



Jaarstukken 2021



Beter Wonen
IJSELMUIDEN

De (verander)kracht van klein

De veranderopgave, zoals gedefinieerd in ons strategisch voorraadbeleidsplan, is mede dankzij de sloop/nieuwbouw van de woningen aan de Drostenstraat flink op stoom gekomen. Ook op het gebied van duurzaamheid zijn flinke stappen gezet, zodat onze woningen voorbereid zijn op de toekomst. Uitgangspunt daarbij is dat de woonlasten van onze huurders betaalbaar zijn en blijven.

De omvang van onze organisatie maakt dat we snel kunnen schakelen. Zowel vanuit de Aedes Benchmark als de KWH-meting blijkt dat onze huurders dit waarderen. We geloven in de kracht van de bescheiden schaal. Inzetten op onderlinge samenwerking. Leren van elkaar en profiteren door te delen, in plaats van streven naar kwantitatieve groei.

Jaarstukken 2021



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	15
3	Organisatie	27
4	Volkshuisvestelijk verslag	31
5	Huidige klanten voelen zich thuis	33
	• <i>Tevredenheid van bewoners blijft op een hoog niveau</i> • <i>Keuzevrijheid voor bewoners</i>	
6	Woningzoekenden vinden een huis	37
	• <i>Kernvoorraad afstemmen op de omvang van de primaire doelgroep</i> • <i>Urgente doelgroepen vinden passende huisvesting</i> • <i>Wonen met zorg is mogelijk</i> • <i>Aandacht voor starters</i>	
7	Een leefbare maatschappij	49
	• <i>Betaalbare woonlasten</i> • <i>Leefbaarheid</i> • <i>Maatschappelijk rendement</i>	
8	Vastgoed toekomstbestendig	55
	• <i>Een goed onderhouden woning</i> • <i>Vernieuwing van ons bestaand bezit</i> • <i>Duurzaamheid</i>	
9	Financieel gezond	67
	• <i>Financiële slagkracht behouden</i> • <i>Verkopen van bezit</i>	
10	Organisatie toegerust op de toekomst	71
	• <i>Dicht bij onze huurders en andere belanghouders</i> • <i>Medewerkers</i>	
11	Samenwerking met partners	77
	• <i>Samenwerking</i>	
12	Jaarrekening	81
13	Controleverklaring	127

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

Ook 2021 stond in het teken van de pandemie. Het is bijzonder om te zien hoe soepel de medewerkers van Beter Wonen onder deze omstandigheden weten te schakelen. Alles vanuit het oogpunt de huurders en woningzoekenden zo goed mogelijk te helpen. Ik heb veel waardering voor de manier waarop zij dit oppakken.

Want al met al was het naast corona ook qua doelstellingen een uitdagend jaar. Zo hebben we binnen de RIVM-richtlijnen de herhuisvesting van 48 huishoudens aan de Drostenstraat gerealiseerd en zijn de 24 appartementen, die in de loop van 2022 opgeleverd worden, inmiddels allemaal verhuurd. Op deze 24 appartementen ontvingen we ruim 600 reacties.

Het is duidelijk dat de nieuwe woningen in een behoefte voorzien. Tegelijkertijd geeft het aan dat de woningmarkt een probleem heeft. Woningzoekenden zijn op zoek naar passende huisvesting. De huidige woningmarkt kan hier door allerlei omstandigheden niet in voorzien. Door een wirwar aan wet- en regelgeving en maatregelen,

is een onhoudbare situatie ontstaan. Het is van belang om hier een einde aan te maken. Het afschaffen van de verhuurdersheffing is een goed begin. Meer maatregelen zijn nodig om deze problematiek op te lossen. Het nieuwe kabinet krijgt een minister van Wonen die voor deze uitdaging komt te staan.

Dankzij het afschaffen van de verhuurdersheffing kunnen corporaties meer doen. Dit kunnen ze echter niet alleen. Om meer woningen te bouwen zijn locaties nodig, maar ook vaklieden. Dezelfde vaklieden hebben we nodig voor het versnellen van het verduurzamen van de woningvoorraad. Zowel locaties als vaklieden zijn schaars en worden steeds schaarser. Er is regie en samenwerking nodig om de woningmarkt op de toekomst voor te bereiden. Alleen samen krijgen we de woningmarkt onder controle.

Ik wens u veel leesplezier toe.

Hendrik Hoogenkamp



1

Verslag directeur-bestuurder

Inleiding

In dit jaarverslag leggen we verantwoording af over het jaar 2021. Dit doen we op basis van de strategische thema's zoals beschreven in het Ondernemingsplan 2016-2021:

- 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 2021 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, ondanks corona, vrijwel alle gestelde doelen. U leest hier meer over in dit jaarverslag.

Landelijke omgeving

Met het afschaffen van de verhuurdersheffing en het aanstellen van een minister voor Wonen binnen het kabinet Rutte IV, zijn eerste stappen gezet om iets aan de problemen op de woningmarkt te doen.

De vervolgstappen vormen nog een hele puzzel. Zo zijn de kooprijzen torenhoog, is de sociale huurmarkt te sterk gereguleerd, zijn er nauwelijks locaties beschikbaar voor

nieuwbouw, stijgen de bouwkosten, is er een tekort aan technisch personeel en zijn er fiscale maatregelen waar maar een deel van de bevolking van profiteert. Zowel in de woningmarkt als maatschappelijk ontstaat hierdoor een tweedeling. In de afgelopen weken is hier veel over geschreven en een vijfdelige serie op NPO1 uitgezonden onder de titel 'scheefgroei'. In deze serie wordt ingegaan op de kloof die is ontstaan binnen het onderwijs, de arbeidsmarkt, de woningmarkt, gezondheid en het pensioen. Het uitgangspunt van deze serie is dat de huidige situatie geanalyseerd wordt en benoemd wordt op welke wijze we kunnen bouwen aan een samenleving waarin iedereen goed mee kan doen.

De benoemde oplossingen voor de woningmarkt zijn gelijke belastingdruk voor sociale huur/vrije huur/koopmarkt, bevorderen doorstroming, versnellen nieuwbouw en de zelfbewoningsplicht. Een mooie analyse met aanbevelingen waar de nieuwe minister voor Wonen zijn voordeel mee kan doen.

De Autoriteit Woningcorporaties (AW) beoordeelt corporaties op basis van het gezamenlijk beoordelingskader AW-WSW. De AW beoordeelt of Beter Wonen voldoet aan 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 2021).

In 2021 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 daalden van € 837 naar € 799. De klantwaardering kwam uit op een gewogen gemiddelde van 8,1. Ook op de onderdelen duurzaamheid, onderhoud & verbetering en beschikbaarheid & betaalbaarheid behaalden we een goede score. Met 4 keer een A score op de prestatievelen bevinden we ons bij de koplopers van Nederland (slechts 2 corporaties met 4x een A-score).

Lokale omgeving

De sloop van de 48 portiekwoningen aan de Drostenstraat is afgerond. De nieuwbouw van de 48 appartementen op deze locatie is inmiddels in volle gang. Hiermee wordt een belangrijke stap gezet in de verandering opzake zoals we die definieerden in ons strategisch voorraadbeleidsplan. Op de eerste 24 appartementen ontvingen we ruim 600 reacties. Dat geeft aan dat er een grote behoefte is aan passende huisvesting. Naast de 48 appartementen aan de Drostenstraat leveren we volgend jaar 10 appartementen en 8 levensloopbestendige woningen aan De Trekschuit op. Hiermee lossen we een deel van de enorme vraag naar woningen op en creëren we de gewenste doorstroming binnen IJsselmuiden. Hierdoor ontstaan kansen voor starters op de woningmarkt, zowel in de koop- als huursector. Samen met de gemeente Kampen maakten we afspraken over nieuwbouwlocaties voor de komende jaren. Het is nog een hele uitdaging om deze projecten tijdig en binnen de beschikbare budgetten te realiseren. Daarnaast zijn we bij een aantal projecten afhankelijk van projectontwikkelaars.

December 2021 zijn de prestatieafspraken door de betrokken partijen ondertekend. Het traject om tot nieuwe prestatieafspraken te komen was intensief. De prestatieafspraken bestaan uit een gezamenlijke visie en proces- en werkafspraken. 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 voldoen aan het klimaatakkoord en de woonlasten voor onze huurders laag 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. Het opstellen van de Jaarschijf 2022 is gelijktijdig met het opstellen van de prestatieafspraken tot stand gekomen.

Het jaarlijkse gesprek met de gemeenteraad vond dit jaar per Teams plaats. Samen met deltaWonen stuurden we voorafgaand aan dit overleg een PositionPaper ten behoeve van de aanstaande gemeenteraadsverkiezingen aan het College en de Raad. Tijdens het gesprek gingen we nader in op actuele thema's en deden we een oproep om het partnerschap te verstevigen, bij nieuwbouwlocatie minimaal 20% sociale huur te realiseren, versnellen van nieuwbouw en samen met ons op te trekken om tot afschaffing van de verhuurdersheffing te komen. Dat laatste is inmiddels gelukt. Samen met de gemeente Kampen gaan we ervoor om ook de andere doelstellingen te realiseren.

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 2021 konden we mede door het lage aantal verhuizingen niet realiseren. De opgelopen achterstand nemen we mee naar 2022. Ook bespreken we de woningmarkt en de projecten die op stapel staan tijdens het bestuurlijk overleg. In 2021 leverde Beter Wonen geen woningen op. Het afgelopen jaar werkten we vooral aan de voorbereiding voor nieuwbouw van woningen op de locaties De Trekschuit, Sonnenberg en Fuite.

De samenwerking met de Huurders Vereniging groot IJsselmuiden (HVgIJ) is goed. Naast de geplande vergaderingen weten we elkaar makkelijk te vinden, de drempel om contact op te nemen met elkaar is laag. De Overlegwet, Woningwet en het huurrecht leggen verhuurders formele participatieverplichtingen op. De bestuursleden van de HVgIJ geven aan, dat er op onderdelen (te)veel van ze gevraagd wordt. Vooral tijdens het opstellen van de nieuwe prestatieafspraken speelde dit ze parten. De kracht van het huidige bestuur ligt vooral op het vlak van praktische zaken. Daarmee weten ze de achterban ook het beste te bereiken. Met het bestuur van de HVgIJ zijn we blijvend in gesprek hoe we ze kunnen ondersteunen en ontzorgen.

Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

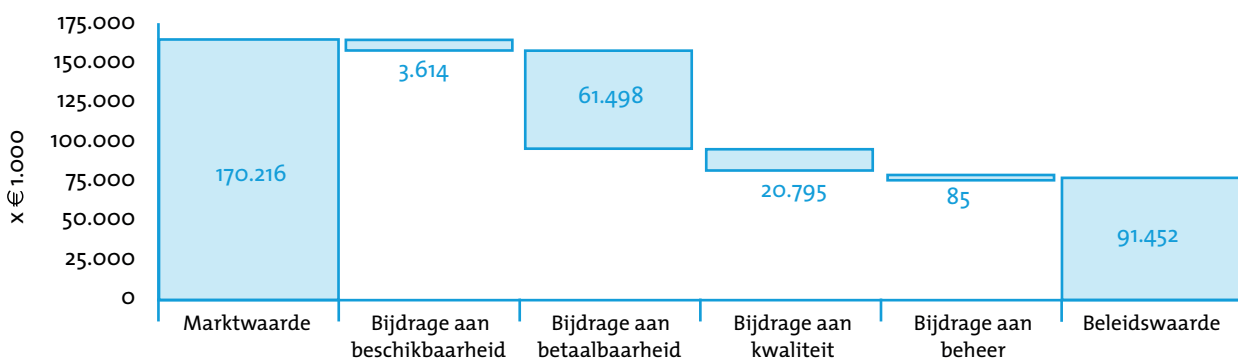
Per 31 december 2021 is in totaal € 103,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2020 € 86,2 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het 'Handboek 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 € 78,8 miljoen en impliceert dat circa 54% van het eigen vermogen niet gerealiseerd zal worden op grond van het beleid van Beter Wonen.

Analyse maatschappelijk rendement DAEB 2021



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 2021 gespannen. Op dit moment is de zoektijd in de Woningzoeker voor wenswoningen 3,1 jaar (norm max. 3 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 2021 kwam de huurachterstand uit op 0,12 % van de jaarhuur. Er vonden geen ontruiming plaats. We vragen op dit moment gemiddeld 65,0 % 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 waarderen de ondervraagden de ervaren woonkwaliteit met een 7,7. In de benchmark is er slechts één corporatie met een hogere score.

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 2021 vond op ons initiatief geen verhuizing en op eigen initiatief 2 verhuizingen plaats vanwege een overlastsituatie. In 2021 ontvingen we minder overlastklachten dan voorgaande jaren.

Risicoparagraaf

Beter Wonen is een financieel gezonde organisatie en voldoet ruimschoots aan de normen van het WSW en de Autoriteit Woningcorporaties. We kennen een uitgebreide risicoanalyse die jaarlijks wordt geactualiseerd. Op basis van deze actualisatie worden de voornaamste risicogebieden bepaald en opgenomen in de risicoparagraaf van het Jaarplan. Hier lichten we de risico's 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 2021 onderwerp van gesprek tussen de directie en de RvC. De risicobereidheid, de integriteit en de professionaliteit van de organisatie bepalen samen de volwassenheid van de organisatie. De mate van risicobereidheid wordt gekoppeld aan de gevolgen van de risico's op de gebieden financiële schade, imago-/reputatieschade en corrigerende maatregelen toezichthouders. Het interne beheersingssysteem is sterk afhankelijk van deze risicobereidheid. Hiermee geeft de directie aan welke mate van risico acceptabel is voor het behalen van de gestelde doelen. Individuele beheersmaatregelen zijn dus in zekere mate afhankelijk van het vigerende ondernemingsbeleid. Onafhankelijk van het beleid zijn er beheersmaatregelen nodig die hier los van staan. Als kader gelden in ieder geval de huidige wet- en regelgeving en de Governancecode. We kunnen echter nooit de absolute zekerheid bieden dat Beter Wonen haar doelstellingen realiseert of dat de materiële verliezen, fraude en overtreding van de geldende wet- en regelgeving niet zullen optreden. De activiteiten van Beter Wonen brengen risico's met zich mee die deels buiten de invloedssfeer van de directie liggen. Denk aan veranderingen in de politieke context of in wet- en regelgeving. Maar ook conjuncturele ontwikkelingen liggen buiten de genoemde invloedssfeer. Hoewel Beter Wonen de bovengenoemde risico's niet kan beïnvloeden, volgt zij de ontwikkelingen nauwgezet en anticipeert hier zoveel mogelijk op. De volgende risico gebieden worden onderkend.

Vastgoed

Het bezit van Beter Wonen is goed onderhouden en verhuurt goed. We kennen geen leegstand en er is, met een zoektijd van 3,1 jaar in de wensmodule en een op dit moment moeizaam functionerende 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: midden

Impact: groot

Financiën

Het beleid van Beter Wonen is gericht op beheersing van de financiële risico's. Jaarlijks wordt het Financieel reglement besproken in de RvC-vergadering en opnieuw vastgesteld. In het Financieel reglement is opgenomen dat we voor de financiële sturing de financiële kaders en kengetallen van de Autoriteit Woningcorporaties en het WSW hanteren. We volgen wat beleggen betreft de wettelijke eisen. Binnen de RvC is een toetsingskader vastgesteld 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. In 2021 implementeerden we het treasury-pakket waarmee we scherper 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. 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: laag

Impact: middel

Wet- en regelgeving

Beter Wonen probeert zoveel mogelijk rekening te houden met eventuele maatschappelijke en politieke ontwikkelingen. Aedes houdt ons op de hoogte van ontwikkelingen in wet- en regelgeving en daaruit voortvloeiende acties. De directeur-bestuurder coördineert en bewaakt dat zaken tijdig geïmplementeerd 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 na 2 jaar nog niet onder controle. Dit heeft de nodige impact op onze huurders en onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen tijdig aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. De crisis veroorzaakt door het coronavirus zal mogelijk in de toekomst impact hebben op Beter Wonen.

Bijvoorbeeld ten aanzien van het investeringsprogramma waarbij we afhankelijk zijn van anderen zoals bouwers, gemeenten en in het geval van renovatie, onze huurders. De huidige inschatting is dat dit voor Beter Wonen niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen.

Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand. De redenen hiervoor zijn als volgt:

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

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 getemporeerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwarende van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten.

Het grootste risico is op dit moment vertraging van bouw- en renovatieprojecten. Mede gelet op ons eigen beleid en het beleid van de Nederlandse overheid dat erop gericht is de economische gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken, lijkt dat vooralsnog geen factor die leidt tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit.

Risico: middel

Impact: middel

Oorlog (in Oekraïne)

In 2022 is Rusland Oekraïne binnengevallen en de internationale wereld weer op scherp gezet. Vrede en vrijheid zijn niet gratis en sancties hebben gevolgen voor ons allemaal. Investerings- en onze veiligheid zullen we allemaal moeten betalen, terwijl de kosten van basisbehoeften fors omhoog gaan. Daarmee is het eind van de maand voor onze klanten weer een stukje verder weg. Weer reden voor ons om te kijken wat we kunnen doen en dat dan ook daadwerkelijk doen. We buigen ons samen met partners als de gemeente Kampen over de

mogelijkheden om een nieuwe stroom vluchtelingen goed op te vangen en te huisvesten. We houden hierbij goed in het oog dat reguliere woningzoekenden ook gewoon een nieuwe 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, wanneer de oorlog langer duurt, ook in het lastiger realiseren van de vastgoedopgave. De 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 zelf 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, 15 juni 2022

Hendrik Hoogenkamp
directeur-bestuurder

2

Verslag van de raad van commissarissen

Ook het jaar 2021 stond in het teken van corona. Als raad constateerden we, dat reguliere processen op tijd aangepast zijn waardoor er geen achterstanden ontstonden in de werkzaamheden en vrijwel alle gestelde doelen voor 2021 gerealiseerd zijn.

2.1. Taak van de raad van commissarissen (RvC)

Het is de taak van de RvC om toezicht te houden op de directeur-bestuurder en het functioneren van Beter Wonen in het uitvoeren van zijn maatschappelijke taak. Aan de hand van het Reglement raad van commissarissen, Reglement Bestuur, wet- en regelgeving, toetsingskader en het ondernemingsplan 2016-2021 beoordeelt de RvC besluiten van de directeur-bestuurder (goedkeuring) en laat de RvC zich door de directeur-bestuurder, huurdersvereniging en andere belanghouders uit de omgeving van Beter Wonen informeren.

In dit verslag, dat samen met het verslag van de directeur-bestuurder, het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening deel uit maakt van het jaarverslag van Beter Wonen, verantwoordt de RvC zich over het jaar 2021.

2.1.1. Over besturen en toezicht houden

De uitwerking van taken en bevoegdheden van de RvC ligt vast in artikel 18 van de statuten van de corporatie. Een verdere uitwerking is opgenomen in het Reglement raad van commissarissen (vastgesteld in de vergadering van 13 november 2018) en in de aangepaste Governance

Code, die sinds het Aedes najaarscongres van 2020 van kracht is.

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

De RvC adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder en stelt zijn beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de vierjaarlijkse visitatie.

2.1.3. 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 2016 - 2021
- De meerjarenbegroting 2021 - 2030
- Het reglement financieel beleid en beheer
- Het Strategisch Voorraadsbeleid
- 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

2.1.4. Governance & governancecode

De RvC onderschrijft de Governancecode voor woningcorporaties en de AedesCode. In het

Reglement raad van commissarissen is opgenomen met welke stukken de directeur-bestuurder de leden van de RvC moet informeren. Dat gebeurt via de 4-maandsrapportage en via de jaarlijkse informatie vanuit het jaarplan en de jaarrekening. 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 23 juni 2021 als themabijeenkomst inhoudelijk besproken.

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 er voor zorgen dat:

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

De uitvoering van deze taken wordt steeds complexer.

2.2.1. De corporatie moet voldoende betaalbare nieuwe woningen bouwen

De gemeente Kampen en Beter Wonen IJsselmuiden maakten in 2021 nieuwe 'prestatieafspraken'. Een aantal van deze afspraken worden in dit jaarverslag genoemd. In het kader van het thema 'beschikbaarheid' zijn op basis van demografische ontwikkelingen afspraken gemaakt over de groei en transformatie van de sociale huurwoningvoorraad. Met deze groei en transformatie zorgen we ervoor, dat woningzoekenden voldoende slaagkansen hebben op de woningmarkt. De gemeente Kampen stuurt er in haar woningbouwprogramma op, dat 30% van alle nieuwbouw of een huurwoning in de sociale sector of een goedkope koopwoning betreft.

Op basis van een onderliggend woningbehoefte onderzoek hebben de gemeente, Beter Wonen en de huurdersorganisatie de inspanningsverplichting om de voorraad zelfstandige huurwoningen in de sociale

huur- en koopsector te laten toenemen.

