurdebiteuren**

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	2022	2021
	€	€
Huurdebiteuren	5.738	10.208
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-	-
Boekwaarde per 31 december	5.738	10.208

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2022 is 0,07% van de nettojaarhuur (2021: 0,12%).

5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het saldo te vorderen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

	2022	2021
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekering	-	-
Omzetbelasting	-	-
Vennootschapsbelasting	148.974	291.293
Totaal belastingen en premies per 31 december	148.974	291.293

5.3 Overige vorderingen en overlopende activa

Het saldo overige vorderingen en overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	2022	2021
	€	€
Overige vorderingen	36.601	7.034
Te ontvangen rente	-	-
Vooruitbetaalde posten	-	-
Overige overlopende activa	-	-
Totaal overige vorderingen en overlopende activa per 31 december	36.601	7.034

6. Liquide middelen

	2022	2021
	€	€
Kas	723	1.470
Bank (direct opvraagbaar)	248.851	1.216.166
Bank (op termijn uitgezet)	659.213	249.673
Totaal liquide middelen per 31 december	908.787	1.467.309



7. Eigen vermogen			
7.1 Eigen Vermogen			
	2022		2021
	€		€
Kapitaal	23		23
Overige reserves	46.836.227		42.488.769
Herwaarderingsreserve	114.777.700		103.691.882
Totaal Eigen vermogen	161.613.949		146.180.674
Het verloop van de overige reserve is als volgt:			
	2022		2021
	€		€
Overige reserves 1 januari	42.488.769		37.190.468
Gerealiseerd resultaat boekjaar	3.927.788		2.162.893
Realisatie uit herwaarderingsreserve	419.669		3.135.408
Overige reserves 31 december	46.836.227		42.488.769
Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:			
	Herwaarde- ringsreserve DAEB- vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve niet DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2021	85.171.462	989.114	86.160.576
Realisatie uit hoofde van verkoop	-671.093	-	-671.093
Realisatie uit hoofde van sloop	-1.662.702	-	-1.662.702
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	19.783.948	229.730	20.013.678
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-141.761	-6.816	-148.577
Boekwaarde per 31 december 2021	102.479.854	1.212.028	103.691.882
Boekwaarde per 1 januari 2022	102.479.854	1.212.028	103.691.882
Realisatie uit hoofde van verkoop	-660.440	-	-660.440
Realisatie uit hoofde van sloop	-	-	-
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	12.109.092	94.192	12.203.284
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-454.518	-2.508	-457.026
Boekwaarde per 31 december 2022	113.473.988	1.303.712	114.777.700
Bestemming van het resultaat			
Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ad € 15.433.275 als volgt te bestemmen:			
• het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2022 ad € 3.927.788 aan de overige reserves toe te voegen. • het niet gerealiseerde resultaat ad € 11.505.487 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.			
De resultaatbestemming is verwerkt in de jaarrekening.			



8. Egalisatierekening			
Het verloop gedurende het boekjaar is als volgt:			
	2022		2021
	€		€
Boekwaarde per 1 januari	62.971		69.321
Vrijval ten gunste van de exploitatie	-6.350		-6.350
Boekwaarde per 31 december	56.621		62.971
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 Voorziening nieuwbouw			
Het verloop van de post voorziening nieuwbouw is als volgt:			
	2022		2021
	€		€
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	-		2.041.080
Effect stelselwijziging(en)	-		-
Boekwaarde per 1 januari	-		2.041.080
Dotaties	-		-
Overheveling activa in ontwikkeling			-2.041.080
Boekwaarde per 31 december	-		-
De voorziening voor nieuwbouw is overwegend kortlopend van aard.			
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:			
	2022		2021
	€		€
Boekwaarde per 1 januari	30.503.031		31.855.434
Bij: nieuwe leningen	4.550.000		1.478.723
Af: aflossingen	632.236		2.831.126
Boekwaarde per 31 december	34.420.795		30.503.031
Af: Kortlopend deel van de boekwaarde	2.922.463		649.757
Langlopend deel leningen	31.498.332		29.853.274
Geamortiseerde rente extendible leningen			
Beginsaldo	962.723		1.097.723
Bij: swaption extendible leningen	-		-
Af: mutatie ten gunste van w&v	135.000		135.000
Saldo	827.723		962.723
Toevoeging geëxpireerde extendible lening	1.113.123		0
Eindsaldo	1.940.846		962.723
Totaal leningen	33.439.178		30.815.997
Marktwaaarde per 31 december	33.272.000		35.352.000

**Marktwaaarde**

De marktwaaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente- en 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 2022 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 34.420.795 (2021: € 30.503.031) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2022 heeft Beter Wonen een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 1.391.613 (2021: € 1.310.079) uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling.