Voor de komende 10 jaar hebben we afspraken met de gemeente gemaakt over de nieuwbouw van 198 woningen in en om IJsselmuiden. Dit is inclusief de sloop/nieuwbouwopgave Drogen/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 2021 zijn de 2 gebouwen aan de Drogenstraat gesloopt. De nieuwbouw van het eerste blok met 24 appartementen is in volle gang. Deze appartementen zijn inmiddels allemaal toegewezen. Als de nieuwbouw van deze 48 woningen is afgerond, volgt naar verwachting de sloop en herbouw van de flats aan de Erfgenamenstraat in drie fasen, telkens 18 woningen. Er is inmiddels een start gemaakt met de nieuwbouw van 10 appartementen en 8 levensloopbestendige woningen op de locatie De Trekschuit. In 2022 levert Beter Wonen 66 woningen op die een belangrijke bijdrage leveren aan woningmarkt. Denk hierbij aan doorstroming, kansen voor starters en passender wonen.

Daarnaast speelt de ontwikkeling van de bouwkosten een rol. De bouwpreizen zijn in 2021 verder gestegen. Wanneer deze stijging doorzet, kan dit betekenen dat plannen financieel niet in de geplande omvang gerealiseerd kunnen worden. 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, worden een aantal bestaande huurwoningen verkocht (bij voorkeur aan 'zittende' huurders). Als alle hierboven genoemde plannen gerealiseerd kunnen worden, neemt het aantal betaalbare huurwoningen per saldo 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. Het dilemma is, dat steeds meer huurders door koopkrachtdaling en stijging van de woonlasten in de knel komen.

Gelet op deze signalen sloten de Woonbond (huurders) en Aedes (koepel van de sociale verhuurders) in december 2018 een sociaal huurakkoord. Aedes en de Woonbond willen de jaarlijkse huurstijging beperken (inflatie + 1 %) en de huurprijs sterker koppelen aan de kwaliteit van de woning. De huurverhoging is dan niet meer afhankelijk van het inkomen van de huurder. De huren stijgen de komende jaren gematigd. De totale huursom (alle huren bij elkaar) van de sociale huurwoningen van een woningcorporatie mag de komende jaren met niet meer dan het inflatiepercentage stijgen. Vanwege regeringsbeleid (in het kader van corona) is er in 2021 geen huurverhoging doorgevoerd.

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

De situatie bij Beter Wonen ziet er als volgt uit:

Huurprijs

tot eerste aftoppingsgrens € 633,25
tot tweede aftoppingsgrens € 678,66

Grenswaarde huurakkoord

70%
80%

Beter Wonen (in 2021)

71%
89%

De afspraak is, dat 'tenminste 80% van de voorraad huurwoningen in de sociale sector een maximale streefhuurprijs heeft tot aan de aftoppingsgrenzen'. Voor Beter Wonen voldoet in 2021 89% van de woningen aan deze afspraak. Bij de eerste aftoppingsgrens (een nog

lagere huur) is de grenswaarde 70%. Beter Wonen zit daar met 71% boven. Wij voldoen dus aan de gemaakte afspraak. De streefhuren worden jaarlijks geëvalueerd en waar nodig bijgesteld.

2.2.3. Afschrijving van een deel van de investering voor nieuwbouw

Op basis van de bouwkosten van woningen en sociale huurprijzen is een rendabele exploitatie voor de bovengenoemde huren niet mogelijk. Bij nieuwbouw van woningen wordt daarom direct een deel van de investering afgewaardeerd. Dit is de zogenaamde 'onrendabele top'. 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

De gemiddelde energie-index van de huurwoningen van Beter Wonen op basis van de geldende voorschriften komt eind 2021 uit op 1,18.

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

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. De corporaties zijn betrokken bij het opstellen van deze visie.

Beter Wonen heeft besloten bij nieuwe woningen geen gasaansluiting te realiseren. De woningen die op dit moment gerealiseerd worden, worden voorzien van een geo-warmtepomp.

We hebben in 2021, 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 moeten we onze woningen (zogenaamd 'vastgoed in exploitatie') waarden tegen 'marktwaarde in verhuurde staat'. Door de stijgende prijzen van woningen in Nederland steeg de marktwaarde in verhuurde staat van onze woningen in 2021 met circa € 17,7 miljoen.

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 ons vastgoed niet beoordeeld naar de voor corporaties "normale" omstandigheden (waar wij bij het besluit tot nieuwbouw direct de "onrendabele top" wordt afgeboekt ten laste van het vermogen), maar worden we beoordeeld op basis van de criteria die gelden voor de commerciële vastgoedmarkt. Dat heeft tot gevolg, dat allerlei heffingen (WOZ, verhuurdersheffing, enz) worden gebaseerd 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 waardestijging 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 energie besparende maatregelen mee kunnen betalen.

In de afgelopen jaren hebben wij kritiek geuit op de verhuurderheffing en de vennootschapsbelasting. Omdat corporaties de huren laag houden, vallen zij in belangrijke mate onder deze verhuurderheffing, terwijl beleggers die voor een belangrijk deel in de vrije sector werkzaam zijn, deze verhuurderheffing niet of beperkt hoeven te betalen. Deze ongelijke fiscale behandeling vinden wij onterecht. Er wordt dus veel geld bij de corporaties weggehaald, waardoor de corporaties minder financiële armslag hebben voor nieuwbouw en voor energiebesparende maatregelen. Inmiddels is vanuit het coalitieakkoord gebleken dat de verhuurdersheffing vanaf 2023 afgeschaft wordt. Wij vinden dit een goede ontwikkeling. We hopen dat ook op het gebied van de vennootschapsbelasting versoepelingen worden doorgevoerd.

Het Dagblad Trouw schreef op 9 september 2020 een artikel met als kop 'Zo kwam Nederland aan een tekort van 331.000 woningen'. "Volgens een rapport loopt het tekort op naar 419.000 in 2025. In het artikel staat onder meer: 'De ingreep van het kabinet (de verhuurderheffing) vertaalde zich al snel in een dalend aantal door corporaties gebouwde woningen.

Het halveerde, van 30.000 à 35.000 vóór de invoering van de verhuurderheffing tot zo'n 15.000 in de jaren er na.' ... Samen met Aedes (de vereniging van corporaties) deden drie ministeries onderzoek naar de financiële armslag van corporaties en zij concludeerden begin juli (2021): "die is er niet. De corporaties hebben twee 'maatschappelijke opgaven', stelden de onderzoekers vast: huurders huisvesten en woningen verduurzamen. Om alles wat er tot 2035 op dat vlak moet gebeuren echt te kunnen uitvoeren, komen ze 30 miljard euro tekort."

2.3 Vergaderingen van de RvC

De RvC vergaderde in 2021 acht keer regulier in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. De voorzitter en directeur-bestuurder stelden de agenda op.

Voorafgaand aan elke vergadering is tijd gereserveerd om buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder punten te bespreken. Het doel hiervan is te komen tot onderlinge afstemming. Ook het functioneren van de directeur-bestuurder is beoordeeld. Daarnaast voerde de RvC een gesprek met de accountant over de jaarrekening 2020.

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 2021 tijdens reguliere RvC vergaderingen.

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

9 februari 2021	K	G	V
Huurbeleid 2021 inclusief huurverhogingsvoorstel 2021		x	
Managementletter van de accountant	x		
Haalbaarheidsonderzoek De Trekschuit		x	
Rapportage 3 ^e quadrimester 2020	x		
13 april 2021	K	G	V
Financieel Statuut 2021			x
Overzicht taken en bevoegdheden		x	
10 mei 2021	K	G	V
Gesprek met de accountant over accountantsverslag	x		
15 juni 2021	K	G	V
Rapportage 1 ^e quadrimester 2021	x		
Strategisch Voorraadbeleid	x		
Verbindingenstatuut			x
Jaarverslag van de klachtenadviescommissie	x		
Jaarstukken incl. de controleverklaring van de accountant			x
23 juni 2021	K	G	V
Governancecode	x		
14 september 2021	K	G	V
Vervulling vacature RvC, profielschets, benoemingscriteria, etc.			x
Fiscaal Statuut			x
Vervangingsregeling RvC bij belet of ontstentenis van de gehele RvC			x
9 november 2021	K	G	V
Overeenkomst tot lastgeving en onherroepelijke volmacht WSW		x	
Leningruil Vestia		x	
Investeringsstatuut			x
Rapportage 2 ^e quadrimester 2021	x		
Toetsingskader			x
Resultaten Aedes benchmark	x		
Financieringsstrategie			x
Inhoudelijke meningsvorming/discussie over de plannen voor 2022	x		

14 december 2021	K	G	V
Jaarplan / begroting incl. scenario's 2022-2031			x
Risicobeoordeling WSW	x		
Prestatieafspraken		x	
Jaarschijf		x	
Bezoldiging leden RvC en bestuurder			x
Risicobeoordeling ZOG, MOG, BOG	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 iedere vergadering een overzicht van de door de directeur-bestuurder genomen besluiten.

2.3.2. Benchmark

Aedes, de overkoepelende organisatie van woningcorporaties, vergelijkt jaarlijkse de prestaties van de corporaties. In november 2021 werd bekend, dat Beter Wonen zich met 4 A-scores in de kopgroep bevindt. De RvC gebruikte de resultaten om inhoudelijke vragen te stellen aan de directeur-bestuurder.

3. Toezicht op strategie

De basis voor ons toezicht is het geactualiseerde strategisch ondernemingsplan 2016-2021. Wij gaven daaraan in 2020 opnieuw onze goedkeuring. De missie is als volgt verwoord:

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

We handelen conform het ondernemingsplan 2016-2021. 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)

Het ondernemingsplan wordt begin 2021 vernieuwd. De gesprekken met de belanghouders, om hiervoor input te verkrijgen, hebben eind 2021 plaatsgevonden.

3.1. Belanghouders

Gedurende het jaar bespreken de RvC-leden actualiteiten met elkaar in relatie tot belanghouders. In de vergadering van 14 december 2021 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'. Vanwege corona heeft er geen centrale belanghoudersbijeenkomst plaats gevonden. Als alternatief is de directeur-bestuur samen met een personeelslid en/of RvC-lid op bezoek geweest bij de belanghouders. Vanuit deze gesprekken is veel informatie beschikbaar gekomen. De uitkomsten van deze gesprekken worden gebruikt voor het nieuw op te stellen ondernemingsplan.

3.2. Samenwerkingsverbanden & verbindingen

Beter Wonen heeft geen nevenstructuur waarin verbindingen zijn opgenomen. Alle activiteiten vallen daarmee rechtstreeks onder 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 (WWZo38) en met collega-corporaties wordt binnen NoWoZo-verband samengewerkt/informatie uitgewisseld op de thema's woningtoewijzing, De Herberg, Kadera, duurzaamheid en vastgoed. Beter Wonen draagt zorg voor de functie van secretaris in het bestuur van de VVE Kulturhus.

3.3. Toezicht op financiële en operationele prestaties

Beter Wonen werkt aan de hand van het reglement Financieel Beleid en Beheer. Het reglement wordt jaarlijks

geactualiseerd. In het reglement is het speelveld voor de financierings- en beleggingsactiviteiten opgenomen. De activiteiten van Beter Wonen worden jaarlijks vertaald in een jaarplan. De RvC verleent zijn goedkeuring aan dit jaarplan. De realisatie hiervan wordt bewaakt via de interne 4-maandsrapportages (inclusief een risicoparagraaf) en het jaarverslag. Daarnaast neemt de RvC kennis van het accountantsrapport en het oordeel van de Autoriteit woningcorporaties 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 het jaarverslag 2020 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. Toezicht op 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 2021 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 risico-beoordeling en borgbaarheids-verklaring door het WSW voor de jaren 2021 tot en met 2023 en het oordeel rechtmatigheid verslagjaar 2020 van de Autoriteit woningcorporaties. Daarnaast is de rapportage over de Aedes Benchmark 2021 besproken.

De RvC stelde in 2021 het jaarverslag inclusief jaarrekening over het verslagjaar 2020 vast. Tevens werd goedkeuring verleend aan het jaarplan 2022.

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 10 mei 2021 is het accountantsverslag in het bijzijn van de accountant uitgebreid besproken. Jaarlijks evalueert de RvC het functioneren van de accountant. Voor het controlejaar 2021 zijn zowel financieel als procesmatig afspraken gemaakt om het proces soepel te laten verlopen.

Als RvC hechten we veel waarde aan de bevindingen van de accountant. Vanuit de RvC zijn 2 leden afgevaardigd om de managementletter voor te bespreken. Deze leden bespreken ook minimaal 1 keer per jaar met de accountant hoe de samenwerking verloopt. Gedurende het boekjaar krijgen we hierdoor gevoel bij wat er speelt en hoe de accountant als externe partij tegen de organisatie aankijkt.

3.7. Informatievoorziening

Op 23 juni is een bijeenkomst georganiseerd om de nieuwe Governancecode te bespreken en te 'doorleven'. De bijeenkomst is voorbereid door de directeur bestuurder en een RvC-lid. Over een aantal aandachtspunten zijn nadere procesafspraken gemaakt.

De jaarlijkse themabijeenkomst met Patrimonium Urk met als thema 'Wonen, Zorg en Governance in netwerken' vond plaats op 25 oktober jl. Onder begeleiding van Ellen Olde Bijvank zijn trends en ontwikkelingen besproken om vervolgens nader in te gaan op de uitdagingen op het gebied van wonen en zorg voor bijzondere doelgroepen. Deze inspirerende avond werd informeel afgesloten. Hierbij was voldoende ruimte om overige onderwerpen met elkaar uit te wisselen.

4. Invulling werkgeversrol voor bestuur

De voorzitter van de RvC voerde maandelijks overleg met de directeur-bestuurder. Zij bespreken zaken die onder meer betrekking hebben op de relatie met gemeente, personele organisatie, projecten, voortgang prestatieafspraken en dergelijke. Daarnaast voerde de RvC een gesprek met beide MT-leden en controller en op een ander moment met de directeur-bestuurder om gevoel te houden bij wat er speelt en leeft binnen de organisatie en waar mogelijke risico's liggen. Om die reden vindt er eens per twee jaar ook een gesprek plaats met het voltallige personeel.

4.1. Beloningskader en beloning

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

Directeur-bestuurder

Naam:	H. Hoogenkamp (m)
Leeftijd:	53 jaar
In dienst sinds:	1 september 2014
Directeur-bestuurder sinds:	1 september 2014
Herbenoeming:	1 september 2018
Duur benoeming:	4 jaar
Honorering:	Bruto jaarsalaris vast (incl. vak. geld) € 84.162.
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:	116 (norm: 108 punten over 2019 t/m 2021)

In onderstaande tabel is de vergoeding in 2021 per lid inzichtelijk gemaakt. De honorering is gebaseerd op de honoreringscode van het VTW, alsmede passend binnen de WNT. Tevens worden de in 2021 behaalde PE-punten in deze tabel verantwoord. Ieder lid van de RvC moet minimaal 5 PE-punten per kalenderjaar behalen.

Naam	Functie	Vergaderingen	PE-punten	Honorering (fiscaal)	Netto onkosten vergoeding	Totaal
J. Smit	Voorzitter	8	5	€ 7.850	€ 0	€ 7.850
A. van de Berg	Lid t/m 14-9-2021	4		€ 3.956	€ 0	€ 3.956
H.A.J. Hofsteenge	Lid (per 14-9-2021)	2		€ 1.758	€ 0	€ 1.758
L. Kroes	Vice voorzitter	8	7,5	€ 5.275	€ 0	€ 5.275
C. Bos	Lid	8	5,5	€ 5.275	€ 0	€ 5.275
A. Kaashoek	Lid	8	5	€ 5.275	€ 0	€ 5.275
Totaal				€ 29.390	€ 0	€ 29.390

De RvC heeft besloten geen afzonderlijk remuneratierapport op te stellen. De beloningsstructuur is duidelijk vastgesteld. Van variabele componenten is geen sprake. Januari 2022 vond het evaluatiegesprek plaats met de directeur-bestuurder. Het verslag hiervan wordt in een vergadering zonder directeur-bestuurder binnen de RvC besproken en vastgesteld.

5. Samenstelling RvC

De samenstelling van de raad van commissarissen in 2021 was als volgt:

Naam en functie	Aange-treden	Aftre-dend	Beroep, nevenfuncties en expertise
A. van de Berg afgetreden op 14 september 2021	2014	2021	(1961, man) Lid Zelfstandig ondernemer: financieel professional, eigenaar van FinanceMatch Senior-Controller bij provincie Flevoland Expertise: financieel-economisch Nevenfunctie: lid stichting WEW
H. Hofsteenge (1961, man) Lid vanaf 14 september 2021	2021	2025	Directeur-bestuurder Omega Groep, Kamaros BV Expertise: financieel-economisch Nevenfunctie: voorzitter RvC Huisartsen Eemland BV
A. Kaashoek (1974, man) Lid	2018	2022	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 (vanaf 17 april 2018)	2014	2022	Expertise: procesmanagement en risicomanagement Nevenfuncties: ouderling met bijzondere opdracht communicatie bij De Hoeksteen IJsselmuiden, voorzitter rekenkamercommissie Gemeente Dalfsen
L. Kroes (1960, man) Lid, tevens vicevoorzitter	2017	2025	Directeur Nederland NVAO Expertise: sociaal-maatschappelijk, juridisch, governance Nevenfuncties: voorzitter bezwarencommissie Personeel Hogeschool Windesheim, Treasurer Board of European Association of Accreditation Agencies (ECA)
C. Bos (1975 vrouw) Lid	2020	2024	Jurist bij Skal Bio Controle. Tevens versterking Medezeggenschapsraden Trias. Tot 1 maart 2021: Sociaal ombudsvrouw in Kampen en Hardenberg. Expertise: sociaal-maatschappelijk Nevenfuncties: lid 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.

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.

14 september is de heer H.A.J. Hofsteenge uit Zwolle gekozen voor de invulling van een ontstane vacature. Op grond van wet- en regelgeving moet de Autoriteit woningcorporaties (Aw) eerst een zienswijze over de kandidaat-commissaris geven, voordat tot benoeming kan worden overgegaan. Op 24 juni 2021 gaf de Aw een positieve zienswijze af op de voorgenomen benoeming van de heer H.A.J. Hofsteenge op de functie van lid van de raad van commissarissen bij stichting Beter Wonen. Hij is in de vergadering van 14 september 2021 benoemd als lid van de RvC.

In de vergadering van 14 september is afscheid genomen van de heer van den Berg. De heer van den Berg was 7 jaar lid van de RvC op het aandachtsgebied Financieel. Zijn kennis en ervaring binnen de corporatiewereld waren daarbij zeer waardevol. Zowel tijdens de RvC vergadering als tijdens één op één situaties sprak hij zijn mening uit.

Op 30 oktober 2020 gaf de Aw een positieve zienswijze af op de voorgenomen herbenoeming van de heer L.B. Kroes. De herbenoeming heeft plaatsgevonden in de vergadering van 8 december 2020.

5.2. Profielschetsen

Binnen de RvC is de volgende expertise aanwezig: Volkshuisvesting, projectontwikkeling, financieel-economisch, organisatie, juridisch, communicatie,

bestuurskundige zaken, risicomanagement en sociaal maatschappelijk. Voor alle leden geldt bovendien dat lokale betrokkenheid een vereiste is. De profielschetsen van de RvC leden zijn terug te vinden op onze website (www.bwij.nl) onder het kopje 'over ons'.

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. De kennis en ervaring van alle leden van de RvC is echter veel 'breder' dan het hen toegewezen 'speciale aandachtsgebied'. Hiermee bestrijken we alle van belang zijnde aandachtsgebieden.

5.4. Belet of ontstentenis van de gehele RvC

Vanuit de statuten moet een 'back up' geregeld zijn voor het geval de gehele RvC uitvalt. Wij werken daarbij samen met Woonstichting Patrimonium in Urk. Mocht bij één van de woningcorporaties de RvC uitvallen, dan vullen twee RvC leden van de collega corporatie deze functie tijdelijk in. Deze afspraak wordt jaarlijks verlengd. In de RvC-vergadering van 14 september 2021 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 27 september 2021 vond de zelfevaluatie plaats. Er was dit jaar geen externe begeleiding. De stand van zaken uit de externe zelfevaluatie van 2020 is doorgelopen.

Naar aanleiding van de zelfevaluatie heeft de RvC in de vergadering van 9 november 2021 besloten:

- Met ingang van januari wordt 30 minuten gereserveerd als tijd zonder aanwezigheid van directeur-bestuurder. Start van de vergadering blijft 19.00 uur.
- Agendapunten die betrekking hebben op terugkerende stukken en rapporten waarover weinig discussie gevoerd wordt, meer groeperen.
- Een appgroep aanmaken voor de RvC leden zonder directeur-bestuurder.
- Voorzitter RvC en de directeur-bestuurder stellen een aangepast format voor de agenda op.
- Belangrijke gesprekspunten meer aan het begin van de agenda te plaatsen..

In de voorvergadering bespreekt de RvC kort de belangrijkste onderwerpen, die op de agenda staan. Daarbij wordt gekeken welke onderwerpen meer aandacht verdienen dan andere. De kennis van de leden RvC moet zich nog op diverse thema's verdiepen. Er wordt een inventarisatie gemaakt van de opleidingsbehoeften van de individuele leden van de RvC. Er is dus nog geen totaal (jaar)opleidingsplan voor de RvC.

De RvC wordt in een vroeg stadium "meegenomen" bij belangrijke zaken, zoals duurzaamheid en bouwimpuls. Dat wordt ook door de directeur/bestuurder gedaan.

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

14-10-2021
25-10-2021

VTW
NVTZ

(lid van de RvC vanaf 14 september 2021)

Toezicht op vastgoed-investeringen
Thema bijeenkomst Wonen Zorg en Governance in netwerken

A. Kaashoek

25-10-2021

NVTZ

Thema bijeenkomst Wonen Zorg en Governance in netwerken

L. Kroes

16-2-2021	VTW	Ledenbijeenkomst over duurzame oplossing Vestia
20-5-2021	VTW	WSW informatiebijeenkomst implementatie strategisch programma
8-10-2021	VTW	VTW Ledencongres Opgaven en middelen: hoe nu verder?
25-10-2021	NVTZ	Thema bijeenkomst Wonen Zorg en Governance in netwerken

C. Bos

30-12-2021	VTW	Financiën voor de niet-financiële commissaris van de corporatie
31-12-2021	VTW	Toezicht op duurzaamheid bij woningcorporaties
25-10-2021	NVTZ	Thema bijeenkomst Wonen Zorg en Governance in netwerken
11-02-2021	VTW	VTW ledenbijeenkomst over duurzame oplossing Vestia

J. Smit

22-6-2021	VTW	VTW-bijeenkomst betaalbaarheid en corporaties
8-10-2021	VTW	VTW-ledencongres Opgaven en Middelen: Hoe nu verder?
25-10-2021	NVTZ	Thema bijeenkomst Wonen Zorg en Governance in netwerken

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.

6. Slotverklaring

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

De raad van commissarissen van Beter Wonen kan zich met deze stukken verenigen en stelt de jaarrekening 2021 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 2021 haar maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelstellingen te realiseren.

IJsselmuiden, juni 2022

J. Smit

L. Kroes

H. Hofsteenge

C.B. Bos

A.G. Kaashoek



3

Organisatie

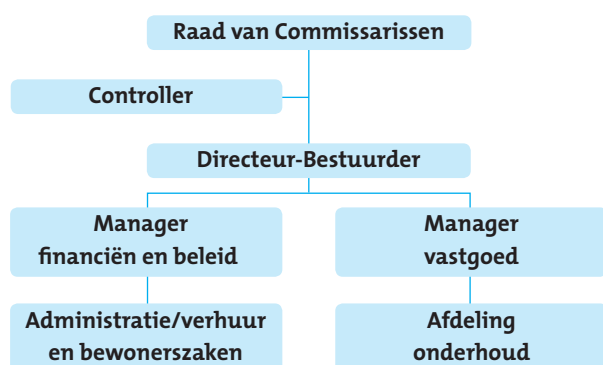
Inleiding

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

Governancecode

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

Organisatieschema



Raad van Commissarissen (RvC)

De Raad van Commissarissen bestaat uit vijf leden. De taak van de RvC bestaat uit het toezicht houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij de woningcorporatie. Tevens staat de RvC het bestuur met raad ter zijde. In het verslag van de Raad van Commissarissen (hoofdstuk 2) wordt de taak en werkwijze van de RvC beschreven, evenals de wijze waarop de RvC hieraan in 2021 invulling gaf. De werkwijze RvC staat in artikel 7 van de statuten van Beter Wonen omschreven. Eén en ander is verder uitgewerkt in het reglement Raad van Commissarissen.

Het bestuur

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

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

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

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

Leden van het bestuur

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

Tegenstrijdige belangen

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

In 2021 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 2021 plaats door middel van (bestuurlijk) overleg, (digitale) bijeenkomsten, correspondentie, website en bewonersblad Woonwijzer.

Belanghouders

In 2021 onderhielden wij op diverse manieren contacten met onze belanghouders. We voerden gesprekken met een aantal dorpsbelangen en organiseerden een digitale bijeenkomst voor gemeenteraadsleden. We voerden diverse overleggen met de Huurders Vereniging groot IJsselmuiden en leverden een bijdrage aan de digitale dorpsbijeenkomst IJsselmuiden. Tijdens deze gesprekken/bijeenkomsten kwamen diverse volkshuisvestelijke en maatschappelijke onderwerpen aan bod. Vanwege corona is het opnieuw niet gelukt een belanghoudersbijeenkomst te organiseren. Om die reden hebben we voor een andere aanpak gekozen en zijn we bij de belanghouders op bezoek gegaan. Vanuit deze gesprekken hebben we input ontvangen voor ons nieuwe ondernemingsplan. Dit plan wordt begin 2022 opgesteld.

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 2021 (inclusief taakstellende begroting).

In 2021 besteedden we tijdens personeelsvergaderingen aandacht aan dilemma's met betrekking tot integriteit, de AVG en gingen we onder andere in op de risico inventarisatie en de effecten van corona op Beter Wonen. 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 de komende vier jaren aangesteld.

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 2020 actualiseerden we het ondernemingsplan voor de periode 2016 t/m 2021. 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 die we in 2021 samen met de gemeente Kampen, deltaWonen en de betrokken huurdersverenigingen opstelden.

Onze visie

Beter Wonen IJsselmuiden staat midden in de samenleving en wil dicht bij haar huurders en andere belanghouders staan. In IJsselmuiden en de omliggende kernen waarin we werkzaam zijn, is sprake van een hechte samenleving. De cultuur is behoudend en de mensen voelen zich daar prettig bij. 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 maken we inzichtelijk 'wat kan'. Hierin zoeken we balans tussen bovengenoemde 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 energieprestatie 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 (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 vooral een (t)huis 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.

Beter Wonen is betrokken bij haar huurders en gedreven als het gaat om het verzorgen van hun huisvesting. Wonen gaat verder dan de woning. Daarom voelen we ons ook medeverantwoordelijk voor de directe woonomgeving.

Onze inzet tot en met 2021

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.

In het begin van de volgende hoofdstukken geven we de doelen en resultaten over 2021 ingekaderd weer. Vervolgens volgt per onderdeel een uitgebreide toelichting.



5

Huidige klanten voelen zich thuis

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

Doelstelling 2021	Inzet	Wat we in 2021 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
In de Aedes-Benchmark behalen we op alle gemeten onderdelen minimaal een 7,8	Eigen inzet, KWH	Op basis van de KWH rapportages scherpten we processen aan en voerden we verbeteringen door	Tevreden huurders	We bevinden ons met een gemiddelde score van een 8,1 in de kopgroep van de Aedes Benchmark	Bewoners, Aedes
Overlast wordt door vroeg signalering en ketensamenwerking preventief opgepakt zodat er geen verhuizingen plaats vinden met als reden "overlast"	Eigen inzet	We hebben overlastsituaties in beeld en onder controle. We trekken hierbij op met ketenpartners zoals de wijkagent, welzijn en 'vroeg er op af'	Leefbare wijken en tevreden huurders	Het proces rondom overlastsituaties is goed onder controle. Ondanks dat hebben er in 2021 twee verhuizingen met als reden "overlast" plaatsgevonden	Bewoners en ketenpartners
Door klachten serieus op te pakken worden er geen klachten in behandeling genomen door de Klachten Advies Commissie (KAC)	Eigen inzet, klachten advies commissie	Processen met ketenpartners worden mede aan de hand van de KWH rapportage blijvend geoptimaliseerd	Tevreden huurders	In 2021 heeft de KAC geen klachten over Beter Wonen in behandeling genomen	Bewoners en klachtenadvies-commissie
Wij digitaliseren, daar waar mogelijk, het mutatie- en reparatieproces	Eigen inzet	Gedurende het jaar vonden er gesprekken plaats met NCCW over de strategie en continuïteit. Op dit moment mist de basis om te investeren in verdere doorontwikkeling	tevreden huurders	Vanwege de strategiewijziging van NCCW hebben we afspraken gemaakt met ZIG over verdere digitalisering van een aantal klantprocessen	ZIG

Doelstelling 2021	Inzet	Wat we in 2021 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Bewoners waarderen ons aanbod aan keuzevrijheid	Eigen inzet	Mede op basis van de enquête hebben we het assortiment aangepast en het proces geoptimaliseerd	Tevreden huurders	Het gemiddelde cijfer is op een 7,8 uitgekomen	Bewoners
Planning vraag gestuurd onderhoud inzichtelijk maken op website	Eigen inzet	Vanwege de strategiewijziging bij NCCW hebben we hier vooralsnog geen actie op uitgezet	Tevreden huurders	In 2022 beoordelen we of dit meegenomen kan worden in het traject met ZIG	ZIG

Tevredenheid van bewoners blijft op een hoog niveau

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

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

Enquêtes

Gedurende het jaar meten we 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 8,1 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
Prestatieveld Huurdersoordeel			A
Nieuwe huurders	8,4	7,7	A
Huurders met reparatieverzoek	8,4	7,7	A
Vertrokken huurders	7,6	7,6	B

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.

In 2021 nam de huurachterstand met zo'n 61% af ten opzichte van 2020. We ontruimden geen huurders met een huurachterstand.

Individuele klachten inzake overlast

Door preventief handelen willen we het uit de hand lopen van overlastkwesties voorkomen. In het casusoverleg met ketenpartners komen diverse zaken aan de orde. Het doel van het casusoverleg is proactief en preventief te handelen zodat op tijd maatregelen genomen worden om overlast tot een minimum te beperken. In 2021 stelden we een brochure op over hoe te handelen bij overlast die op dit moment bij de drukker ligt.

In 2021 vonden er twee verhuizingen plaats met overlast als reden. De betreffende huurders namen zelf het initiatief te verhuizen.



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 2021 geen klacht in behandeling die betrekking had op Beter Wonen.

Website/huurdersportaal/digitalisering

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

Via het huurdersportaal hebben onze huurders de mogelijkheid om 24/7 zaken met ons te regelen.

We verwachten dat het gebruik van dit portaal geleidelijk toeneemt. Het is dan van belang, dat we geleidelijk meer diensten digitaal aanbieden.

We zijn al geruime tijd met het NCCW in gesprek over het verder digitaliseren van onze processen. In 2021 is voor ons duidelijk geworden dat onze ambities op dit vlak niet aansluiten op die van het NCCW. Om die reden gaan we in 2022 samen met ZIG een aantal processen digitaliseren. Ook brengen we het huurderportaal en de website bij ZIG onder. In 2022 beraden we ons of en zo ja hoe we verder willen met het NCCW.

Keuzevrijheid voor bewoners

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

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

Keuzevrijheid

Bewoners kunnen bij Beter Wonen zelf het initiatief nemen de keuken of douche te vervangen. Vanuit de huurdersvereniging is de wens geuit het vraaggestuurd

onderhoud inzichtelijk te maken binnen het huurdersportaal. We pakken dit op in het traject dat we in 2022 starten met ZIG. In de enquête Algemene Dienstverlening is een uitvraag gedaan naar de keuze mogelijkheden in de woonwinkel. Van 24 huurders hebben we een reactie ontvangen. Het gemiddelde cijfer komt uit op een 7,8. Op basis van de enquête en eigen ervaringen is het assortiment op onderdelen aangepast. Binnen onze begroting reserveren we budget zodat we in deze vraag kunnen blijven voorzien. In 2021 maakten 63 huurders gebruik van deze mogelijkheid.

Onderhoudsfonds kleine gebreken

Per 31 december 2021 zijn 888 huurders lid van het onderhoudsfonds kleine gebreken. Voor € 5,00 per maand kan iedere huurder van Beter Wonen lid worden. Veel werkzaamheden die normaal voor rekening van de huurder komen, worden bij deelname aan dit fonds door ons uitgevoerd. Gezien het grote aantal deelnemers voorziet het fonds duidelijk in de behoefte.

Zelf Aangebrachte Voorzieningen

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

Glasverzekering

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

Geriefsverbeteringen

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



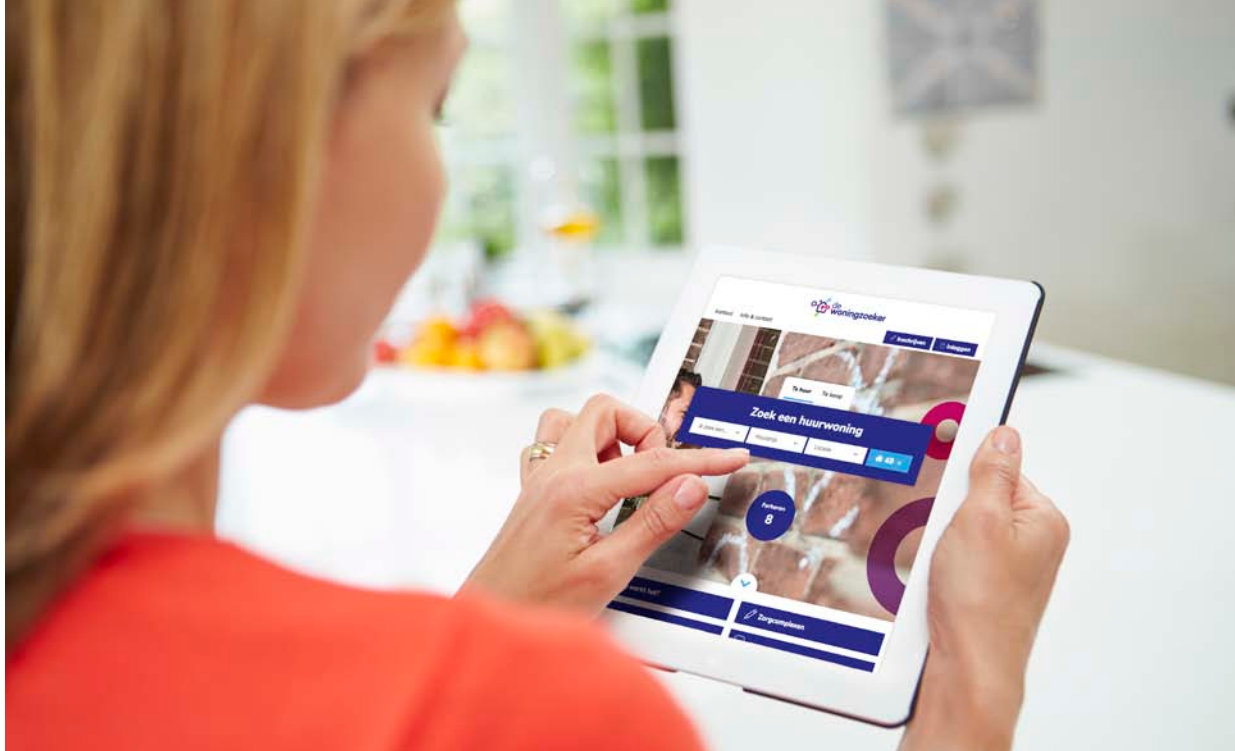
6

Woningzoekenden vinden een huis

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

Doelstelling 2021	Inzet	Wat we in 2021 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We realiseren de vastgestelde veranderingopgave conform jaarschijf prestatieafspraken	Eigen inzet	Realisatie conform jaarschijf (prestatieafspraken) en plannen in voorbereiding voor 2022	Passende voorraad	We liggen op schema wat betreft het realiseren van de prestatieafspraken met de gemeente Kampen en de HVgIJ	Gemeente Kampen, HVgIJ
De slaagkans, voor ons werkgebied, in de spoedzoeker is minimaal 66 %	Eigen inzet, stuurgroep De Woningzoeker	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
De wachttijd in de wensmodule is maximaal 3 jaar	Eigen inzet, stuurgroep De Woningzoeker	In ons SVB is de veranderingopgave opgenomen. De stuurgroep verzorgt de monitoring en stuurt daar waar nodig bij	Acceptabele slaagkans	We voldoen met een wachttijd van 2,5 jaar aan de gestelde norm	Woningzoekenden
Verhogen slaagkans en zoekgebied door uitbreiden deelnemers De Woningzoeker	Eigen inzet	Binnen NoWoZo verband zijn gesprekken gevoerd over uitbreiding van het werkgebied De Woningzoeker. Er ligt inmiddels een implementatie-plan	Voldoen aan taakstelling	De implementatie wordt in 2022 verder uitgewerkt zodat partijen per 1 januari 2023 aan kunnen sluiten	NoWoZo, HVgIJ

Doelstelling 2021	Inzet	Wat we in 2021 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Optimaal benutten 80/10/10 regeling (rekening houden met effect Drostestraat)	Eigen inzet	In 2021 is de ruimte mede door onzekerheden rondom herhuisvesting Drostestraat nauwelijks benut	Maatwerk	Voor 2022 zijn werkafspraken gemaakt zodat we meer gebruik maken van deze ruimte	Huurders
Samen met deltaWonen en de gemeente Kampen voldoen we aan de taakstelling huisvesting verblijfsgerechtigden. We zetten in op spreiding binnen ons bezit	Eigen inzet	In 2021 hebben we door de hoge taakstelling, sloop Drostestraat en het beperkt aantal verhuizingen de taakstelling niet gerealiseerd	Actueel en transparant	Op dit moment is er een achterstand van 25 personen en een taakstelling voor het 1e half jaar 2022 van 31 personen. Het wordt een uitdaging om de taakstelling dit te realiseren	Gemeente Kampen, delta-Wonen
Overige urgente doelgroepen worden in overleg met de ketenpartners zo goed mogelijk gehuisvest. We werken niet met een quotum maar leveren maatwerk	Eigen inzet	We voorzien in overleg met ketenpartners in maatwerk voor specifieke doelgroepen	Maatwerk	De urgente doelgroep wordt in ons werkgebied tijdig geholpen. Daar waar nodig leveren we maatwerk	Keten-partners
De veranderopgave is in beeld gebracht en opgenomen in de meerjarenbegroting	Eigen inzet	Het geactualiseerde SVB is verwerkt in de meerjaren-begroting	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	Eigen inzet	Q4 2020 hebben bewoner > 75 jaar per brief geïnformeerd over passende huisvesting het belang van tijdig inschrijven voor de woningzoeker	Maatwerk	Senioren weten welke stappen ze moeten zetten om tijdig voor passende huisvesting in aanmerking te komen	Senior huurders
We evalueren jaarlijks de streefhuren en bepalen of er maatregelen nodig zijn om voldoende woningen beschikbaar te houden in de verschillende huurklassen	Eigen inzet	We monitoren ieder kwartaal de slaagkans van de woningzoekenden en maandelijks of we voldoen aan de normen van passend toewijzen	Passende huurprijzen	We voldoen aan de normen van passend toewijzen. De streefhuren zijn in samenhang met het SVB geëvalueerd en daar waar nodig aangepast	Huurders
We zetten ons in om kleinere woningen te bouwen	Eigen inzet	De projecten die in voorbereiding zijn voldoen aan de gedefinieerde veranderopgave	Passende voorraad	Maakt integraal onderdeel uit van onze veranderopgave	Gemeente, HVgIJ



Kernvoorraad afstemmen op de omvang van de primaire doelgroep

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

Wij realiseren dit door:

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

Strategisch Voorraad Beleid (SVB) en streefhuren

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 2021 resulteerde dit in een aantal aanpassingen.

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 3 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 wordt het advies- en besluitvormingstraject doorlopen zodat partijen 1 januari 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 2021 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.

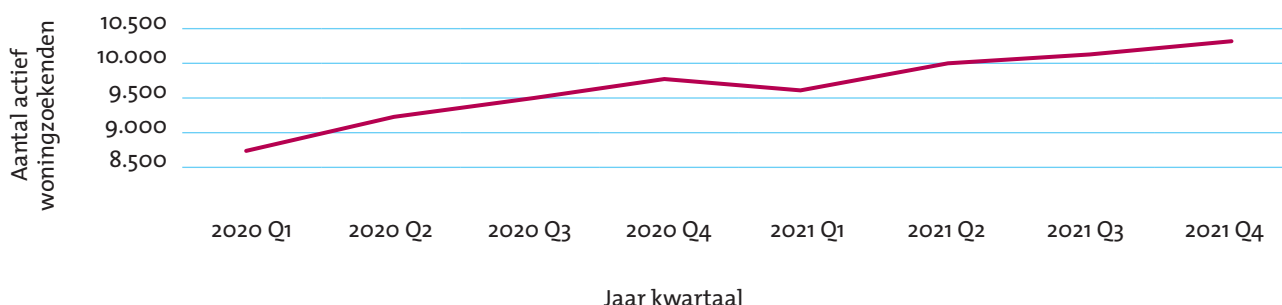
Ontwikkeling woningzoekenden

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.

Het aantal geregistreerde woningzoekenden steeg in 2021 van 39.676 naar 44.670 per 31 december 2021. Dit betekent een stijging van circa 5.000 woningzoekenden. Deze aantallen gelden voor De Woningzoeker in zijn geheel. In de gemeente Kampen stonden per 31 december 2020 8.530 woningzoekenden ingeschreven en per 31 december 2021 9.328. Dit is een toename van circa 800 woningzoekenden.