Vestia lening

Beter Wonen heeft de hoofdsom (€ 344.099) van de nieuw aangetrokken lening ontvangen en verplicht zich met de leningruil tot het betalen van rente en aflossing voor de Vestia-lening.

De met de leningruil aangetrokken lening is in de balans gewaardeerd tegen de reële waarde (€ 866.701).

Rente- en kasstroomrisico

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

Rentepercentages	€	Renteherzienings- periode	€	Resterende looptijd	€
Roll over	2.400.000	van 1 tot 3 mnd	7.300.000	< 1 jaar (kortlopend)	2.400.000
- 0 %	2.500.000	van 3 tot 6 mnd	-	van 1 tot 5 jaar	11.785.361
0% - 1%	10.663.105	van 6 mnd tot 1 jaar	2.400.000	van 5 tot 10 jaar	11.105.522
1% - 2%	2.143.510	van 1 tot 5 jaar	11.785.361	van 10 tot 15 jaar	5.263.211
2% - 3%	2.750.000	van 5 tot 10 jaar	6.805.522	van 15 tot 20 jaar	3.000.000
3% - 4%	11.501.307	> 10 jaar	6.129.912	> 20 jaar	866.701
4% - 5%	2.462.873				
5% - 6%	-				
> 6%	-				
	34.420.795		34.420.795		34.420.795

Onder de langlopende schulden is geen achtergestelde schuld begrepen (2021: € 0). Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 2.922.463 zijn begrepen in de hierboven genoemde bedragen.

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)			
	2022		2021
	€		€
Stand 1 januari:	1.539.438		1.813.571
Waardemutatie boekjaar	-426.315		-274.133
Stand 31 december	1.113.123		1.539.438
Overboeking geamortiseerde rente extendible lening	-1.113.123		0
Saldo 31 december	0		1.539.438
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 Waarborgsommen			
Het verloop van de overige schulden is als volgt:			
	2022		2021
	€		€
Boekwaarde per 1 januari	225.755		230.200
Bij: toevoegingen	25.680		14.880
Af: aflossingen	17.726		19.325
Boekwaarde per 31 december	233.708		225.755
Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn begrepen in de hierboven genoemde bedragen.			
Het rentepercentage bedraagt 0 % (2021: 0 %).			
11. Kortlopende schulden en overlopende passiva			
	2022		2021
	€		€
Schulden aan kredietinstellingen	2.922.463		649.757
Schulden aan leveranciers	1.020.755		664.897
Belastingen en premies sociale verzekeringen	486.425		403.255
Schulden ter zake van pensioenen	6.787		6.436
Overige schulden	26.094		27.661
Overlopende passiva	263.555		237.324
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	4.726.078		1.989.330
11.1 Schulden aan kredietinstellingen			
	2022		2021
	€		€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	2.922.463		649.757
Overige schulden aan kredietinstellingen	-		-
Totaal schulden aan kredietinstellingen	2.922.463		649.757

11.2 Schulden aan leveranciers			
	2022		2021
	€		€
Schulden aan leveranciers	1.020.755		664.897
11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen			
Het saldo te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:			
	2022		2021
	€		€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	13.675		13.869
Omzetbelasting	472.750		389.386
Vennootschapsbelasting	-		-
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	486.425		403.255
11.4 Schulden ter zake van pensioenen			
De post schulden ter zake van pensioenen is als volgt samengesteld:			
	2022		2021
	€		€
Schulden ter zake van pensioenen	6.787		6.436
Totaal schulden ter zake van pensioenen	6.787		6.436
11.5 Overige schulden			
De post overige schulden is als volgt samengesteld:			
	2022		2021
	€		€
Overige schulden	303		1.041
Accountantskosten	25.791		26.620
Totaal overige schulden	26.094		27.661
11.6 Overlopende passiva			
De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:			
	2022		2021
	€		€
Niet vervallen rente	204.365		178.005
Vooruitontvangen huren	33.673		32.716
Nog te verrekenen servicekosten	20.184		14.884
Overige overlopende passiva	5.332		11.718
Totaal overlopende passiva	263.555		237.324

**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 renteaftspraken wordt risico gelopen door veranderingen in de marktrente. In de toelichting op de balans onder langlopende schulden wordt inzicht gegeven in deze risico's.

Extendible leningen								
			Rentetijdvak 2		Rentetijdvak 3			
Geldgever	Bedrag	Ingangs- datum	Looptijd	Rente	Looptijd	Rente	markt- waarde 2022	markt- waarde 2021
NWB	4.000.000	15-02-2006	16-02-2009 tot 15-02-2019	vast 3,595%	15-02-2019 tot 15-02- 2029	vast 3,95%	-827.723	-962.723
NWB	4.300.000	15-03-2006	15-03-2010 tot 15-03-2022	vast 3,595%	15-03-2022 tot 15-03- 2032	vast 3,95%	-1.113.123	-1.539.438
	8.300.000						-1.940.846	-2.502.161

Voor deze leningen golden drie periodes met rente-afspraken. Voor beide leningen is het tweede tijdvak voorbij. De bank heeft gekozen voor een vaste rente.

De extendibele leningen werden 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.

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	vrijval ten gunste van de exploitatie x € 1.000	saldo te amortiseren rente per eind van het jaar x € 1.000	Totaal
2022	€ 135	€ 827	€ -	€ 1.113	€ 1.940
2023	€ 135	€ 692	€ 121	€ 992	€ 1.684
2024	€ 135	€ 558	€ 121	€ 871	€ 1.429
2025	€ 135	€ 423	€ 121	€ 750	€ 1.173
2026	€ 135	€ 288	€ 121	€ 630	€ 918
2027	€ 135	€ 153	€ 121	€ 509	€ 662
2028	€ 135	€ 18	€ 121	€ 388	€ 406
2029	€ 18	€ -	€ 121	€ 267	€ 267
2030			€ 121	€ 146	€ 146
2031			€ 121	€ 25	€ 25
2032			€ 25	€ -	€ -

**Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen****Sloop/nieuwbouw**

Voor de sloop/nieuwbouw van 48 appartementen aan de Drogenstraat is een verplichting aangegaan met Mateboer B.V. voor € 7.172.137 exclusief BTW. Door de oplevering van de eerste 24 woningen en de voortgang van de tweede fase van 24 woningen is de restantverplichting per ultimo 2022 € 880.946.

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.

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Per 1 juli 2021 is de obligoregeling met WSW gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant wordt anders ingericht en vervangen. Dat gebeurt via een nieuwe jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een 'gecommitteerd obligo'. Het gecommitteerd obligo wordt zeker gesteld door middel van een door deelnemers af te sluiten obligolening.

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor boekjaar 2022 bedroeg dit percentage 0,0487% resulterend in obligoheffing van € 15.398 voor Beter Wonen. Daarnaast zijn corporaties verplicht een obligolening af te sluiten. De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de geldgever. Deze obligolening is een door WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de woningcorporatie aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van WSW. Jaarlijks stelt WSW de omvang van dit gecommitteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar.

Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2022 heeft Beter Wonen een aangegane obligolening van 0,825 miljoen die niet is getrokken. Deze obligolening kan worden getrokken indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Saneringsheffing

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2023-2027 aangegeven dat er op dit moment geen indicaties zijn die erop wijzen dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun. Hierbij wordt opgemerkt dat afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen of nieuwe inzichten de verwachtingen op enig moment anders kunnen worden.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er hebben geen relevante gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden.