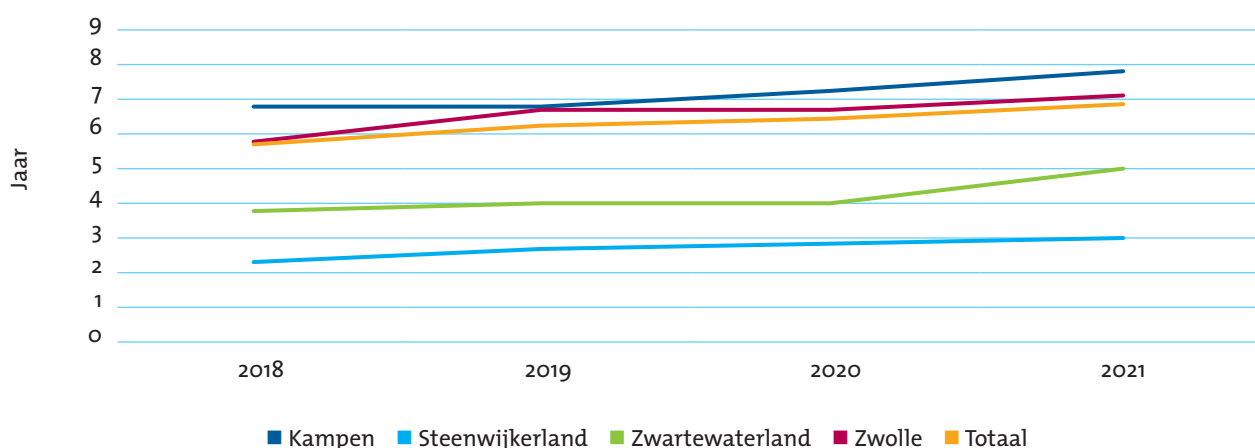
Hoe actief is een woningzoekende?

Een actief woningzoekende is iemand die minimaal één reactie op een woning plaatste in het afgelopen jaar. In 2021 waren er 10.256 actief woningzoekenden (2020: 9.737 woningzoekenden). Dit is een forse toename van ruim 500 woningzoekenden.



Inschrijftijd

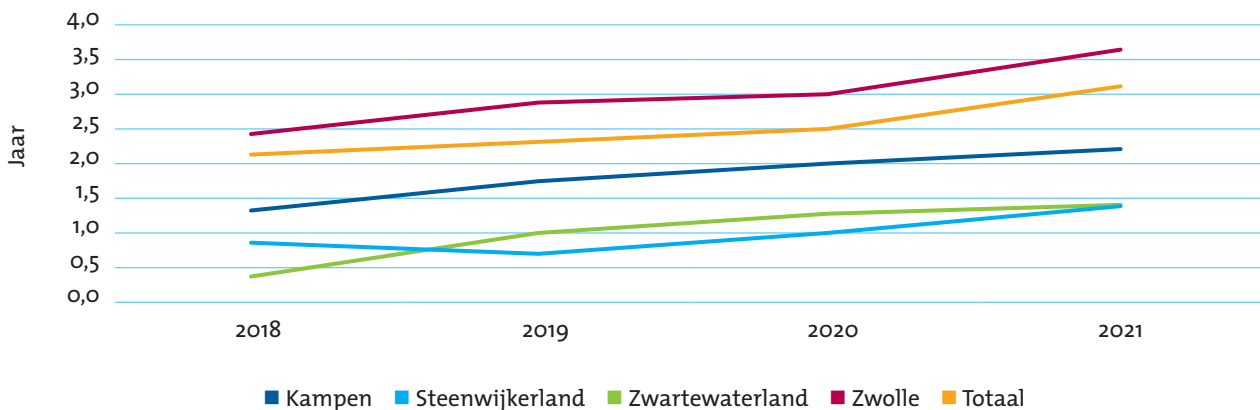
De inschrijftijd geeft de duur aan tussen het moment van inschrijving en het moment dat woningzoekenden via de wensmodule een woning vinden. Hogere gemiddelde inschrijftijden kunnen een indicatie zijn van hogere druk op de woningmarkt. De gemiddelde inschrijftijd bij verhuringen via de wensmodule lag in 2021 rond de 7 jaar. In de afgelopen 4 jaar is een lichte stijging van de gemiddelde inschrijftijd te zien.



Gemiddelde inschrijftijd bij verhuring in de wensmodule naar gemeente 2018 – 2021

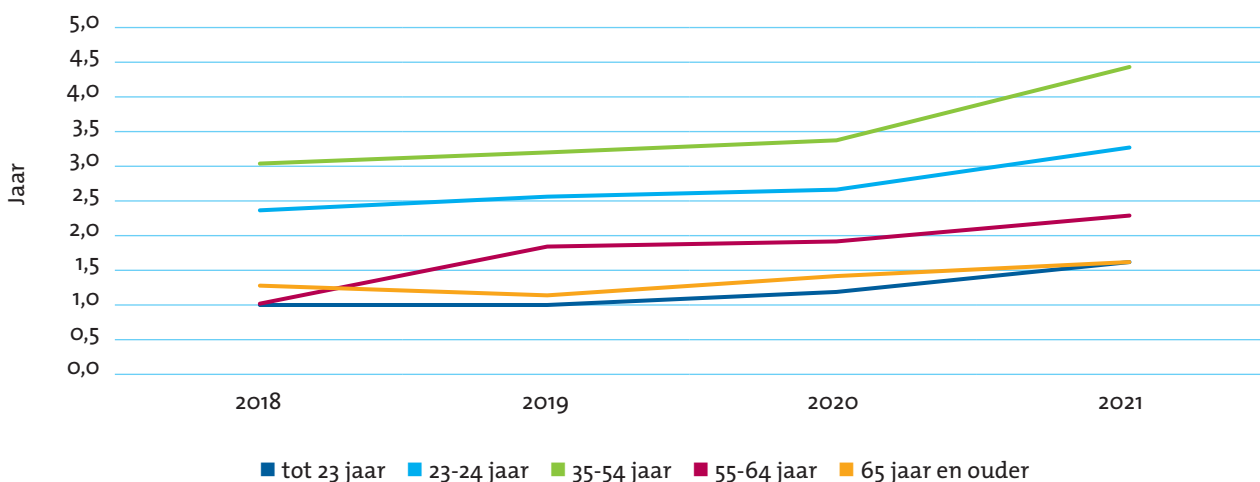
Zoektijd

Naast de inschrijfduur 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 stijgender trend zien dan bij de gemiddelde inschrijftijd. We zien dat de gemiddelde wachtduur in 2021 op ruim 3 jaar ligt. Daarmee ligt het gemiddelde een jaar hoger dan in 2019. In de afgelopen drie jaar is een stijging van het gemiddelde te zien.



Gemiddelde zoektijd bij verhuring in de wensmodule naar gemeente 2018 – 2021

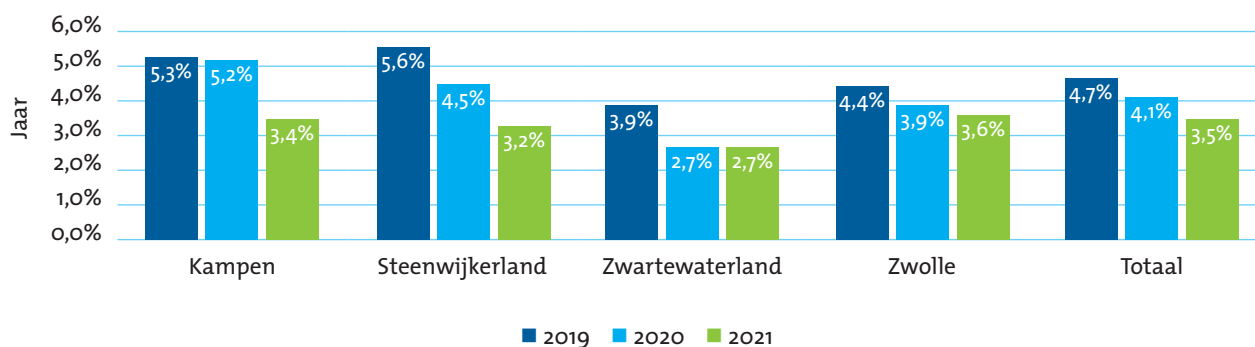
De stijging van de gemiddelde zoektijd is terug te zien bij een aantal leeftijdsklassen, met name de leeftijdsklassen 23-34 jaar en 35-54 jaar. De gemiddelde zoektijd van woningzoekenden tot 23 jaar en 65 jaar en ouder liggen dicht bij elkaar. Dat heeft een logische verklaring: woningzoekenden tot 23 jaar hebben bij verhuring een relatief lage zoektijd omdat zij nog maar kort ingeschreven staan. Aan de andere kant hebben actief woningzoekenden van 65 jaar en ouder lang ingeschreven kunnen staan en kunnen op basis van inschrijfduur relatief snel een passende woning vinden.



Gemiddelde zoektijd bij verhuring in de wensmodule naar leeftijdsklasse 2018 – 2021

Slaagkansen

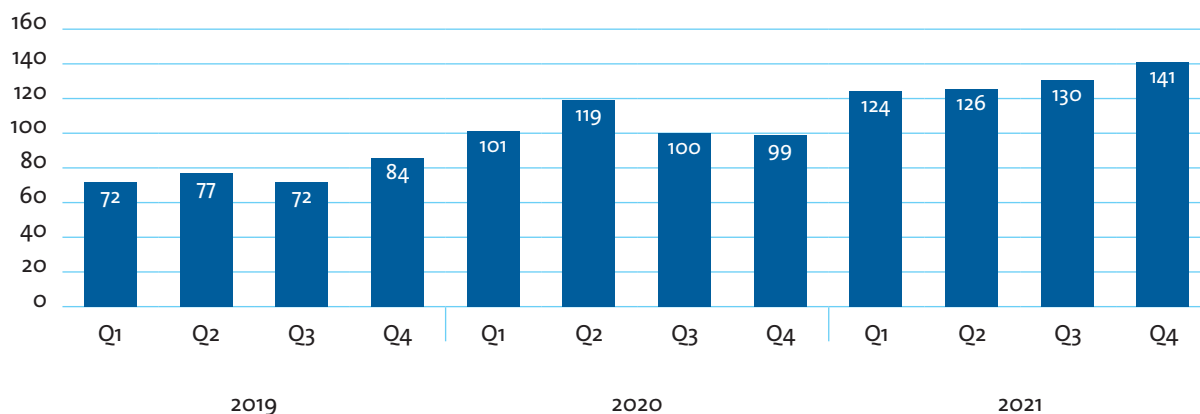
Als indicator voor de kansen van woningzoekenden wordt naast de inschrijfduur en zoekduur vaak ook de slaagkans gebruikt. De slaagkans geeft aan hoeveel procent van de actief woningzoekenden in een periode een woning heeft gevonden. De slaagkans wordt berekend door het aantal verhueringen via de wensmodule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



Slaagkans bij verhuuring in de wensmodule naar gemeente 2018 – 2021

Gemiddeld aantal reacties

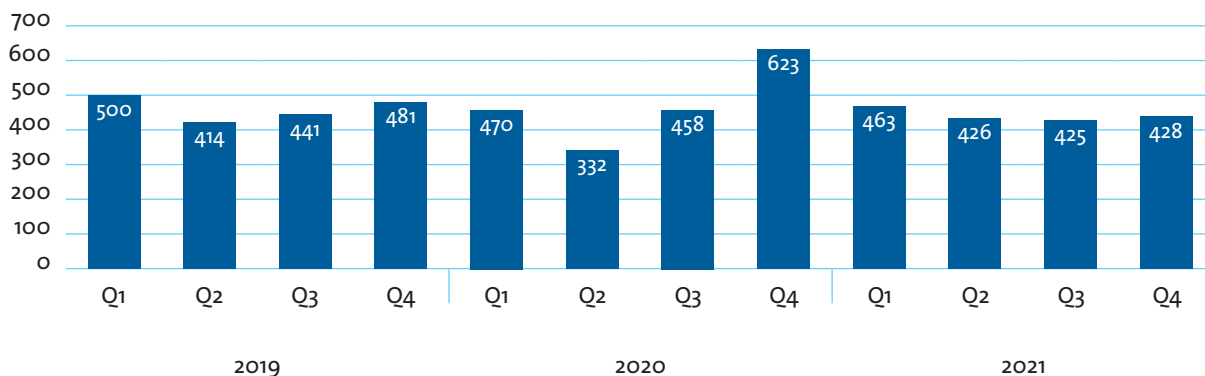
Een andere indicator om de druk op de sociale woningvoorraad mee te onderzoeken, is het gemiddeld aantal reacties per aangeboden woning in de wensmodule. Aan de hand van deze indicator is goed te zien dat de druk op het vrijkomende aanbod toeneemt. Begin 2019 lag het gemiddelde aantal reacties per aangeboden woning op 72. Dat is de afgelopen jaren toegenomen. De piek in Q2 van 2020 kan worden verklaard uit het geringe aanbod (tijdelijke verhuurstop Zwolse corporaties in verband met Corona). In het vierde kwartaal van 2021 was het gemiddeld aantal reacties per aangeboden woning 141.



Gemiddeld aantal reacties per aangeboden woning in wensmodule 2019 – 2021

Vrijkomend aanbod

Tenslotte is het vrijkomend aanbod, exclusief nieuwbouw, 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 mogelijkheden er zouden zijn. Het aantal woningen dat vrijkomt daalt.



Vrijkomend aanbod, exclusief nieuwbouw 2019 - 2021



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 is de herkomst van en de gemeente waarin gereageerd

is door actief woningzoekenden weergegeven voor 2021. In het wit zijn de vier gemeenten van De Woningzoeker aangegeven en in het blauw de gemeenten in het werkgebied van VechtHorst, Vechtdal en SallandWonen. Ruim de helft van de actief woningzoekenden is uit Zwolle afkomstig.

Gemeente waar gereageerd is					
Herkomst	Kampen	Steenwijkerland	Zwartewaterland	Zwolle	Totaal
Kampen	1.384	112	144	720	1.763
Steenwijkerland	99	182	83	173	322
Zwartewaterland	159	93	226	264	409
Zwolle	1.236	362	523	6.393	6.727
Dalfsen	42	15	19	128	138
Enschede	17	10	6	46	53
Hardenberg	38	17	18	115	124
Olst-Wijhe	6	1	2	47	52
Ommen	26	15	20	53	56
Raalte	17	7	9	90	93
Staphorst	15	10	11	42	45
Buiten regio	1.081	490	542	2.331	2.676
Totaal	4.120	1.314	1.603	10.402	12.458
Herkomst	Kampen	Steenwijkerland	Zwartewaterland	Zwolle	Totaal
Kampen	34%	9%	9%	7%	14%
Steenwijkerland	2%	14%	5%	2%	3%
Zwartewaterland	4%	7%	14%	3%	3%
Zwolle	30%	28%	33%	61%	54%
Dalfsen	1%	1%	1%	1%	1%
Enschede	0,4%	1%	0,4%	0,4%	0,4%
Hardenberg	1%	1%	1%	1%	1%
Olst-Wijhe	0,1%	0,1%	0,1%	0,5%	0,4%
Ommen	1%	1%	1%	1%	0,4%
Raalte	0,4%	1%	1%	1%	1%
Staphorst	0,4%	1%	1%	0,4%	0,4%
Buiten regio	26%	37%	34%	22%	21%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Herkomst actief woningzoekenden 2021

In onderstaand tabel is de bestemming per gemeente van de aangeboden woning aan nieuwe huurders weergegeven. In de regio als totaal zien we vooral dat er verhuurd wordt aan mensen uit Zwolle (63%). In Kampen is vooral verhuurd aan woningzoekenden uit de eigen gemeente (67%). Aan woningzoekenden uit Zwolle wordt 15 % verhuurd en ook 15 % aan woningzoekenden buiten

de regio. Wanneer we kijken naar de herkomst van alle huurders zien we dat voor de vier gemeenten geldt dat de meeste huurders in hun eigen gemeente terecht komen. Dat is zo voor 73 tot 79 % van de nieuwe huurders uit Kampen, Steenwijkerland en Zwartewaterland en 93 % voor nieuwe huurders uit Zwolle.

Bestemming					
Herkomst	Kampen	Steenwijkerland	Zwartewaterland	Zwolle	Totaal
Kampen	216	5	6	48	275
Steenwijkerland	2	25	1	6	34
Zwartewaterland	2	6	49	10	67
Zwolle	49	14	22	1.110	1.195
Dalfsen	2	0	2	9	13
Enschede	0	1	0	0	1
Hardenberg	3	1	1	28	33
Olst-Wijhe	2	0	0	3	5
Ommen	0	1	1	4	6
Raalte	0	0	0	7	7
Staphorst	1	2	0	2	5
Buiten regio	47	25	19	169	260
Totaal	324	80	101	1.396	1.901
Herkomst	Kampen	Steenwijkerland	Zwartewaterland	Zwolle	Totaal
Kampen	67%	6%	6%	3%	14%
Steenwijkerland	1%	31%	1%	0%	2%
Zwartewaterland	1%	8%	49%	1%	4%
Zwolle	15%	18%	22%	80%	63%
Dalfsen	1%	0,0%	2%	1%	1%
Enschede	0,0%	1%	0,0%	0,0%	0,1%
Hardenberg	1%	1%	1%	2%	2%
Olst-Wijhe	1%	0,0%	0,0%	0,2%	0,3%
Ommen	0,0%	1%	1%	0,3%	0,3%
Raalte	0,0%	0,0%	0,0%	1%	0,4%
Staphorst	0,3%	3%	0,0%	0,1%	0,3%
Buiten regio	15%	31%	19%	12%	14%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Bestemming nieuwe huurders in 2021

Overzicht toewijzingen

In 2021 sloten we voor Beter Wonen in totaal 66 nieuwe huurcontracten af (2020: 65). In het afwegingskader vanuit De Woningzoeker zijn afspraken gemaakt hoe de verdeling van woningen plaatsvindt over de verschillende modules. We moeten ons realiseren dat dit 'communicerende vaten' zijn. 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 niet gehaald wordt. Dat heeft onder andere te maken met de voorgenomen sloop van de woningen aan de Drostestraat en het geringe aantal mutaties. Woningen aan de Drostestraat die nu vrijkomen voor verhuur worden via CareX aangeboden. Er vindt voor deze woningen dus geen aanbidding plaats in de spoedmodule, zoals voorgaande jaren. Dat heeft impact op woningzoekenden die reageren in de spoedmodule. Het geringe aantal huuropzeggingen heeft ook gevolgen voor de verdeling van de woningen.

	Aantal	%
• wensmodule	43	65
• spoedmodule	12	18
• bemiddelingsmodule	11	17

Passend toewijzen

De volgende tabel bevat een overzicht van de toewijzingen 2021 per type huishouden, de inkomens- en huurprijsklassen. De tabel is geselecteerd uit de toewijzingsgegevens.

Huurgrenzen 2021	<= € 442,46	<= € 633,25	> € 633,25	Totalen
Eenpersoonshuishoudens				
< 66 jaar en 4 maanden, inkomen <= € 23.725	5	14	0	19
< 66 jaar en 4 maanden, inkomen > € 23.725	1	6	1	8
>= 66 jaar en 4 maanden, inkomen <= € 23.650	0	9	0	9
>= 66 jaar en 4 maanden, inkomen > € 23.650	0	4	0	4
Totaal eenpersoonshuishoudens	6	33	1	40
Tweepersoonshuishoudens				
< 66 jaar en 4 maanden, inkomen <= € 32.200	2	1	0	3
< 66 jaar en 4 maanden, inkomen > € 32.200	0	2	1	3
>= 66 jaar en 4 maanden, inkomen <= € 32.075	0	12	0	12
>= 66 jaar en 4 maanden, inkomen > € 32.075	0	3	1	4
Totaal tweepersoonshuishoudens	2	18	2	22
Drie- en meerpersoonshuishoudens				
< 66 jaar en 4 maanden, inkomen <= € 32.200	1	2	0	3
< 66 jaar en 4 maanden, inkomen > € 32.200	0	1	0	1
>= 66 jaar en 4 maanden, inkomen <= € 32.075	0	0	0	0
>= 66 jaar en 4 maanden, inkomen > € 32.075	0	0	0	0
Totaal drie- en meerpersoonshuishoudens	1	3	0	4
Totaal huishoudens	9	54	3	66

Conform de Woningwet moeten woningcorporaties vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep. Ten minste 80% moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 40.024. Ten hoogste 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 44.655. De 10% sociale huurwoningen die overblijft, mogen we vrij toewijzen. Zoals uit de volgende tabel blijkt, voldoen wij ruimschoots aan de gestelde criteria.

Staatssteuntoets	werkelijk	norm
Toewijzing t/m € 40.024	98,48%	min. 80%
Toewijzing t/m € 44.655	1,52%	max. 10%
Vrije toewijzingsruimte	0,00%	max. 10%
Passendheidstoets	werkelijk	norm
Juist toegewezen	100%	min. 95%

Woonlastentool

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

Mutaties en acceptatiegraad

De mutatiegraad was nagenoeg gelijk in de jaren 2020 en 2021. In 2020 sloten we 65 nieuwe huurcontracten af ten opzichte van 66 nieuwe huurcontracten in 2021. We voeren bij alle aanbiedingen een gesprek met de woningzoekende voordat we een aanbieding doen voor een huurwoning. In de praktijk komt het voor, dat we besluiten om woningzoekenden de woning niet aan te

bieden. We weigerden ook woningzoekenden omdat we, op basis van vooraf vastgestelde criteria, besloten ze niet uit te nodigen voor een gesprek.

2021	2020	2019	2018	2017
6,0	6,0	7,0	9,0	8,0

Mutatiegraad over de afgelopen jaren

Urgente doelgroepen vinden passende huisvesting

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

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

Statushouders

Het Rijk legt aan alle gemeenten in Nederland jaarlijks een taakstelling op om de huisvesting van vergunninghouders te realiseren. De gemeenten zijn wettelijk verplicht deze taakstelling uit te voeren. De taakstelling wordt bepaald aan de hand van het aantal inwoners per gemeente. Voor het jaar 2021 was de taakstelling van de gemeente Kampen huisvesting van 76 vergunninghouders. Bij de toewijzing van de woning zijn we afhankelijk van mutaties. Doordat de meeste mutaties plaatsvinden aan de Drosten- en Erfgenamenstraat, worden in verhouding veel statushouders in deze wijk geplaatst. Dit legt, in combinatie met andere sociale problematiek, druk op de wijk. Per 31 december 2021 bedraagt de achterstand in de taakstelling 12 personen. Aandachtspunt bij de huisvesting van vergunninghouders is, dat we de termijn van 12 weken niet halen om passende huisvesting aan te bieden. Daarbij moet opgemerkt worden dat dit vooral de grote gezinnen betreft. Het is lastig om voor deze gezinnen passend aanbod te vinden.

Overige urgente doelgroepen

We werken voor de huisvesting van overige urgente doelgroepen zonder de zogenaamde quotum afspraken. De praktijk leert, dat de vraag naar woningen voor deze doelgroep per jaar fluctueert. Om die reden leveren wij daar waar nodig maatwerk. In 2021 zijn zes woningen bemiddeld voor bewoners van de Drostenstraat. Twee woningen zijn verhuurd aan vergunninghouders via COA. Daarnaast zijn twee woningen betrokken bij een woningruil en heeft bij één woning een omzetting van het huurcontract plaatsgevonden.

Wonen met zorg is mogelijk

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

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

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 2021 gaven we € 13.360 uit aan beugels, verhoogde toiletputten, thermostatische douchekranen, een tweede

trapleuning of andere kleine verbeteringen. Mede dankzij deze aanpassingen kunnen senioren langer zelfstandig blijven wonen.

Aandacht voor starters

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

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

Starters

In het SVB hebben we geborgd, dat we 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 wijzen we twee keer vier appartementen met 1 slaapkamer met voorrang toe aan woningzoekenden jonger dan 23 jaar. In de leeftijdscategorie tot 23 jaar hielpen we in 2021 vier personen aan een huurwoning.

Starters op de koopmarkt

Als woningen vrij komen die bestemd zijn voor verkoop, benaderen we eerst belangstellenden onder onze huurders. Hiermee creëren we doorstroming binnen ons bezit en bieden we huurders de mogelijkheid 'wooncarrière' te maken. In 2021 kwamen er negen voor verkoop-gelabelde woningen vrij. Vijf van deze woningen zijn verkocht aan huurders van ons. Drie woningen zijn verkocht aan starters op de woonmarkt. Eén woning is verkocht aan een gezin die doorstroomt vanuit een eigen woning.



7

Een leefbare maatschappij

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

Doelstelling 2021	Inzet	Wat we in 2021 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We committeren ons aan de uitkomsten van de werkgroep Betaalbaarheid	Eigen inzet	Dit jaar conform regeringsbeleid geen huurverhoging doorgevoerd	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	Eigen inzet	Dit jaar conform regeringsbeleid geen huurverhoging doorgevoerd	Goede balans prijs kwaliteit-verhouding	Onze huurprijzen zijn afgestemd op onze doelgroep	Huurders, HVgIJ
De gemiddelde huurverhoging van onze doelgroep is niet hoger dan inflatie	Eigen inzet	Dit jaar conform regeringsbeleid geen huurverhoging doorgevoerd en voor adressen die daarvoor in aanmerking kwamen een huurverlaging doorgevoerd	Huurders met een hoger inkomen betalen een marktconformere prijs	We beschikken over een betaalbare woningvoorraad	Huurders, HVgIJ
We verduurzamen ons bezit conform SVB	Eigen inzet, derden	Het SVB is eind 2020 geactualiseerd en de investeringen zijn verwerkt in de meerjarenbegroting	Voorraad toekomst-bestendig	Onze woningvoorraad wordt steeds energiezuiniger waardoor de woonlasten van onze huurders beheersbaar blijven	Huurders
We blijven in gesprek met de dorpsbelangen over hoe we de leefkwaliteit in de kleine kernen op peil kunnen houden	Eigen inzet	We onderhouden korte lijnen met dorpsbelangen	Verwachtingen zijn op elkaar afgestemd	We blijven in gesprek met dorpsbelangen zodat we weten wat er in de dorpen speelt	Besturen dorpsbelangen

Doelstelling 2021	Inzet	Wat we in 2021 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We hanteren een strak incassoproces waarbij we inzetten op vroegtijdig persoonlijk contact. "Niet kunners" worden niet ontruimd	Eigen inzet	Het incassoproces is preventief georganiseerd. In 2021 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	Eigen inzet	Het incassoproces is op orde. De huurachterstand is uitgekomen op 0,12%.	Huurachterstand in control	Door preventief te handelen worden huurders niet geconfronteerd met onoplosbare huurachterstand	Huurders en ketenpartners
Ontwikkelen brochure en stroomschema inzake overlast	Eigen inzet	Het onderzoek is door een stagiaire uitgevoerd. Zij heeft een voorbeeld voor een brochure gemaakt die op dit moment uitgewerkt wordt	Huurachterstand in control	Met de brochure informeren we huurders éénduidiger	Huurders en Brainstorm
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	Eigen inzet	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 beleidskeuzes	Belanghouders

Betaalbare woonlasten

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

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

Huurverhoging en bezwaren

Vanuit de regering is besloten dat er over 2021 geen jaarlijkse huurverhoging mag worden doorgevoerd. Begin 2021 besloot de regering om bij huurders van een sociale huurwoning met een relatief laag inkomen en hoge huur de huur te verlagen. In het geval van Beter Wonen ging dit om totaal 49 huishoudens met een gemiddelde verlaging van € 32 per maand. Corporaties worden voor beide ingrepen gecompenseerd via de verhuurdersheffing. Beter Wonen heeft geen bezwaren ontvangen op de aangekondigde huurbevrozing.

Huurachterstand

De totale huurachterstand per 31 december 2021 is € 10.208 (2020 € 26.128). Dat is 0,12% van de jaarhuur.



Huurachterstand per ultimo	2019	2020	2021
Totale achterstand	21.224	26.128	10.208
Aantal actieve huurders	49	29	13
Bedrag vertrokken huurders	1.449	2.533	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. In De huurachterstand per 31 december 2021 voor de 'zittende huurders' is € 10.208. Dat is een huurachterstand van 0,12% van de jaarhuur.

Huurprijzen daeb-woningen

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

Klasse 2021	Aantallen per 31-12-2021	%	Aantallen per 31-12-2020	%
Goedkoop (< € 442,46)	84	8%	88	8%
Betaalbaar (> € 442,46 < € 678,66)	873	87%	842	82%
Duur tot huurtoeslaggrens (> € 678,66 < € 752,33)	50	5%	101	10%

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. Bij de grondgebonden woningen hanteren we een streefhuur van 65%, bij gestapelde bouw hanteren we een percentage van 75%

van de maximaal redelijke huur. Dit percentage kan lager uitvallen omdat afgetopt wordt op de per woning vastgestelde huurtoeslaggrens. Periodiek monitoren we of de vastgestelde streefhuren voldoende gedifferentieerd zijn zodat de diverse doelgroepen een acceptabele slaagkans hebben. Tot dusver slagen we hier goed in.



Huurtoeslag

Om in aanmerking te komen voor huurtoeslag moet de huurprijs van een woning lager zijn dan € 752,33. Huurtoeslag wordt rechtstreeks op het bankrekeningnummer van de huurder gestort. Wij hebben daarom geen inzicht in het aantal huurders dat huurtoeslag ontvangt.

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. Dit is een erg breed begrip. Illegaal onderverhuren, uitkeringsfraude en hennepsteelt zijn voorbeelden van woonfraude.

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 hennepsteelt is dit een gevaar voor omwonenden. De veiligheid van bewoners is in het geding door eventueel kortsluiting of zelfs brand. De conclusie is, dat woonfraude niet acceptabel is. Vanuit de overheid wordt gestimuleerd om actief met woonfraude aan de slag te gaan.

In november 2019 hebben de drie betrokken partijen (gemeente Kampen, deltaWonen en Beter Wonen) een "eerste aftrap" gedaan om beleid en werkafspraken te maken over woonfraude. Doel is om een 'convenant woonfraude' op te stellen. Dat is niet zo makkelijk omdat we te maken hebben met persoonlijke gegevens van mensen. Wat het ook lastig maakt is dat de gemeente Kampen niet geregeld heeft dat ze vanuit de Landelijke Aanpak Adreskwaliteit (LAA) gegevens kunnen uitwisselen. De voorwaarden vanuit de AVG spelen hierbij ook een rol. Door corona en personele wisselingen bij de gemeente is het vervolg doorgeschoven naar 2022.

Leefbaarheid

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

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

Buurtprikkel

Wanneer huurders zelf leefbaarheidsinitiatieven nemen, kunnen ze gebruik maken van de 'buurtprikkel'. Dit is een fonds waaruit we een financiële bijdrage kunnen leveren aan initiatieven die betrekking hebben op de thema's schoon, heel en veilig. In 2021 ontvingen we geen aanvragen. De buurtprikkel wordt vanaf 2022 niet meer specifiek opgenomen in het Jaarplan.

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 een oplossing te bieden als de situatie daarom vraagt. We kunnen daarbij instanties inschakelen maar ook zelf het voortouw nemen.

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, juist 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. In opdracht van WWZ038 heeft Companen een vraagprognose opgesteld om inzicht te bieden in de ontwikkeling van de vraag naar voorzieningen op de gebieden wonen, welzijn en zorg. De uitkomsten zijn naast het bestaande aanbod gelegd, waarmee de opgave in beeld is. Op 6 oktober is het samenwerkingsverband en de gezamenlijke opgave bekrachtigd in een convenant dat door de deelnemende partijen is ondertekend.

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.

Maatschappelijk rendement

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

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



8

Vastgoed toekomstbestendig

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

Doelstelling 2021	Inzet	Wat we in 2021 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We voeren bij 150 woningen van ons bezit een APK veiligheidskeuring uit. Wanneer bewoners niet mee willen werken, nodigen we ze uit voor een gesprek om de achtergrond te achterhalen	Eigen inzet, aannemer en installateur	Vanwege corona bij slechts 82 woningen de APK uitgevoerd	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	Eigen inzet	De streefhuren zijn geactualiseerd. De sessie over de complexstrategieën is vanwege corona uitgesteld naar 2022	Veranderopgave in beeld	Maatregelen per complex zijn in beeld en verwerkt in de meerjarenbegroting	Gemeente, HVgIJ
Optimaliseren logistiek sleutels (beheer en uitgifte)	Eigen inzet	Op basis van onderzoek is geconcludeerd dat de huidige werkwijze nog voldoet	Optimale processen	Het huidige proces voldoet. Daar waar we kunnen optimaliseren pakken we dit op	Huurders
Vorbereiden sloop/nieuwbouw Drostenstraat (fase 2)	Eigen inzet, Loostad, architect	De sloop voor beide gebouwen is afgerond en de nieuwbouw in volle gang	Realiseren veranderopgave	Beide gebouwen worden gedurende 2022 opgeleverd	Huurders, HVgIJ, gemeente, aannemer Mateboer
Vorbereiden sloop/nieuwbouw Erfgenamenstraat	Eigen inzet, architect	De plannen bevinden zich in de initiatief fase	Realiseren veranderopgave	We verwachten het plan in de loop van 2022 aan te besteden	Huurders en HVgIJ

Doelstelling 2021	Inzet	Wat we in 2021 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Vorbereiden nieuwbouw Sonnenbergkwartier	Eigen inzet, architect	De plannen voor Sonnenberg zijn in de afrondende fase. Naar verwachting kan het plan in de loop van 2022 de bestemmingsplan-procedure in	Realiseren veranderingopgave	We verwachten dat de bouw van de appartementen begin 2023 start	Huurders
De gemiddelde energie-index van onze woningen op basis van Nader Voorschrift komt medio 2021 uit op 1,18	Eigen inzet	Bestaand bezit is conform het SVB verder verduurzaamd	Lagere woonlasten en duurzame voorraad	Eind 2021 gemiddeld 1,18 (label A). We werken geleidelijk toe naar een energie-neutrale voorraad	Huurders
Bij mutatie wordt bij de daarvoor gelabelde woningen zonnepanelen aangebracht	Eigen inzet, Nooter	We plaatsten bij 24 huurwoningen zonnepanelen	Verbetering gemiddeld label	Inmiddels is 34 procent van onze woningvoorraad uitgerust met zonnepanelen	Huurders
We leveren input voor de warmtevisie voor de gemeente Kampen	Eigen inzet	Afstemming met de gemeente Kampen vond plaats	Duurzame oplossing	Samen met de gemeente bepalen we welke stappen gezet moeten worden en verwerkt in het SVB	Gemeente

Een goed onderhouden woning

We willen onze woningen in goede staat houden.

We hanteren hierbij het uitgangspunt 'schoon, heel en veilig'. We realiseren dit door:

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

Ons woningbezit is als volgt opgebouwd:

Kern	Aantal woningen	%
IJsselmuiden	993	89
Wilsum	52	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 2021 af met 57 woningen. Oorzaak is de verkoop van 9 huurwoningen en de sloop van 48 woningen aan de Drostestraat 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	39	438	12	55	72	184	43	6	20	46
- levensloop/senioren	15	165	-	-	-	24	38	55	14	34
Meergezinswoningen										
- etagebouw zonder lift (2 woonlagen)	13	148	-	-	57	56	29	-	6	-
- etagebouw met lift (2 woonlagen)	16	181	-	-	-	30	-	92	-	59
- flatwoning (3 woonlagen)	7	76	-	-	54	-	-	-	-	22
Overig										
- intramuraal	7	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		1.113	12	55	183	303	110	153	49	248
Totaal in procenten	100		1	5	16	27	10	14	4	22

Onderhoud aan ons woningbezit

In het Jaarplan 2021 hebben we de onderhoudslasten exclusief doorberekende personeelskosten begroot op een totaalbedrag van € 1.820.000. Van elke woning zijn de onderhoudskosten gedurende de economische levensduur in beeld.

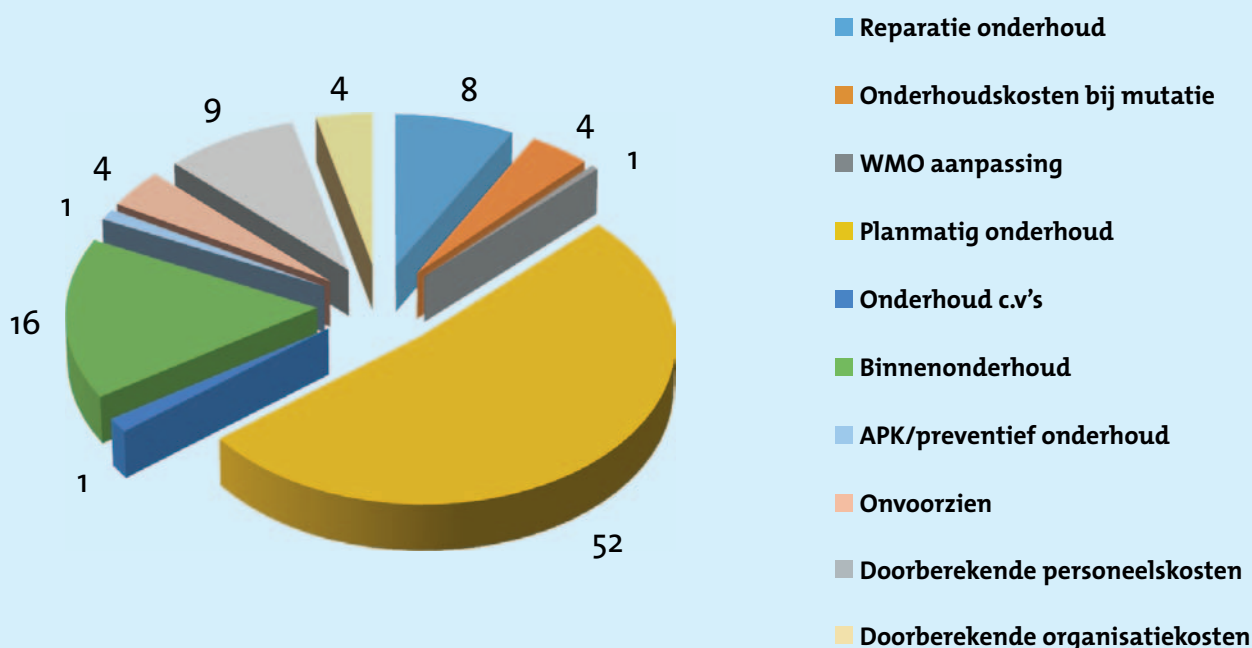
Het planmatig onderhoud is de grootste post binnen de onderhoudsbegroting. In 2021 gaven we binnen de begroting in totaal € 1.065.211 uit aan planmatig

onderhoud. De post binnenonderhoud is vraaggestuurd en kent in 2021 een overschrijding. Huurders kunnen zelf aangeven of ze binnenonderhoud willen laten uitvoeren. Vanwege corona is een deel van de werkzaamheden vanuit 2020 doorgeschoven naar 2021. In 2021 gaven we hier € 335.051 aan uit.

Een overzicht van de werkelijke en begrote onderhoudslasten:

Soort onderhoud 2021	Werkelijke uitgaven	%	Begroot	%
Reparatie onderhoud	166.186	8	178.000	9
Onderhoudskosten bij mutatie	84.714	4	112.000	6
WMO aanpassing	11.419	1	15.000	1
Planmatig onderhoud	1.065.211	52	1.121.000	58
Onderhoud c.v.'s	30.355	1	30.000	2
Binnenonderhoud	335.051	16	231.000	12
APK/preventief onderhoud	23.954	1	43.000	2
Onvoorzien	82.050	4	90.000	5
Doorberekende personeelskosten	185.537	9	118.000	6
Doorberekende organisatiekosten	78.569	4	-	0
Totaal	2.063.046	100	1.938.000	100

Werkelijke uitgaven in %



Reparatie- en mutatieonderhoud

Het aantal reparatieverzoeken steeg van 959 in 2020 naar 1.028 in 2021. De gemiddelde kosten per melding stegen van € 150 naar € 165. Het blijft vooraf lastig in te schatten hoeveel klachten gedurende een jaar binnen komen.

Bij het muteren van een woning moet de woning voldoen aan het gewenste kwaliteitsniveau. De gemiddelde

kosten per mutatie stegen van € 1.065 in 2020 naar € 1.398 in 2021. Dit is een aanzienlijke stijging van de gemiddelde kosten. Doordat de mutatiegraad laag is gebleven, passen de kosten ruimschoots binnen het begroot bedrag.

Kosten per reparatieverzoek en per mutatie:

Jaar	Aantal reparatieverzoeken	Gemiddelde kosten per reparatieverzoek	Aantal verhuizingen	Gemiddelde kosten per mutatie
2017	1.223	113	93	988
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

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.

Planmatig onderhoud

De specificatie van de uitgaven voor het planmatig onderhoud in 2021 in euro's:

Planmatig onderhoud	Bedrag
Klimaat	265.209
Buitenkozijnen	144.592
Buitenschilderwerk	264.296
Daken/goten	151.016
Gevels	56.063
Lift	20.414
Vloeren	18.567
Beveiliging	16.162
Terrein	7.489
Diversen	121.403
Totaal	1.065.211

APK

Beter Wonen wil graag dat iedere bewoner zich veilig voelt in zijn woning. Daarom voeren wij één keer per zeven jaar een **Algemene Periodieke veiligheidsKeuring** uit. Een timmerman, loodgieter en elektriciën 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 vulden de lijst aan met enkele preventieve onderhoudspunten. Deze checklist is gebaseerd op de NEN 8025. Met de NEN 8025 zijn voor Nederland algemene eisen gegeven voor de periodieke beoordeling van de veiligheid van technische installaties en technische voorzieningen in woningen en een advies om eventuele defecten weg te nemen. Ook kunnen bewoners tijdens de APK gelijk reparatieverzoeken uit laten voeren. In 2021 keurden we vanwege corona slechts 82 woningen. Er waren 150 woningen gepland.

SVB

We beschikken over een actueel SVB. Jaarlijks worden de complexplannen nagelopen en op onderdelen geactualiseerd. Deze afspraak komt in een live sessie het beste tot zijn recht. Vanwege corona hebben we besloten de actualisatieronde van 2021 te verschuiven naar het eerste kwartaal 2022.

Sloop/nieuwbouw Drogenstraat

In 2021 is de sloop van fase 1 van de Drogenstraat gestart en aansluitend is de bouw gestart. Door leveringsproblemen van materialen is er een kleine vertraging ontstaan in de oorspronkelijke planning. De woningen zijn na de zomervakantie

toegewezen. In totaal ontvingen we ruim 600 reacties op deze 24 appartementen. De appartementen worden in het tweede kwartaal 2022 door Mateboer opgeleverd. De sloop van fase 2 is in het 4^e kwartaal uitgevoerd. Begin 2022 start de nieuwbouw van deze 24 appartementen. Het is de verwachting dat de oplevering hiervan ook in 2022 plaatsvindt.