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

13. Huuropbrengsten	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2022	2021
	€			€
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie				
Woningen en woongebouwen	7.742.506	7.742.506	-	7.744.530
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	267.334	267.334	-	261.161
	8.009.841	8.009.841	-	8.005.691
Af: huurderving wegens leegstand	-49.761	-49.761	-	-99.146
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-2	-2	-	-6.177
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	7.960.078	7.960.078	-	7.900.368
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie				
Woningen en woongebouwen	41.810	-	41.810	41.641
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	261.245	-	261.245	254.731
	303.055	-	303.055	296.372
Af: huurderving wegens leegstand	-669	-	-669	-205
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-	-	-	-
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	302.386	-	302.386	296.167
Totaal huuropbrengsten	8.262.464	7.960.078	302.386	8.196.535
14.1 Opbrengsten servicecontracten	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2022	2021
	€	87%	13%	€
Overige goederen, leveringen en diensten	242.214	210.727	31.488	264.410
Contributies	-	-	-	-
	242.214	210.727	31.488	264.410
Af:	-			
Opbrengstenderving wegens leegstand	-	-	-	-
Opbrengstenderving wegens oninbaarheid	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-			
Totaal opbrengsten servicecontracten	242.214	210.727	31.488	264.410
14.2 Lasten servicecontracten	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2022	2021
	€	87%	13%	€
Overige goederen, leveringen en diensten	233.553	203.191	30.362	255.337
Contributies	-	-	-	-
Totaal servicecontracten	233.553	203.191	30.362	255.337



15. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2022			2021
	€	99%	1%	€
Toegerekende personeelskosten	276.623	273.856	2.766	268.019
Toegerekende overige organisatiekosten	188.553	186.667	1.886	206.775
Toegerekende afschrijvingen	-	-	-	-
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	465.175	460.523	4.652	474.793
Toegerekende personeelskosten				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2022			2021
	€	99%	1%	€
Lonen en salarissen	218.346	216.162	2.183	211.393
Sociale lasten	29.949	29.649	299	30.469
Pensioenlasten	28.328	28.045	283	26.157
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	276.623	273.856	2.766	268.019
Voor de pensioenen geldt dat de maanddekkingsgraad wordt gehanteerd. Deze bedroeg ultimo 2022 129,0 % (ultimo 2021: 126,0 %). De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2022 op 127,6 %. Het fonds heeft geen reservetekort.				
Hieronder volgt een overzicht van de afdelingen en bijbehorende fte's:				
	2022			2021
Directie		0,94		0,94
Afdeling financiën		5,38		5,34
Afdeling vastgoed		2,75		3,00
Totaal		9,07		9,28
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2022			2021
		99%	1%	
Toegerekende personeelskosten aan onderhoud				
Lonen en salarissen	129.392	128.098	1.294	144.032
Sociale lasten	20.137	19.936	201	23.311
Pensioenlasten	17.344	17.170	173	18.194
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	166.873	165.205	1.669	185.537
Toegerekende personeelskosten aan overige organisatiekosten				
Lonen en salarissen	139.409	138.015	1.394	134.781
Sociale lasten	16.466	16.301	165	16.330
Pensioenlasten	19.916	19.717	199	18.832
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	175.791	174.033	1.758	169.942



Toegerekende personeelskosten aan projecten				
Lonen en salarissen	96.526	95.561	965	92.995
Sociale lasten	11.379	11.265	114	11.235
Pensioenlasten	13.578	13.442	136	12.820
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	121.483	120.268	1.215	117.050
Toegerekende personeelskosten aan leefbaarheid				
Lonen en salarissen	14.874	14.725	149	14.543
Sociale lasten	2.174	2.152	22	2.182
Pensioenlasten	1.889	1.870	19	1.786
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	18.937	18.748	189	18.511
Totale personeelskosten				
Lonen en salarissen	598.547	592.561	5.985	597.743
Sociale lasten	80.105	79.304	801	83.528
Pensioenlasten	81.056	80.245	811	77.788
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	759.707	752.110	7.597	759.059

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Publicatie bezoldiging topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen volkshuisvesting Beter Wonen ingedeeld in klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 115.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 17.250 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 11.500. Deze maxima worden niet overschreden.

De bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur (en overige topfunctionarissen) over het jaar 2022 is als volgt:

Functie (functienaam)	H. Hoogenkamp / directeur-bestuurder
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-sep.-14
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	94%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	86.683
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	13.494
Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	100.177
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	108.611
Vergelijkende cijfers 2021	
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	94,00%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	84.162
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	13.025
Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	97.187
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	104.784

Functiegegevens	Dhr. J. Smit Voorzitter RvC	Mevr. S. Plass Voorzitter RvC	Dhr. H. Hofsteenge Lid RvC	Dhr. A. Kaashoek Lid RvC	Dhr. L. Kroes Lid RvC	Mevr. C. Bos Lid RvC
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-sep.-14	1-sep.-22	14-sep.-21	1-sep.-18	8-feb.-17	11-feb.-20
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-aug.-22	heden	heden	heden	heden	heden
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	5.390	2.695	5.433	5.433	5.433	5.433
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	11.484	5.766	11.500	11.500	11.500	11.500
Vergelijkende cijfers 2021						
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	7.850	n.v.t.	1.758	5.275	5.275	5.275
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	16.650	n.v.t.	3.315	11.100	11.100	11.100

118



- WMO aanpassing	12.181	12.060	122	11.419
- CV onderhoud	38.800	38.412	388	30.355
- APK/preventief onderhoud	58.147	57.565	581	23.954
- Toegerekende personeelskosten	41.718	41.301	417	46.384
- Toegerekende organisatiekosten	15.335	15.182	153	19.642
Totaal onderhoudslasten	1.953.665	1.934.129	19.537	2.063.045
17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2022	2021
	€	99%	1%	€
Toegerekende overige organisatiekosten	1.049.889	1.039.390	10.499	1.287.104
Toegerekende afschrijvingen	48.736	48.249	487	34.679
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.098.625	1.087.638	10.986	1.321.783
Toegerekende overige organisatiekosten				
Waterschapslasten	89.859	88.961	899	88.557
Contributie Aedes	9.655	9.559	97	9.455
verzekeringen	64.781	64.133	648	55.281
OZB	267.475	264.800	2.675	242.547
Totale verhuurderheffing	618.118	618.118	0	891.264
Totaal	1.049.889	1.045.572	4.318	1.287.104
Toegerekende afschrijvingen				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
Computersoftware	-	-	-	-
Immateriële vaste activa	-	-	-	-
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	48.736	48.249	487	34.679
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa	48.736	48.249	487	34.679
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	
			2022	2021
	€	99%	1%	€
Vastgoed in exploitatie				
Opbrengst verkopen bestaand bezit	984.752	984.752	-	1.926.585
Af: direct toerekenbare kosten	18.482	18.482	-	13.050
Af: boekwaarde	598.678	598.678	-	1.451.019
Verkoopresultaat bestaand bezit	367.592	367.592	-	462.516
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	-	-	-	-
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit vastgoed in exploitatie	367.592	367.592	-	462.516



18.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2022	2021
	€	99%	1%	€
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie				
Waardeverminderingen	-154.196	-154.196	-	-755.949
Terugname waardeverminderingen	-	-	-	-
Totaal ov. waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-154.196	-154.196	-	-755.949
De waardevermindering van € 154.196 heeft betrekking op de onrendabele top van de nieuwbouwprojecten.				
18.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2022	2021
	€			€
Vastgoed in exploitatie				
Toename marktwaarde	12.179.559	12.082.361	97.198	20.673.530
Afname marktwaarde	-674.071	-671.563	-2.508	-6.816
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	11.505.487	11.410.797	94.690	20.666.714
Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.				
19. Nettoresultaat overige activiteiten				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2022	2021
	€	100%	0%	€
Beheerdiensten (Zonnepanelen)	83.313	83.313	-	75.983
Overige bedrijfsopbrengsten	7.199	7.199	-	6.432
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	90.512	90.512	-	82.415
20. Overige organisatiekosten				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2022	2021
	€	99%	1%	€
Kosten RvC	46.952	46.483	470	36.286
Kosten verslaglegging	112.460	111.335	1.125	98.395
Heffing AW	8.359	8.276	84	8.407
Obligoheffing WSW	15.398	15.244	154	-
Saneringsheffing	-	-	-	-
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia lening	-	-	-	534.624
Toegerekende personeelskosten	175.791	174.033	1.758	169.942
Toegerekende organisatiekosten	38.527	38.142	385	45.328
	397.488	393.513	3.975	892.982
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:

			2022	2021
			Verstegen	Mazars
			€	€
Controle van de jaarrekening			47.009	48.400
Andere controleopdrachten			4.574	4.840
Fiscale adviesdiensten			-	-
Andere niet-controlediensten			-	-
			51.582	53.240
Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening zijn gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2022 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2022 zijn verricht.				
21. Leefbaarheid				
De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in niet-cyclisch en cyclisch:	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2022	2021
	€	100%	0%	€
Toegerekende personeelslasten (niet-cyclisch)	18.937	18.937	-	18.511
Toegerekende overige organisatiekosten (niet-cyclisch)	7.097	7.097	-	9.066
Leefbaarheid (cyclisch)	23.152	23.152	-	15.698
Totaal leefbaarheid	49.186	49.186	-	43.274
22. Financiële baten en lasten				
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2022	2021
	€	99%	1%	€
Mutatie waardering extendible lening	-426.315	-422.052	-4.263	-274.133
Amortisatieresultaat disagio leningen	-135.000	-133.650	-1.350	-135.000
	-561.315	-555.702	-5.613	-409.133
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2022	2021
	€	99%	1%	€
Rentebaten rekening-courant en deposito's	-	-	-	93
Rentebaten Vestia lening	12.022	11.902	120	
Overige baten	-	-	-	-
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12.022	11.902	120	93
Rentelasten en soortgelijke kosten				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2022	2021
	€	99%	1%	€
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	690.721	683.814	6.907	645.731
Rentelasten rekening-courant	-	-	-	-
Overige rentelasten	-	-	-	-
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	690.721	683.814	6.907	645.731
Totaal van financiële baten en lasten	117.384	116.210	1.174	236.505



23. Belastingen				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
				2022 2021
	€	97%	3%	€
Belastinglatentie leningen o/g	20.226	19.619	607	17.437
Latentie Vestia	67.893	65.856	2.037	-67.893
Latentie derivaten	126.148	122.364	3.784	56.417
	214.267	207.839	6.428	5.961
Vennootschapsbelasting 2022	796.052	772.170	23.882	
Vennootschapsbelasting 2021	-62.061	-60.199	-1.862	734.905
Vennootschapsbelasting 2020	-272.535	-264.359	-8.176	56.741
Vennootschapsbelasting 2019	-110.000	-106.700	-3.300	1.708
	565.723	548.751	16.972	799.315
Op basis van een aantal uitgangspunten bedraagt het belastbaar bedrag over 2022 € 3.250.824. De hierover verschuldigde bedraagt € 796.052. De aangifte vennootschapsbelasting over de jaren 2019 en 2020 is definitief vastgesteld. De aangifte vennootschapsbelasting 2021 moet voor 1 mei 2023 worden ingediend.				
Aansluiting commercieel resultaat en belastbaar bedrag		2022		2021
Commercieel resultaat conform winst- en verliesrekening		15.998.998		23.628.922
Bij:				
- Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie	43.162		257.786	
- Fiscaal hogere boekwinst verkopen	24.938		213.699	
- Fiscaal lagere onderhoudslasten	95.847		63.283	
- Volkshuisvestelijke sectorbijdrage Vestiadeal	-		267.312	
		163.947		802.081
Af:				
- fiscaal hogere overige bedrijfslasten	155.448		156.334	
- fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa	107.588		148.167	
- fiscaal geen waardeveranderingen	11.351.291		19.910.765	
- fiscaal geen waardeveranderingen derivaat	561.315		409.133	
- volkshuisvestelijke sectorbijdrage (Vestia deal)	267.312		-	
- vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last)	81.547		81.547	
		12.524.501		20.705.947
Belastbare winst		3.638.444		3.725.056
Extracomptabele correcties				
Af: - Dotaties herinvesteringsreserve	-387.007		-690.517	
- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-4.898		-1.618	
		-391.905		-692.135
Bij: - Beperkt aftrekbare kosten	4.284		4.700	
		4.284		4.700
Af: te verrekenen verlies		-		-
Belastbaar bedrag		3.250.823		3.037.621

	tarief	belastbaar		belastbaar	
- 1e schijf => tot € 395.000	15%	395.000	59.250	245.000	36.750
- 2e schijf => vanaf € 395.000	25,8%	2.855.823	736.802	2.792.621	698.155
Te betalen vennootschapsbelasting			796.052		734.905
Winst na belasting			2.454.771		2.302.715
Ultimo 2022 zijn er geen te verrekenen verliezen.					
Het effectief tarief over 2022 bedraagt 3,54% (2021: 3,38%)					





GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING

2022

Functioneel model		€		
			DAEB	niet DAEB
12	Huuropbrengsten	8.262.464	7.960.078	302.386
13.1	Opbrengsten servicecontracten	242.215	210.727	31.488
13.2	Lasten servicecontracten	-233.553	-203.191	-30.362
14	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-465.175	-460.523	-4.652
15	Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.953.666	-1.934.129	-19.537
16	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.098.624	-1.087.638	-10.986
	Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille			4.753.661
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	984.752	984.752	-
	Toegerekende organisatiekosten	-18.482	-18.482	-
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-598.678	-598.678	-
17	Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille			367.592
18.1	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-154.196	-154.196	-
18.2	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.505.487	11.410.797	94.690
18	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			11.351.291
	Opbrengsten overige activiteiten	90.512	90.512	-
	Kosten overige activiteiten	-	-	-
19	Nettoresultaat overige activiteiten			90.512
20	Overige organisatiekosten	-397.488	-393.513	-3.975
				-397.488
21	Leefbaarheid	-49.186	-49.186	-
				-49.186
	Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	561.315	555.702	5.613
	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12.022	11.902	120
	Rentelasten en soortgelijke kosten	-690.721	-683.814	-6.907
22	Saldo financiële baten en lasten			-117.384
	Resultaat voor belastingen			15.998.998
23	Belastingen	-565.723	-548.751	-16.972
				-565.723
	Resultaat na belastingen			15.433.275

**2021**

Functioneel model		€		
			DAEB	niet DAEB
12	Huuropbrengsten	8.196.535	7.900.368	296.167
13.1	Opbrengsten servicecontracten	264.410	230.037	34.373
13.2	Lasten servicecontracten	-255.337	-222.143	-33.194
14	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-474.793	-470.045	-4.748
15	Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.063.045	-2.042.415	-20.630
16	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.321.783	-1.308.565	-13.218
	Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille			4.345.987
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.926.585	1.926.585	-
	Toegerekende organisatiekosten	-13.050	-13.050	-
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.451.019	-1.451.019	-
17	Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille			462.516
18.1	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-755.949	-755.949	-
18.2	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.666.714	20.433.203	233.511
18	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			19.910.765
	Opbrengsten overige activiteiten	82.415	82.415	-
	Kosten overige activiteiten	-	-	-
19	Nettoresultaat overige activiteiten			82.415
20	Overige organisatiekosten	-892.982	-884.052	-8.930
				-892.982
21	Leefbaarheid	-43.274	-43.274	-
				-43.274
	Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	409.133	405.042	4.091
	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	93	92	1
	Rentelasten en soortgelijke kosten	-645.731	-639.274	-6.457
22	Saldo financiële baten en lasten			-236.505
	Resultaat voor belastingen			23.628.922
23	Belastingen	-799.315	-775.336	-23.979
				-799.315
	Resultaat na belastingen			22.829.607