Vernieuwing van ons bestaand bezit

Qua nieuwbouw of aankoop wordt gedurende de beleidsperiode uitsluitend geïnvesteerd in 'DAEB-bezit'. Op basis van het Strategisch Voorraad Beheer is ons doel:

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

Nieuwbouw Trekschuit

In 2021 is in bouwteam met Mateboer het plan voor de locatie De Trekschuit verder uitgewerkt. In dit plan zijn we zelf verantwoordelijk voor het bouwrijp maken. Daarbij is de afspraak gemaakt dat we het binnenterrein terug leveren aan de gemeente Kampen. De bestemmingsplan procedure is doorlopen, vastgesteld en is er een omgevingsvergunning aangevraagd. Daarnaast is een aannemingsovereenkomst afgesloten met aannemer Mateboer. De vergunningen zijn inmiddels allemaal onherroepelijk en de bouw is eind 2021 gestart. Naar verwachting wordt de nieuwbouw in het 3^e kwartaal 2022 opgeleverd.

Nieuwbouw Erfgenamenstraat

De voorbereidingen voor de plannen sloop/nieuwbouw Erfgenamenstraat zijn gestart. De architect voert op dit moment de laatste wijzigingen door. Met de gemeente Kampen vindt overleg plaats over de parkeernorm. Hiervoor vindt een telling plaats. Naar verwachting wordt het haalbaarheidsonderzoek in de loop van 2022 ter besluitvorming geagendeerd voor de RvC.

Nieuwbouw Sonnenberg

De plannen voor de locatie Sonnenberg worden steeds concreter. Zowel financieel als ruimtelijk zijn er nog obstakels te overwinnen. De verwachting is dat het plan in het 1^e kwartaal 2022 vastgesteld wordt. Daarna worden het besluitvormingsproces opgestart. Als dat voorspoedig verloopt kan begin 2023 gestart worden met de bouw. Voor ons gaat het om 16 appartementen.

Zoekopgave

Samen met de gemeente Kampen zijn de locaties voor de komende jaren in beeld gebracht. Voor IJsselmuiden gaat het om de nieuwbouw 135 huurwoningen.

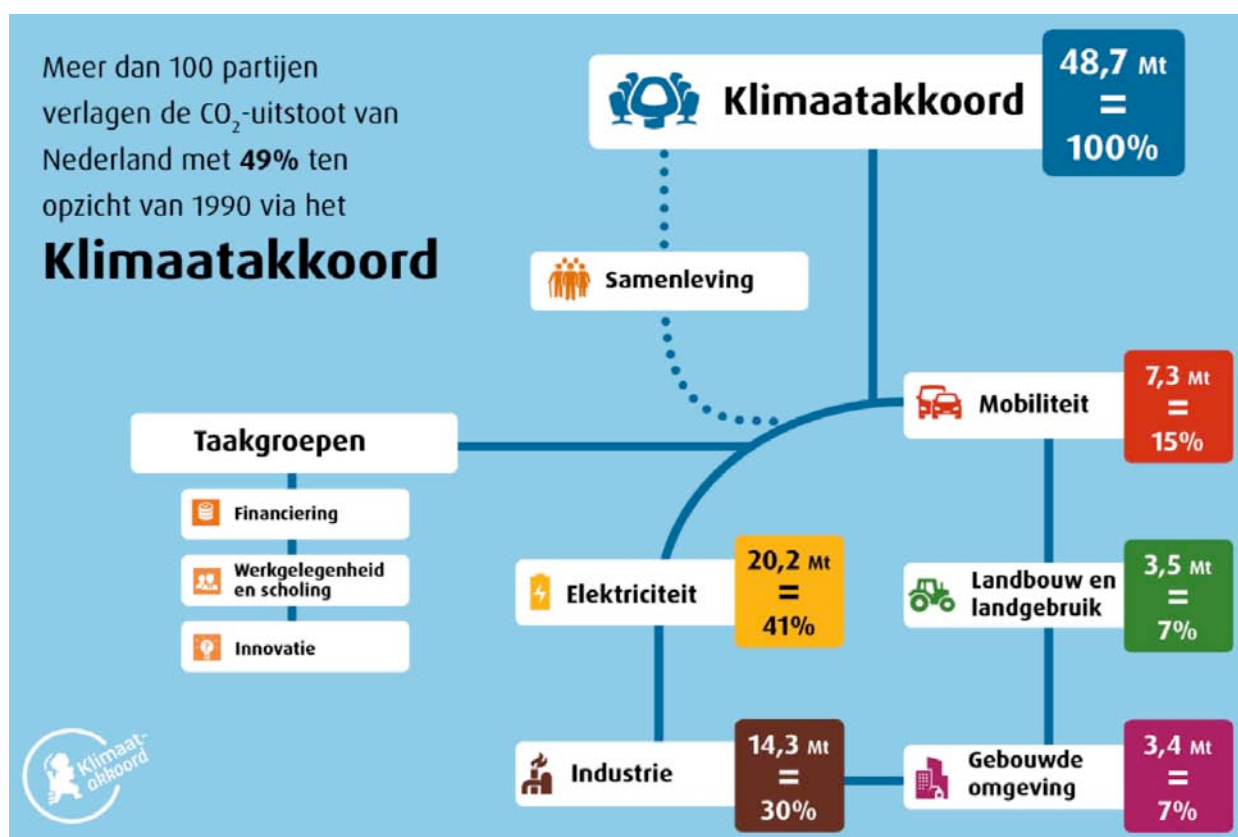
Tevens maakten we voor dezelfde periode afspraken over de bouw van 16 huurwoningen in de kleine kernen. De opgave is opgenomen in de nieuwe prestatieafspraken.

Duurzaamheid

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

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

De klimaatverandering wordt steeds meer zichtbaar. Ook zijn er 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.

Internationaal	Nationaal	Regionaal	Lokaal
Verdrag van Parijs 2015	Klimaatakkoord	Programma Nieuwe Energie Overijssel	Coalitieprogramma
	Klimaatwet		Bouwsteen Energie Omgevingsvisie
	Elektriciteitswet	Regionale Energie Strategie	Warmtevisie
	Warmtewet		

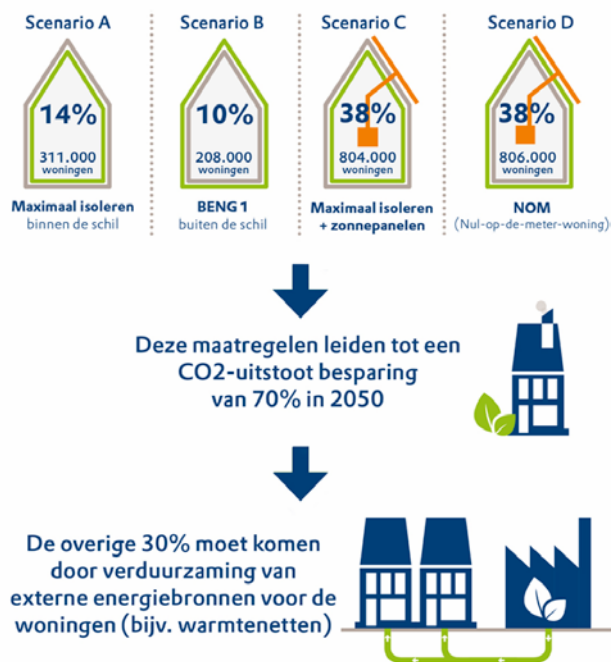
Het klimaatakkoord wordt in regionale strategieën uitgewerkt door provincies. Input hiervoor zijn de lokale plannen van de gemeenten. De gemeente Kampen heeft in 2020 de bouwsteen Energie Omgevingsvisie vastgesteld waarin staat aangegeven hoe de duurzame opwek van energie wordt gefaciliteerd. Dit zijn 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.

De gemeente Kampen heeft in 2021 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. Op basis van vrijwilligheid wordt het aardgasverbruik teruggedrongen. De gemeente kiest voorlopig 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 2021 heeft Aedes de Routekaart 2.0 opgeleverd. Corporaties zijn gevraagd om aan te geven hoe met de warmtevraag zal worden omgegaan. Beter Wonen heeft deze ook ingevuld. Vanuit de Routekaart komt naar voren waar we nu staan en waar de aandachtsgebieden liggen.

	2050 Doel	Huidige stand van zaken:					
		Afwijking t.o. standaard (kWh/m/jaar)				voldoet aan standaard	NOM ready > standaard
		>100	75-100	50-75	0-50		
Schil:							
> standaard	0%	0%	0%	0%	0%		
=standaard	10%	0%	0%	2%	6%	2%	0%
LT ready	84%	1%	2%	8%	63%	11%	0%
NOM ready	6%	0%	0%	0%	0%	0%	6%
Verwarming:							
HT= Hoge Temperatuur	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
MT= Midden Temperatuur	10%	0%	0%	2%	6%	2%	
LT = Lage Temperatuur	90%	1%	2%	8%	63%	11%	6%
Installatie:							
All electric / warmtepomp	90%	1%	2%	8%	63%	11%	6%
Warmtenet	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Groengas/waterstof	10%	0%	0%	2%	6%	2%	
TOTAAL:	100%	1%	2%	10%	69%	13%	6%

De routekaart 2.0 en de warmtevisie van de gemeente geven richting in oplossingen voor alternatieve warmtebronnen voor aardgas. Op basis van deze uitkomsten wordt in 2022 beoordeeld hoe Beter Wonen dit kan opnemen in het beleid voor het bestaande bezit.

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. Ook bij mutatiewoningen plaatsen we, waar rendabel, zonnepanelen. Op verzoek van huurders nemen we maatregelen wanneer er sprake is van ruimte is voor een huurverhoging (isolatiemaatregelen) of doorberekening via de servicecomponent (zonnepanelen) mogelijk is.

Resultaten zonnepanelen	2021	Totaal
Woningen met zonnepanelen	24 woningen	374 woningen
Aantal zonnepanelen	216 panelen	3603 panelen
Wp aan zonnepanelen	72.280 Wp	944.356 Wp

In 2021 hadden we € 216.000 beschikbaar voor energetische maatregelen en zonnepanelen. We besteedden een bedrag van € 167.242. Deze maatregelen bestaan uit het isoleren van woningen en het plaatsen van zonnepanelen waar dit binnen onze kaders past. Een plan om zonnepanelen op Maarlenhof te plaatsen is uitgesteld nadat vastgesteld is dat een extra investering voor dakbedekking nodig is. Hiermee voorkomen we tussentijdse demontage van de zonnepaneleninstallatie.

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 ook door de grootschalige sloop nieuwbouw aan de Drostenstraat/Erfgenenstraat. Het wegvallen van de verhuurdersheffing biedt mogelijk kansen om versnelling aan te brengen.

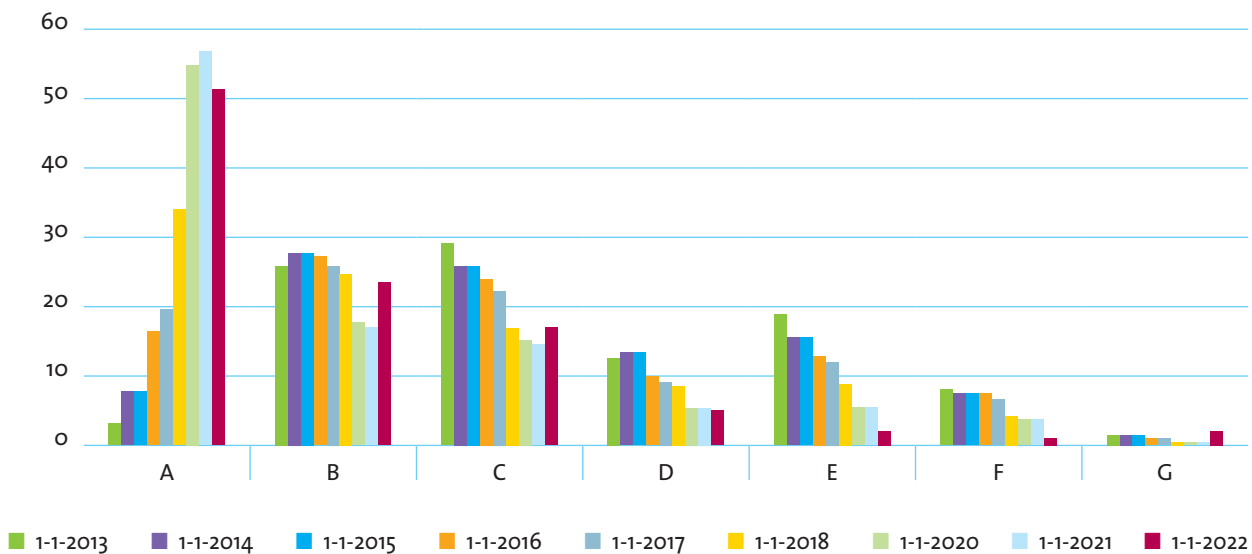
Energielabeling

Eind 2021 beschikt 51% van onze woningen over een A label. Dit is lager dan eind 2020. Dit komt door de nieuwe NTA8800 die vanaf 1-1-2021 van kracht is. De NTA8800 heeft andere grenswaarden voor de labels waardoor dezelfde woningen gemiddeld genomen minder hoog scoren. 89% van onze woningen heeft een A, B of C label.



Dit is, ondanks de gewijzigde grenswaarden, wel hoger dan eind 2020.

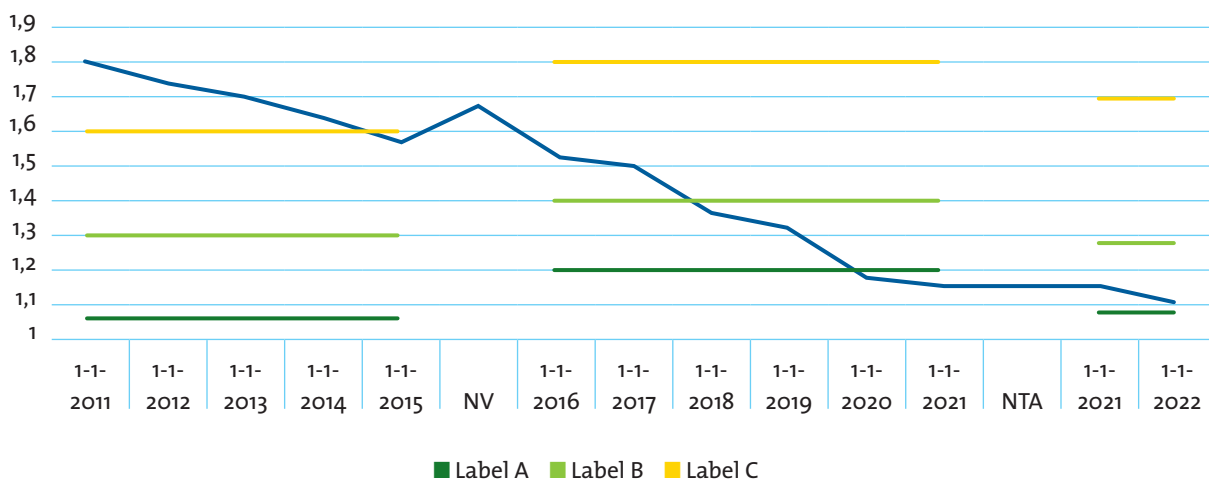
Percentage per label



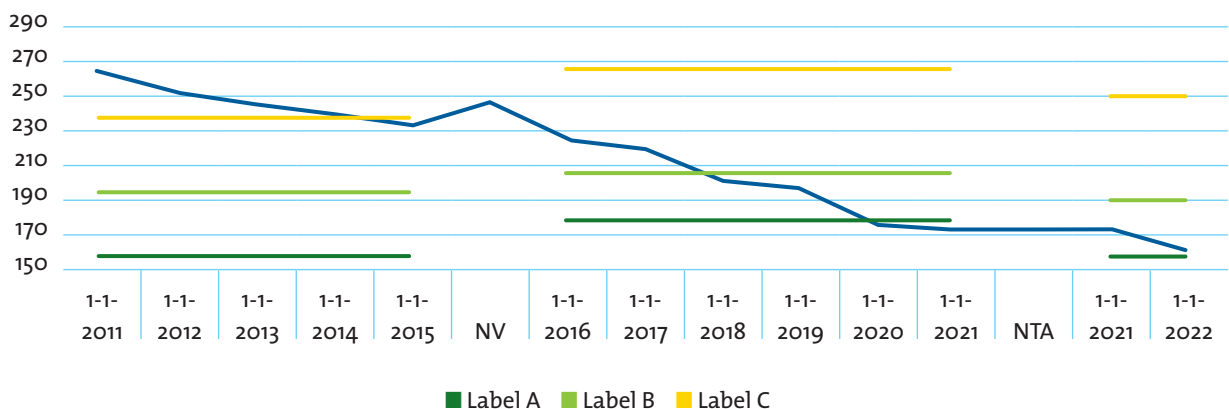
De oude en nieuwe energie indexen hebben elk een eigen schaalverdeling. Deze zijn echter samengevoegd tot een gemiddelde. Beter Wonen zette in 2017 alle energie indexen om naar het nader voorschrift. Vanaf dat moment ontstond er een zuiver beeld. Per 1 januari 2021 is er opnieuw een nieuwe rekenmethodiek 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 heeft ons bezit eind 2021 gemiddeld label B.

Omdat we weten wat op 1 januari 2021 de energie index en de warmtevraag per m2 was, kunnen we voor dit jaar de energie index extrapoleren. Ook kunnen we de eerdere waarden van de energieindex omrekenen naar warmtevraag per m2. Na 2021 geven we de energiescores weer in warmtevraag per m2.



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



Grafiek met waarde van de warmtevraag per m2. De oude energie indexen zijn omgerekend in warmtevraag per m2.

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 2^e sprong is de wijziging naar de NTA8800. Het zijn 2 dezelfde grafieken met verschillende berekende waardes. Per 1 januari 2021 wordt de waarde uitgedrukt in warmtevraag per m2.

Afgifte energielabels

Een label geeft de huurder inzicht in de energieprestatie van de woning. Ook kopers van onze woningen overhandigen we een energielabel.

De werkwijze van Beter Wonen voor het registreren van energielabels wordt 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. Bij mutatie worden vaak energetische maatregelen gerealiseerd. Na het nemen van de maatregelen wordt het uitgebreide energielabel geregistreerd waarmee de energie-index wordt vastgesteld. Hiermee is er zicht op de daadwerkelijke energiescore van de woning.

Per 1 januari 2021 vervalt het eenvoudige energielabel. Hierdoor kan deze werkwijze niet meer gehanteerd worden. 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.

Beter Wonen heeft in 2020 alle woningen opgenomen en een afmelding gerealiseerd met het vereenvoudigd energielabel. Hierdoor is dit energielabel de komende 10 jaar bruikbaar voor de wettelijke eis. Daarnaast worden de komende 10 jaar geleidelijk alle woningen geregistreerd volgens de NTA8800 (circa 120-150 woningen per jaar).

Tevens worden er hogere eisen gesteld aan energieadviseurs en zijn er aanvullende opleidingen nodig. In de bestaande werkwijze zijn onze opzichters gediplomeerd om de energieprestaties van de woning zelf op te nemen en te berekenen. Een gecertificeerd bureau verstrekt ons vervolgens de officiële labels. Een onafhankelijke instelling controleert steekproefsgewijs of de beoordeling op de juiste manier is uitgevoerd. Voor de NTA8800 zijn onze vastgoed medewerkers niet gediplomeerd en op dit moment onvoldoende vaardig om aan de hogere nieuwe eisen te voldoen. Daarom is uitgeweken naar een externe adviseur die ons de komende periode 1 dag in de 2 weken helpt om de 120-150 woningen per jaar te registreren en te voorzien van een nieuw energielabel. De kosten voor het registreren van energielabels nemen hierdoor in 2022 toe. In 2021 is het aantal afgemelde woningen achtergebleven vanwege een tekort aan capaciteit bij de externe adviseur. Voor 2022 is meer capaciteit beschikbaar voor het registreren van een nieuw energielabel.

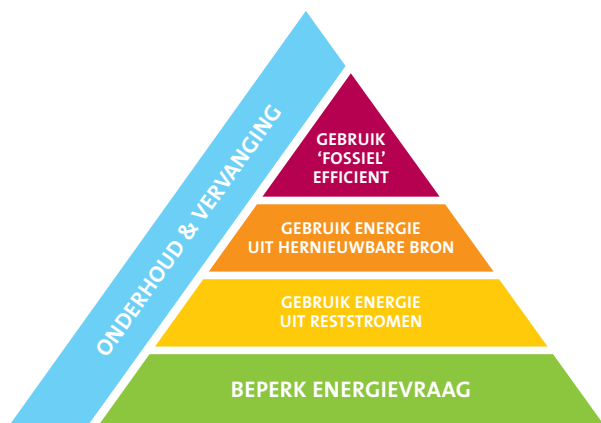
Nieuwbouw

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 tien 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.
- Omdat de mogelijkheid tot isoleren bij huurwoningen vanwege gebrek aan belangstelling bij huurders beperkter wordt, zoeken we 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 bieden we de bewoner aan deel te nemen aan extra energiebesparende maatregelen.
- Bij kozijnvervanging plaatsen we bij woningen waar de spouw geïsoleerd is triple glas of HR++ glas. Voor deze maatregel berekenen we geen huurverhoging.
- Bij woningen waar nog geen isolatie is aangebracht, kan gekozen worden voor isolerende maatregelen.
- Bij zonnepanelen berekenen we maximaal de helft van de theoretische energiebesparing door in de huur. Bij isolatie maatregelen berekenen we maximaal een kwart van de theoretische energiebesparing door in de huur.