GESCEIDEN KASSTROOMOVERZICHT 2022

Directe methode	2022		2022		2021		2021	
	€		€		€		€	
	DAEB		niet-DAEB		DAEB		niet-DAEB	
Ontvangsten								
Huren	7.960.200		302.386		8.025.197		295.844	-
- Zelfstandige huurwoningen	7.022.156		41.633		7.040.027		41.114	-
- Onzelfstandige huurwoningen	49.518		-		71.565		-	-
- Intramuraal	627.541		-		658.795		-	-
- Maatschappelijk onroerend goed	260.984		-		254.811		-	-
- Bedrijfsronroerend goed			252.749				246.387	-
- Parkeervoorzieningen	-		8.004		-		8.343	-
Vergoedingen	210.727		31.488		230.037		34.373	-
Overheidsontvangsten	-		-		-		-	-
Overige bedrijfsontvangsten	90.512		-		82.415		-	-
Renteontvangsten	-		-		92		1	-
Saldo ingaande kasstromen		8.261.439		333.874		8.337.742		330.219
								-
Uitgaven								
Erfpacht	-		-		-		-	-
Personeelsuitgaven	751.869		7.597		749.680		7.591	-
- Lonen en salarissen	592.477		5.985		591.311		5.977	-
- Sociale lasten	79.498		801		81.018		835	-
- Pensioenlasten	79.894		811		77.351		778	-
Onderhoudsuitgaven	1.570.016		17.255		1.438.331		17.989	-
Overige bedrijfsuitgaven	988.391		45.367		1.247.662		50.546	-5.336,00
Rente-uitgaven	657.454		6.907		649.095		6.457	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	20.749		210		25.332		256	-
Verhuurderheffing	618.118		-		891.264		-	-
Leefbaarheid	23.152		-		15.698		-	-
Vennootschapsbelasting	354.530		3.581		224.594		2.269	-
Saldo uitgaande kasstromen		4.984.278		80.917		5.241.656		85.108
								-5.336
Kasstroom uit operationele activiteiten		3.277.160		252.957		3.096.086		245.110
								5.336
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	966.270		-		1.913.535		-	-
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-		-		-		-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-		-		-		-	-
Verkoopontvangsten grond	-		-		-		-	-
(Des)investeringenontvangsten overig	-		-		-		-	-
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		966.270		-		1.913.535		-
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-8.635.681		-		-2.564.939		-	-
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-249.742		-2.523		-198.979		-2.010	-
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	-		-		-		-	-
Investeringen overig	-79.391		-		-		-	-
Externe kosten bij verkoop	-		-		-		-	-
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		-8.964.814		-2.523		-2.763.918		-2.010
								-



FVA									
Ontvangsten verbindingen	-		-	-	-	-	-	-	
Ontvangsten overig	-		-	-	-	-	-	-	
Uitgaven verbindingen	-		-	-	-	-	-	-	
Uitgaven overig	-		-	-	-	-	-	-	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		-		-		-		-	
Kasstroom uit (des) investeringen		-7.998.544		-2.523		-850.383		-2.010	-
Financieringsactiviteiten ingaand									
Nieuwe te borgen leningen	4.550.000		-		944.099	-		-	
Nieuwe ongeborgde leningen	-		-		-	-		-	
Uitgave									-
Aflossingen geborgde leningen	-632.236		-		-2.831.126	-		-	
Aflossingen ongeborgde leningen	-		-		-	-		-	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		3.917.764		-		-1.887.027		-	-
Mutatie geldmiddelen		-803.620		250.435		358.676		243.100	5.336
Wijzigingen kortgeldmutaties		-							
Liquide middelen per 1 januari		1.467.309				865.532			-
Liquide middelen per 31 december		908.787				1.467.309			-

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 balanssen, 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 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.

Aan de raad van commissarissen van Stichting Beter Wonen

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Beter Wonen te IJsselmuiden gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Beter Wonen op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2022;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2022; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Beter Wonen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het bestuursverslag op pagina 12 t/m 15 van de jaarstukken. De door de stichting onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.



Het frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiele afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van de stichting.

Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties en door het onderzoeken van journaalboekingen en de interne beheersingsmaatregelen daaromtrent. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Beter Wonen bestaan de opbrengsten met name uit huren en bestaat inherent het risico op het onvolledig verantwoorden van die opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het bestuursverslag op pagina 75 t/m 77 van de jaarstukken. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

De uitgangspunten van de door de stichting gehanteerde continuïteitsveronderstelling zijn vergeleken met onze eigen inzichten daarbij. Daartoe is onder meer inzicht verkregen in de bedrijfsactiviteiten en de financiële ontwikkelingen in het volgende verslagjaar en zijn bevestigingen gevraagd bij het management van de stichting.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van mening dat de jaarrekening terecht op basis van het continuïteitsprincipe is opgesteld. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven.

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 92 en 93]. Hierin staat beschreven dat Stichting Beter Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

De jaarstukken omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.



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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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



Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Dordrecht, 20 juni 2023

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
ing. J.L. Wisse RA