Warmtevisie gemeente Kampen

Er is gedurende het jaar diverse keren contact geweest met de gemeente Kampen over de Warmtevisie. Ondermeer is gesproken over een onderzoek door een commercieel initiatief voor een warmtenet bij uitbereidingsproject De Bakkerij (Fuite). Hiervoor zijn opmerkingen doorgegeven en blijkt uit onderzoek dat de businesscase niet haalbaar is. Op 29 september 2021 is in een commissievergadering van de gemeenteraad een gezamenlijke presentatie gehouden door de partijen die input hebben geleverd. Zo heeft de gemeente, deltaWonen, Beter Wonen en Enexis ieder hun visie verteld over het verhaal. Dit als inleiding op de behandeling van de Warmtevisie. In november 2021 is de warmtevisie uiteindelijk goedgekeurd door de gemeenteraad en is deze vastgesteld.



9

Financieel gezond

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

Doelstelling 2021	Inzet	Wat we in 2021 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We voldoen aan de normen van het WSW en de Autoriteit woningcorporaties	Eigen inzet	We actualiseerden het reglement financieel beheer en beleid, de financieringsstrategie en stelden een fiscaal statuut op	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)	Eigen inzet, De Ruiter	We verhuren daar waar mogelijk, aansluitend	In control	De huurderving excl. Drostenstraat komt uit op 0,30%	Huurders en ketenpartners
Implementeren Treasurypakket	Eigen inzet	Het treasurypakket is geïmplementeerd en wordt verder geoptimaliseerd	Bijdrage verander-opgave	Er staan veel projecten op stapel. Dankzij het pakket kunnen we tijdig inspelen op financiële ontwikkelingen	
We verkopen tussen de 5 en 10 woningen	Eigen inzet, makelaar	In het SVB stelden we de verkoopvoorraad vast. We verkopen vooral bij mutatie	Bijdrage verander-opgave	We verkochten in 2021 9 woningen	Huurders voor verkoop aangewezen woningen

Financiële slagkracht behouden

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

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

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

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

en de zekerheidsstructuur verbeteren. Hierdoor kunnen corporaties tegen de meest gunstige voorwaarden leningen aantrekken voor de volkshuisvestelijke activiteiten. Het borgingsplafond is onderdeel van het risicobeoordelingsmodel. Het borgingsplafond is het maximale bedrag dat een corporatie in een bepaalde periode mag lenen onder WSW-borging voor financiering van geplande activiteiten. Het borgingsplafond wordt vastgesteld aan de hand van de financieringsbehoefte voor de komende drie jaren zoals opgenomen in de dPi2020. In haar brief van 30 november 2021 verklaart het WSW dat zij het risicoprofiel als 'laag' beoordeelt.

Autoriteit woningcorporaties

De Autoriteit woningcorporaties gaf in de oordeelsbrief 2021 aan, dat de financiële beoordeling niet leidt tot opmerkingen en geen aanleiding geeft tot het doen van interventies.

Financiële kengetallen

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	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ICR	> 1,4	4,9	5,1	3,4	3,8	3,5	3,5
LTV	< 85	44,3	49,2	54,6	59,3	60,1	61,2
Solvabiliteit	> 15	53,8	49,6	44,9	39,3	36,1	37,0
Onderpandratio	< 70	25,8	27,7	29,9	31,4	30,8	30,3



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

Implementeren treasurypakket

Het treasurypakket van Qonsio is aangekocht en geïmplementeerd. Met het onderdeel cashmanagement zijn we in staat om planningsgegevens op jaarbasis te vertalen op dag, week of maandbasis. Hierdoor hebben we meer inzicht en grip op onze financiën. Verder is het mogelijk om de elektronische batchbetaling op het rekeningafschrift uit te splitsen waardoor handmatige werkzaamheden tot een minimum worden beperkt. Verschillen tussen prognose en realisatie kunnen we analyseren. Met het treasury-pakket kunnen we ook bepalen in welk stadium we hoeveel geld nodig hebben. De hoogte van de liquiditeit speelt namelijk een belangrijke rol bij het eventueel aantrekken van een lening. Het is dan ook de vraag welk type lening we aangaan. Daarbij komt dat de Rabobank besloten heeft om rente in rekening te brengen als de hoogte van het tegoed bij de bank hoger is dan € 100.000,-. Met het aantrekken van een lening met variabele hoofdsom hebben we hier al rekening mee gehouden.

Beperking bedrijfslasten

Binnen de Aedes-benchmark zijn onze geharmoniseerde beïnvloedbare bedrijfslasten gedaald van € 837 (2020) naar € 799 (2021). Daarmee bevinden we ons in de kopgroep (A-score). Het gemiddelde van de sector kwam in 2021 uit op € 846. We blijven ons inzetten voor verdere verlaging van de bedrijfslasten. De mogelijkheden hiertoe zijn echter beperkt. Als compacte organisatie hebben we op een aantal onderdelen in verhouding tot corporaties die qua omvang groter zijn, hogere kosten. Denk hierbij aan de accountants- en ICT-kosten. We kijken daarom bij voorkeur naar het totale plaatje en zetten in op een efficiënte en effectieve bedrijfsvoering. Vanuit onze kengetallen blijkt dat we hier goed in slagen. Ons uitgangspunt is en blijft, dat iedere euro goed besteed wordt.

Leegstandscijfers en beleid

Bij een huuropzegging van een woning plannen we gelijk een afspraak voor een vóór- en eindinspectie. Doel is om de woning zo spoedig mogelijk te verhuren via De



Woningzoeker. Hierdoor blijft de leegstandstermijn zo kort mogelijk. In 2021 hebben we bij een aantal woningen op dezelfde dag de sleutels van de oude huurder in ontvangst genomen en uitgegeven aan de nieuwe huurder. Op deze manier is geen sprake van leegstand.

In 2021 steeg de huurderving van € 66.215 naar € 105.528. De huurderving is gestegen door huurwoningen die in de verkoop staan maar geen huuropbrengst meer hebben. Ook hebben we te maken met de sloop en nieuwbouw van de woningen aan de Drogenstraat. De woningen werden de laatste maanden niet meer verhuurd.

Verkopen van bezit

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

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

In 2021 verkochten we negen woningen. Vijf woningen werden verkocht aan huurders van Beter Wonen. Ons voornemen is om de verkoopopbrengst te herinvesteren in nieuwe huurwoningen.



10

Organisatie toegerust op de toekomst

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

Doelstelling 2021	Inzet	Wat we in 2021 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Organiseren bewonersavond in samenwerking met de HVgIJ	Eigen inzet, HVgIJ	Vanwege corona werd er in 2021 geen specifieke bewonersavond georganiseerd	Direct contact met huurders	We houden huurders op de hoogte via de WoonWijzer, website en de nieuwsbrief van de HVgIJ	Huurders
Minimaal één thema bijeenkomst organiseren voor de Raad van Commissarissen	Eigen inzet	De Governancecode is als thema besproken en doorleeft. Het thema van de jaarlijkse themabijeenkomst met Patrimonium Urk was 'Wonen, Zorg en Governance in netwerken'	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
Organiseren belanghouders-bijeenkomst voor input Ondernemingsplan	Eigen inzet	In de maand november hebben de gesprekken met de belanghouders plaatsgevonden	Input voor ondernemingsplan	Het ondernemingsplan wordt Q1 2022 opgesteld	Belanghouders
Plannings-, voortgangs- en beoordelings-gesprekken worden gevoerd en daaruit voorkomende actiepunten gerealiseerd	Eigen inzet	Met alle medewerkers zijn gesprekken gevoerd vanuit de planningscyclus	Betrokken medewerkers	De werkzaamheden zijn geëvalueerd. Er zijn vervolgafspraken gemaakt die we in 2022 monitoren	Medewerkers

Doelstelling 2021	Inzet	Wat we in 2021 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Audit op de 'AVG' en 'leegstand als gevolg van mutatie'	Eigen inzet	Vanuit de audits is inzichtelijk gemaakt waar we in het vervolg rekening mee moeten houden	Verbeterslag	De geconstateerde verbeterpunten zijn/worden geïmplementeerd	Medewerkers
Verdere digitalisering conform afspraken met NCCW implementeren	Eigen inzet, NCCW	Gedurende het jaar vonden er gesprekken plaats met NCCW die moeizaam verlopen	Efficiënter en minder foutgevoelig proces	We gaan met een aantal klantprocessen met een andere leverancier digitaliseren	Medewerkers en ketenpartners

Dicht bij onze huurders en andere belanghouders

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

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

Kantoor en Woonwinkel

Door corona is ons kantoor een groot deel van het jaar gesloten voor bezoekers. Op het moment dat ons kantoor wel open is, helpen we zowel huurders als woningzoekenden aan de balie. 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.

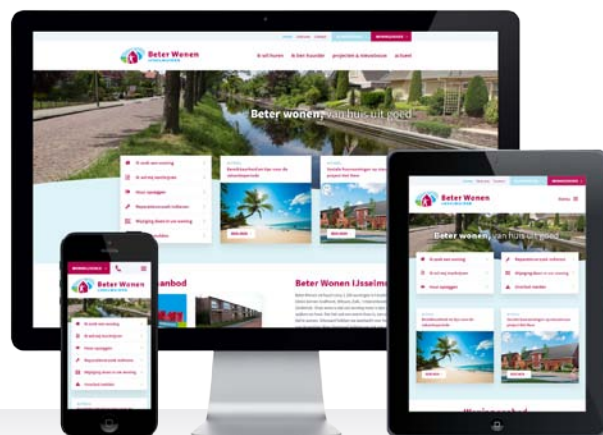
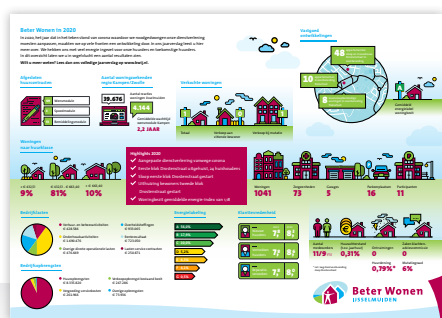
In 2021 kwam het blad 'WoonWijzer' tweemaal uit voor onze huurders en belanghouders. In het blad informeerden we over de ontwikkelingen bij Beter Wonen. In het blad passeren uiteenlopende onderwerpen de revue.

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.

Huurdersportaal

Met het huurdersportaal kunnen huurders 24 uur per dag hun persoonlijke gegevens inzien en zaken met ons regelen. In 2022 stappen we over naar een ander huurdersportaal omdat het huidige huurdersportaal onvoldoende ondersteund en doorontwikkeld wordt.



Het nieuwe huurdersportaal maakt gebruik van een app. Wij verwachten met deze app de dienstverlening richting onze huurders verder te kunnen verbeteren.

Themabijeenkomst Raad van Commissarissen

De jaarlijkse themabijeenkomst met Patrimonium Urk had als thema 'Wonen, Zorg en Governance in netwerken'. In een extra RvC-vergadering is de nieuwe Governancecode uitgebreid besproken en doorleefd. Op onderdelen zijn procesafspraken gemaakt zodat we aan de Governance-code voldoen.

Bewonersavond

Vanwege corona werd in 2021 geen bewonersavond georganiseerd. Via de website, WoonWijzer en specifieke nieuwsbrieven hielden we (toekomstige) huurders op de hoogte van actuele ontwikkelingen.

Belanghoudersbijeenkomst

Vanwege corona hebben we besloten om in plaats van een bijeenkomst te organiseren, de belanghouders te bezoeken. Via een digitale uitnodiging konden belanghouders vooraf aangeven welke onderwerpen zij met ons wilden bespreken. Hier is goed gebruik van gemaakt. Vervolgens zijn de gesprekken ingepland. Bij deze gesprekken waren de directeur-bestuurder en 1 of 2 medewerkers van Beter Wonen aanwezig. Alle gesprekken zijn in de maand november gevoerd. Vanuit de gesprekken is waardevolle input verkregen voor het nieuw op te stellen ondernemingsplan. In januari is een extra gesprek ingepland met De Kern. Deze partij was oorspronkelijk niet uitgenodigd. Naar onze verwachting ontbreekt deze schakel nog in de verkregen informatie. In het eerste kwartaal wordt

de opbrengst met de medewerkers van Beter Wonen en de RvC besproken en wordt bepaald hoe één en ander terugkomt in het ondernemingsplan.

Medewerkers

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

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

Personeel

Per 31 december 2021 waren 11 medewerkers (9,28 fte) in dienst, 7 mannen en 4 vrouwen. De gemiddelde leeftijd van onze medewerkers is 49,6. De gemiddelde duur van het dienstverband is 14,9 jaar. Hieronder volgt een overzicht van de afdelingen en bijbehorende gemiddelde fte's over 2021:

	(fte)
• Directeur-bestuurder	0,9 (één medewerker)
• Financiën en verhuur	5,0 (zes medewerkers)
• Vastgoed	2,9 (twee medewerkers)
• Interieurverzorgster	0,4 (één medewerker)

Stageplaatsen

Beter Wonen biedt stageplaatsen aan zodat studenten de mogelijkheid hebben (werk)ervaring op te doen. In 2021 boden we plek aan twee stagiaires met een secretariële achtergrond en één stagiaire met een juridische achtergrond.

Beoordelings- en functioneringsgesprekken

We werken met een planningscyclus. Aan het begin van het jaar maken we aan de hand van het jaarplan afspraken met de medewerkers over te behalen doelen. Tevens wordt de opleidingsbehoefte besproken.

Ook hier maken we afspraken over. Halverwege het jaar wordt besproken hoe het staat met de afspraken en of bijsturing nodig is. Aan het eind van het jaar nemen we de afspraken met elkaar door en wordt het totale functioneren beoordeeld. Hiermee beogen we medewerkers te stimuleren zich verder te ontwikkelen.

Administratieve organisatie / interne controle

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

Verdere digitalisering

We willen op onderdelen een digitaliseringslag maken. Daarbij zijn we afhankelijk van de leverancier van ons primaire systeem (NCCW). Door de vele personele wisselingen en de gewijzigde strategie van NCCW, verliep dit proces ook in 2021 moeizaam. Het eerste halfjaar van 2022 willen we benutten om te bepalen hoe en of we met NCCW verder gaan. Inmiddels hebben we het besluit genomen om een deel van de klantprocessen via een andere leverancier te regelen. Het gaat hierbij om het huurdersportaal (inclusief app), klantvolgsysteem, website en kennisbank. We verwachten hiermee een stevige basis te leggen onder de digitale dienstverlening.

Reparatieverzoekenproces optimaliseren

Ook voor dit onderdeel zijn we afhankelijk van NCCW. Voordat we vervolgstappen zetten wachten we de uitkomst van de evaluatie, zoals onder het vorige kopje beschreven, af.

Tax planning

In 2021 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 en in het stafoverleg en personeelsoverleg 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. In 2021 betrof dit de processen 'leegstand als gevolg van mutatie' en de 'AVG'. Vanuit de audits kwamen aanbevelingen naar voren. Deze zijn besproken en overgenomen.

Risico-inventarisatie en -evaluatie

De Risico-inventarisatie wordt jaarlijks geactualiseerd en besproken tijdens het personeelsoverleg. In dit overleg staan we onder andere stil bij de thema's omgaan met agressie, integer handelen en de werkomstandigheden.

AVG

Voor de implementatie van de AVG hanteerden we de Routeplanner van Aedes. Daarnaast voerden we een

QuickScan uit om te beoordelen welke aanvullende stappen gezet moeten worden. De privacyverklaring is terug te vinden op onze website. Met diverse ketenpartners sloten we een verwerkersovereenkomst af. In 2021 heeft een student de naleving van de privacyregels onderzocht. In het eindrapport zijn aanbevelingen opgenomen die we in 2022 implementeren.

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 2021 waren er 5 verzuimmeldingen. Het totaal aantal verzuimdagen is 125. Het ziekteverzuimpercentage is 1,5 %.

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 twee 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. Dit jaar is Christian Juffer toegetreden tot het brandweerkorps van IJsselmuiden. Hij heeft hiertoe een opleiding doorlopen en wordt nu geleidelijk ingewerkt. Als Beter Wonen faciliteren we deze rol graag.

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.



Personeel Beter Wonen

In 2021 is € 12.498 uitgegeven aan opleidingen en cursussen.

CAO Woondiensten en de Personeelsvertegenwoordiging

De huidige CAO loopt tot en met 31 december 2021. De CAO heeft een minimumkarakter. Dit betekent dat voor de werknemer in gunstige zin kan worden afgeweken. In 2021 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 6 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, thuiswerken, personeelsgids, privacy-protocol, fraudeprotocol, klokkenluidersregeling, huurachterstanden en integer handelen. Naast bovenstaande overleggen vindt op de afdelingen Vastgoed en Financiën frequent werkoverleg plaats.



11

Samenwerking met partners

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

Doelstelling 2021	Inzet	Wat we in 2021 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
De prestatieafspraken met de gemeente Kampen worden opgesteld	Eigen inzet, Fraey	De prestatieafspraken zijn op 20 december door de betrokken partijen ondertekend	Verwachtingen zijn op elkaar afgestemd	De prestatieafspraken en de jaarschijf sluiten aan op onze meerjarenbegroting.	HVgIJ, gemeente Kampen, deltaWonen
Ieder kwartaal overleg met Huurders Vereniging groot IJsselmuiden	Eigen inzet	De overleggen vonden (deels per Teams) 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	Eigen inzet	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 Raadsleden	Eigen inzet	De bijeenkomst vond op 9 december, vanwege corona, digitaal plaats	Verwachtingen zijn op elkaar afgestemd	De gemeenteraad is op de hoogte van wat er bij de woningcorporaties speelt en heeft input verkregen voor het verkiezingsprogramma	Gemeente Kampen, deltaWonen

Samenwerking

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

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

Ketenpartners

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

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

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

Prestatieafspraken

De nieuwe prestatieafspraken zijn op 20 december 2021 door de betrokken partijen getekend. In de

Prestatieafspraken maakten we op basis van een gezamenlijke visie kaderafspraken die gelden tot en met 2026. Basis voor deze prestatieafspraken is de 'Bouwsteen Wonen 2021-2025 gemeente Kampen'. De gemeente heeft deze woonvisie gemaakt in afstemming met de corporaties en huurdersorganisaties. De woonvisie geeft het kader waarbinnen samengewerkt wordt. Bij ontwikkelingen buiten dit kader geldt dat dit in afstemming gebeurt tussen de partijen.

De Prestatieafspraken bevatten de volgende thema's:

- 1 - Voldoende sociale huurwoningen
- 2 - Woonlasten die voor mensen betaalbaar zijn
- 3 - Inclusieve en leefbare wijken waar mensen zich thuis voelen
- 4 - Duurzame wijken en woningen
- 5 - 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 2022 is samen met de gemeente, huurdersverenigingen en deltaWonen opgesteld en vastgesteld.

HuurdersVereniging groot IJsselmuiden (HVgIJ)

We stemmen zowel beleidsmatige onderwerpen als actuele ontwikkelingen af met de huurdersvereniging. Tevens ontvangt de HVgIJ afschriften van brieven van algemene correspondentie met huurders.

Ook voor bijeenkomsten met huurders krijgt zij een uitnodiging. In 2021 vond viermaal overleg plaats met de HuurdersVereniging groot IJsselmuiden (HVgIJ). De volgende onderwerpen kwamen hierbij aan bod:

- betaalbaarheid
- nieuwbouw
- klachtenadviescommissie
- diverse huurdersvragen
- huurbeleid
- woonruimteverdeling
- uitbreiding de Woningzoeker
- effecten corona
- MV-boxen Dijkwoningen
- Prestatieafspraken
- jaarrekening 2020
- jaarplan 2022

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. Vanwege corona hebben we verder geen stappen kunnen maken op het gebied van de bewonersavond en het vergroten van draagvlak HVgIJ.

We beschouwen de HVgIJ als vertegenwoordigende partij namens alle huurders van Beter Wonen. Daarom zijn alle huurders van Beter Wonen automatisch gratis lid van de HVgIJ. 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.

Overleg met bewoners(commissies)

We betrekken onze huurders bij groot onderhoud - en herstructureringsprojecten. Waar mogelijk stellen we bewonerscommissies samen en vragen huurders mee te denken bij de uitvoering van de werkzaamheden. In 2021 vonden dergelijke projecten niet plaats.

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. Het contact met Dorpsbelangen Zalk is goed. De gesprekken met de omwonenden verlopen moeizaam. Met Wilsum hebben we gesproken over actuele ontwikkelingen. Zij zetten op dit moment vooral in op koopwoningen. In het laatste gesprek gaf Dorpsbelangen Wilsum aan ook interesse te hebben in een aantal Tiny Houses. Ze volgen hiervoor de ontwikkelingen in Zalk op de voet. Dorpsbelangen Grafhorst geeft aan vooral behoefte te hebben aan koopwoningen. Bij voorkeur zouden zij zien dat wanneer een huurwoning vrij komt, deze verkocht wordt aan een inwoner van Grafhorst. We hebben hier kennis van genomen en nemen dit mee in de gesprekken met de gemeente Kampen.

Informatieavond gemeenteraad Kampen

De jaarlijkse informatieavond vanuit de corporaties met de Raad, heeft plaatsgevonden op 9 december. Vanwege corona werd de bijeenkomst per Teams georganiseerd. Voorafgaand aan de vergadering leverden we, samen met deltaWonen, in een brief aan het college en de Raad input voor de aanstaande gemeenteraadsverkiezingen. Deze input kan als bouwsteen gebruikt worden voor de verkiezingsprogramma's. Samengevat vragen wij:

- verstevig samen met ons het partnerschap tussen gemeente en corporaties, en benut zo de kracht van de corporaties als sociale partners in de wijken, als aanjagers van natuurlijke wijkvernieuwing, verduurzaming en leefbaarheid.
- borg met preferent partnerschap van de corporatie het woningbouwprogramma op een verhouding van minimaal 20% sociale huur. Om zo Kampen als inclusieve gemeente te behouden, de toegang tot de woningmarkt te vergroten voor starters en doorstromers en voldoende mogelijkheden te bieden voor kwetsbare groepen uit het sociaal domein om uit te stromen naar een eigen huurwoning.
- zet in op verdere versnelling en draag bij aan ontwikkelmogelijkheden sociale huur door:
 - a. krachtige sturing op het woonprogramma en de realisatie van 20% sociale huurwoningen in gebiedsontwikkelingen en losse woningbouwprojecten;
 - b. in gesprek over de uitbreiding van Kampen te komen tot keuzes over de sociale invulling van groen-stedelijke woningbouwlocaties aan de rand van de stad.
- maak u binnen uw (politieke) netwerken hard voor afschaffing van de Verhuurdersheffing. We kunnen ons geld maar 1x uitgeven, en nu gaat circa een kwart (drie maanden huuropbrengst) van al onze inkomsten rechtstreeks naar de Rijkskas, naar de Algemene Middelen. Dat geld is keihard nodig voor de Kampense volkshuisvesting, leefbaarheid, meer nieuwbouw sociale huur, betaalbare huren en verduurzaming van de bestaande huurvoorraad.

De bijeenkomst is opgenomen en naderhand via de griffie gedeeld met alle fracties.



12

Jaarrekening

Kengetallen over de afgelopen 5 jaar

	2021	2020	2019	2018	2017
Gegevens woningbezit					
- Woning/woongebouwen	1.114	1.139	1.146	1.122	1.134
bij: nieuwbouw	0	0	0	34	10
af : verkoop	-9		-7	-10	-6
af : sloop	-24	-24	0	0	-16
bij: aankoop	0	0	0	0	0
Aantal woningen in exploitatie	1.081	1.114	1.139	1.146	1.122
- 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	1.113	1.146	1.171	1.178	1.154
Gemiddelde grondslag OZB per woning	179.376	166.443	157.060	151.090	145.501
Aantal woningen naar huurprijsklasse:					
- Goedkoop (2020: <= € 442,46)	84	88	112	109	106
- Betaalbaar (2020: <= € 678,66)	873	842	858	846	826
- Duur (2020: > € 678,66)	50	101	83	97	91
- Overig	74	83	86	94	99
Prijs-kwaliteitsverhouding:					
- Gemiddeld aantal punten WWS	166	166	166	164	159
- Gemiddelde netto-huurprijs/woning	573	569	550	543	532
- % maximaal redelijke huur	65%	65%	64%	66%	68%
Het verhuren van woningen:					
- Mutatiegraad	6	6	7	9	8
- Huurachterstand in % jaarhuur	0,12	0,31	0,26	0,24	0,27
- Huurderving in % jaarhuur	1,20	0,79	0,33	0,18	0,44
Financiële continuïteit:					
- Interest Coverage Ratio (ICR)	6,10	4,17	4,04	-0,15	4,41
- Loan to Value (marktwaaarde)	17,46	20,31	23,44	24,16	23,17
- Loan to Value (beleidswaarde)	31,95	39,84	47,30	44,96	
- Loan to Value (bedrijfswaarde)				46,79	42,61
- Solvabiliteit (marktwaaarde)	80,85	76,58	74,77	72,10	73,71
- Solvabiliteit (beleidswaarde)	65,89	55,19	50,57	49,02	
- Solvabiliteit (bedrijfswaarde)				47,03	48,85
- Dekkingsratio (marktwaaarde)	23,04	20,31	23,44	24,16	16,16
- Onderpandsratio	21,60				
- Liquiditeit	0,89	1,78	1,83	0,61	0,48
- Rentabiliteit eigen vermogen	15,62	7,96	12,15	10,42	-6,38
- Rentabiliteit vreemd vermogen	1,87	2,18	2,24	2,42	2,77
- Rentabiliteit totaal vermogen	12,98	6,58	9,65	8,13	-4,01
- Renteresultaat in % eigen vermogen	-0,16	-0,68	3,18	-0,84	-0,94
- Gemiddelde rentevoet leningen	2,13%	2,50%	2,40%		
- Interne financiering per woning	133.915	110.231	97.340	91.725	80.198
- Cash-flow per woning	21.151	8.845	12.154	9.301	-4.998
Balans en winst- en verliesrekening:					
- Eigen vermogen per woning	135.227	110.728	99.681	87.046	79.640
- Totaal opbrengsten per woning	8.331	7.811	7.835	7.453	7.550
- Renteresultaat per woning	-597	-649	-716	-734	-745
- Jaarresultaat per woning	21.119	8.810	12.116	9.074	-5.084
Personeelsbezetting:					
- Aantal personeelsleden:	11	11	10	11	11
- Formatieplaatsen	9,28	9,10	9,25	8,96	8,96

BALANS

ACTIVA

Balans per 31 december 2021 (na voorgestelde resultaatbestemming)				
	31/12/2021		31/12/2020	
Vaste Activa				
1. Vastgoedbeleggingen				
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	170.216.209		152.531.878	
1.2 Niet DAEB vastgoed in exploitatie	4.535.569		4.302.058	
1.3 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.591.938		337.731	
		177.343.716		157.171.667
2. Materiële vaste activa				
2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	982.213		981.116	
		982.213		981.116
3. Financiële vaste activa				
3.1 Latente belastingvordering (verliescompensatie)	-		-	
3.1 Latente belastingvordering	712.392		718.353	
		712.392		718.353
Som der vaste activa		179.038.322		158.871.136
Vlottende activa				
4. Voorraden				
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	-		447.236	
		-		447.236
5. Vorderingen				
5.1 Huurdebiteuren	10.208		26.128	
5.2 Gemeenten	-		-	
5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	291.293		857.782	
5.4 Overige vorderingen en overlopende activa	7.034		12.409	
		308.535		896.319
6. Liquide middelen		1.467.309		865.531
Som der vlottende activa		1.775.844		2.209.086
Totaal activa		180.814.165		161.080.222

PASSIVA

Balans per 31 december 2021				
	31/12/2021		31/12/2020	
Passiva				
7. Eigen vermogen				
Kapitaal	23		23	
Overige reserves	42.488.769		37.190.468	
Herwaarderingsreserve	103.691.882		86.160.576	
		146.180.674		123.351.067
8. Egalisatierekening		62.971		69.321
9. Voorzieningen				
9.1 Nieuwbouw	-		2.041.080	
10. Langlopende schulden				
10.1 Leningen kredietinstellingen	30.815.997		32.330.836	
10.2 Overige schulden (extendible lening)	1.539.438		1.813.571	
10.3 Waarborgsommen	225.755		230.199	
		32.581.190		34.374.606
11. Kortlopende schulden				
11.1 Schulden aan kredietinstellingen	649.757		622.321	
11.2 Schulden aan leveranciers	664.897		225.176	
11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	403.255		75.547	
11.4 Schulden ter zake van pensioenen	6.436		6.777	
11.5 Overige schulden	27.661		51.586	
11.6 Overlopende passiva	237.324		262.742	
		1.989.330		1.244.149
Totaal passiva		180.814.165		161.080.222

WINST- EN VERLIESREKENING

	2021		2020	
Huuropbrengsten	8.196.535		8.335.820	
Opbrengsten servicecontracten	264.410		261.966	
Lasten servicecontracten	255.337		250.871	
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	474.793		428.586	
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.063.045		1.690.476	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.321.783		1.409.734	
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		4.345.987		4.818.121
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.926.585		251.000	
Toegerekende organisatiekosten	13.050		3.714	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.451.019		217.649	
Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille		462.516		29.637
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-755.949		-5.014.390	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.666.714		11.858.468	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		19.910.765		6.844.078
Opbrengsten overige activiteiten	82.415		73.936	
Kosten overige activiteiten	-		-	
Nettoresultaat overige activiteiten		82.415		73.936
Overige organisatiekosten		892.982		340.963
Leefbaarheid		43.274		47.312
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-409.133		116.400	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	93		54.390	
Rentelasten en soortgelijke kosten	645.731		777.440	
Saldo financiële baten en lasten		-236.505		-839.450
Resultaat voor belastingen		23.628.922		10.538.046
Belastingen		799.315		723.741
Resultaat na belastingen		22.829.607		9.814.305

KASSTROOMOVERZICHT VOLGENS DE DIRECTE METHODE

	2021		2020	
Ontvangsten				
Huren	8.321.042		8.388.512	
- Zelfstandige huurwoningen	7.081.141		7.128.130	
- Onzelfstandige huurwoningen	71.565		69.871	
- Intramuraal	658.795		690.091	
- Maatschappelijk onroerend goed	501.198		492.241	
- Parkeervoorzieningen	8.343		8.178	
Vergoedingen	264.410		261.966	
Overheidsontvangsten	-		-	
Overige bedrijfsontvangsten	82.415		74.267	
Renteontvangsten	93		54.390	
Saldo ingaande kasstromen		8.667.960		8.779.136
Uitgaven				
Erfpacht	-		-	
Personeelsuitgaven	757.271		757.050	
- Lonen en salarissen	597.288		568.131	
- Sociale lasten	81.854		88.713	
- Pensioenlasten	78.129		100.206	
Onderhoudsuitgaven	1.456.321		1.523.578	
Overige bedrijfsuitgaven	1.298.208		991.272	
Rente-uitgaven	655.553		796.694	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	25.588		-	
Verhuurderheffing	891.264		933.065	
Leefbaarheid	15.698		21.106	
Vennootschapsbelasting	226.863		1.229.571	
Saldo uitgaande kasstromen		5.326.764		6.252.335
Kasstroom uit operationele activiteiten		3.341.196		2.526.801
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	1.913.535		247.286	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-		-	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-		-	
Verkoopontvangsten grond	-		-	
(Des)investeringenontvangsten overig	-		-	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		1.913.535		247.286

	2021		2020	
Nieuwbouw huur-, woon- en niet- woongelegenheden	-2.564.939		-534.936	
Woningverbetering, woon- en niet- woongelegenheden	-200.989		-249.228	
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	-		-	
Externe kosten bij verkoop	-		-	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		-2.765.928		-784.164
FVA				
Ontvangsten verbindingen	-		-	
Ontvangsten overig	-		-	
Uitgaven verbindingen	-		-	
Uitgaven overig	-		-	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		-		-
Kasstroom uit (des) investeringen		-852.393		-536.878
Financieringsactiviteiten ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	944.099		2.500.000	
Nieuwe ongeborgde leningen	-		-	
Uitgave				
Aflossingen geborgde leningen	-2.831.126		-5.183.893	
Aflossingen ongeborgde leningen	-		-	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-1.887.027		-2.683.893
Mutatie geldmiddelen		601.777		-693.970
Wijzigingen kortgeldmutaties				
Liquide middelen per 1 januari		865.532		1.559.502
Liquide middelen per 31 december		1.467.309		865.532

TOELICHTING OP DE WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Algemene toelichting

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

De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021.

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 2021 als 2020 alleen nieuwbouwprojecten en geen ingrijpende duurzaamheids- of renovatieprojecten opgenomen onder 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie'. Deze stelselwijziging heeft daarom geen impact op de cijfers 2021 en 2020.

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 2021, 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 2021 bedraagt deze grens € 752,33 (2020: € 737,14). 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 woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. 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 € 2.134 per woning (2020: € 2.057).
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Beter Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde: Gemiddeld € 791 per woning (2020: € 805).

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 en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden en er sprake is van interne formalisering c.q. externe communicatie.

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

10. Langlopende schulden

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

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

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. Voor het verslagjaar 2021 is geen huurverhoging ingerekend. 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;

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

16. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- contributie landelijke federatie;
- verzekeringskosten;
- afschrijvingen
- 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-aftrekbare kosten.

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

Latente belastingen

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

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

Grondslag kasstroomoverzicht

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

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

TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE BALANS

1. Vastgoedbeleggingen			
Vastgoed in exploitatie			
Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:			
	1.1 DAEB- vastgoed in exploitatie	1.2 Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
1 januari 2021			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	67.269.728	3.403.633	70.673.361
Cumulatieve herwaarderingsprijs	85.262.150	898.425	86.160.575
Boekwaarde per 1 januari 2021	152.531.878	4.302.058	156.833.936
Mutaties			
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	234.090	-	234.090
Verkopen	-332.690	-	-332.690
Verkopen (herwaardering)	-671.093	-	-671.093
Overboeking vastgoed in ontwikkeling (grond Drostestraat)	-399.300	-	-399.300
Sloop	82.823	-	82.823
Sloop (herwaardering)	-1.662.702	-	-1.662.702
Overboekingen naar voorraden	-	-	-
Overboekingen naar voorraden (herwaardering)	-	-	-
Aanpassing marktwaarde	791.016	10.597	801.613
Aanpassing marktwaarde (herwaardering)	19.642.187	222.914	19.865.101
Totaal mutaties 2021	17.684.331	233.511	17.917.842
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	67.645.667	3.414.230	71.059.897
Cumulatieve herwaarderingsprijs	102.570.542	1.121.339	103.691.881
Boekwaarde per 31 december 2021	170.216.209	4.535.569	174.751.778
De WOZ waarde van het totale bezit is € 201.268.000 (2020: 192.182.000) o.b.v. van de beschikking met peildatum 1-1-2020.			
Voor de sloop en nieuwbouw van 48 appartementen is een verplichting aangegaan met Mateboer Bouw B.V. voor € 7.172.137 excl. btw.			
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.			
Ontwikkeling marktwaarde			
De marktwaarde van het DAEB vastgoed bedraagt € 170,2 mln. (2020: € 152,5 mln.) en van het Niet-DAEB vastgoed € 4,5 mln. (2020: € 4,3 mln.). De totale marktwaarde ultimo 2021 bedraagt € 174,8 mln. (2020: € 156,8). De gemiddelde marktwaarde van woningen, die in beide jaren in exploitatie zijn, is gestegen van 138.415 naar 158.544 (+14,54%). De marktwaarde is berekend op basis van het handboek 2021.			

De belangrijkste oorzaken van de ontwikkeling marktwaarde:

Voorraadmutaties (totaal DAEB en niet DAEB: - € 3,0 mln.):

- De voorraadmutaties betreffen verkoop en sloop. 7 woningen zijn verkocht en er zijn 24 woningen uit exploitatie gegaan om gesloopt te worden.

Methodische wijzigingen (totaal DAEB en niet-DAEB: + € 0,8 mln.):

- In het handboek 2021 is de mutatiekans in het uitpondscenario gelijkgesteld aan het doorexploiteerscenario.
- In het handboek 2021 zijn de overdrachtskosten verhoogd naar 9%.
- De markthuur is in het handboek 2021 vervallen als aftoppingsgrens wanneer de contracthuur door boveninflatoire huurverhoging boven de markthuur uitstijgt.

Mutatie objectgegevens (totaal DAEB en niet-DAEB: + € 3,9 mln.):

- De gemiddelde contracthuur van woningen is gedaald van 573,74 naar 573,03 (-0,13%). Het aantal leegstaande woningen is gedaald van 4 naar 1.
- De gemiddelde maximale huur van woningen is gestegen van 877,61 naar 881,16 (+0,4%).
- De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van 168.354 naar 179.302 (+6,5%). Hierdoor stijgt de gehanteerde leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengsten.
- De gemiddelde mutatiekans doorexploiteren van woningen is gestegen van 7,24% naar 7,34% (+0,1 procentpunt).
- Het aantal woningen in een complex waarop exploitatieverplichting van toepassing is, is gestegen van 253 naar 376.

Mutatie waarderingsparameters (totaal DAEB en niet-DAEB: + € 17,8 mln.):

- De gemiddelde markthuur van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 905,01 naar 852,36 (-5,82%).
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 6,31% naar 5,9% (-0,41 procentpunt).
- De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 6,88% naar 6,52% (-0,36 procentpunt).
- De prijs- en bouwinflatie zijn in 2021 iets hoger ingeschat dan in 2020. Per saldo een positief effect op de marktwaarde.
- In het handboek van 2021 wordt ten opzichte van 2020 een lagere boveninflatoire huurverhoging voor gereguleerde zelfstandige woonegelegenheden ingerekend.
- De gemiddelde markthuur van woningen is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 852,36 naar 871,96 (+2,3%).
- De historische leegwaardestijging van woningen is gestegen van 7,75% naar 11,2% (+3,45 procentpunt). De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging van woningen is gestegen van 2,23% naar 2,39% (+0,16 procentpunt).
- De verkoopkosten van woningen zijn gedaald van 1,3% naar 1,2% van de leegwaarde.
- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woningen is gestegen van 639,98 naar 917,06 (+43,29%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren van woningen is gestegen van 1.558,54 naar 1.572,30 (+0,88%).
- De beheerkosten zijn, conform handboek, 9 euro per woning gestegen. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde.
- Zowel het OZB- als het belastingtarief is in 2021 lager dan in 2020, dit heeft een positief effect op de marktwaarde.
- Ingerekende verhuurderheffing is gedaald als gevolg van lagere (voorgeschreven) percentages.
- De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is, als gevolg van marktontwikkelingen, gedaald van 6,52% naar 6,32% (-0,2 procentpunt). De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is, als gevolg van marktontwikkelingen, gedaald van 5,9% naar 5,7% (-0,2 procentpunt).
- In totaal zijn 3 eenheden in 2021 met een ander waarderingsmodel dan in 2020 gewaardeerd.

Complexindeling

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

Locatie (gemeente/postcode)	Type	Bouwjaar
Kampen	Eengezinswoning	1960 – 1969
Kampen	Meergezinswoning	1970 – 1979
Kampen	Studenteneenheid	1980 – 1989
Kampen	Zorgeenheid (extramuraal)	1990 – 1999
Kampen	Bedrijfsonroerendgoed	2000 – 2009
Kampen	Maatschappelijk onroerend goed	2010 - 2020
Kampen	Parkeerplaats	
Kampen	Garagebox	
Kampen	Zorgvastgoed (intramuraal)	

Parameters

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

Parameters woongelegenheden	2022	2023	2024	2025
Prijsinflatie	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%
Looninflatie	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%
Bouwkostenstijging	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%
Leegwaardestijging (Overijssel)	7,90%	2,00%	2,00%	2,00%
Disconteringsvoet - EGW				
Disconteringsvoet - MGW				
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 1.644	€ 1.644	€ 1.644	€ 1.644
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 1.383	€ 1.383	€ 1.383	€ 1.383
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid zelfstandig	€ 1.409	€ 1.409	€ 1.409	€ 1.409
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid onzelfstandig	€ 860	€ 860	€ 860	€ 860
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extra muraal)	€ 1.407	€ 1.407	€ 1.407	€ 1.407
Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 896	€ 896	€ 896	€ 896
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 839	€ 839	€ 839	€ 839
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe – Zorgeenheid (extra muraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 467	€ 467	€ 467	€ 467
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 459	€ 459	€ 459	€ 459
Beheerkosten per VHE - Studenteneenheid	€ 432	€ 432	€ 432	€ 432
Beheerkosten per VHE - Zorg (extra muraal)	€ 423	€ 423	€ 423	€ 423
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,129%	0,129%	0,129%	0,129%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,332%	0,306%	0,307%	0,307%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,00%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – geregleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 555	€ 555	€ 555	€ 555
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9%	9%	9%	9%

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2022	2023	2024	2025
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO BOG	€ 6,00	€ 6,00	€ 6,00	€ 6,00
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO MOG	€ 7,30	€ 7,30	€ 7,30	€ 7,30
Mutatieonderhoud per m2 BVO BOG	€ 10,10	€ 10,10	€ 10,10	€ 10,10
Mutatieonderhoud per m2 BVO MOG	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%
Achterstalling onderhoud per vhe	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3%	3%	3%	3%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2%	2%	2%	2%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,292%	0,292%	0,292%	0,292%
Belastingen, verzekeringen, ov. zakelijke lasten (% WOZ) - BOG/MOG	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9%	9%	9%	9%
Parameters parkeergelegenheden	2022	2023	2024	2025
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 56	€ 56	€ 56	€ 56
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 187	€ 187	€ 187	€ 187
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 29,00	€ 29,00	€ 29,00	€ 29,00
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 40,00	€ 40,00	€ 40,00	€ 40,00
Belastingen, verzekeringen, ov. zakelijke lasten (% WOZ)	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 555	€ 555	€ 555	€ 555
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten per eenheid	€ 555	€ 555	€ 555	€ 555
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9%	9%	9%	9%
Parameters intramuraal zorgvastgoed	2022	2023	2024	2025
Disconteringsvoet - ZOG				
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO ZOG	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70
Mutatieonderhoud per m2 BVO ZOG	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%
Achterstalling onderhoud per vhe	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten – ZOG (% van de markthuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,129%	0,129%	0,129%	0,129%
Belastingen, verzekeringen, ov. zakelijke lasten (% WOZ) - ZOG	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9%	9%	9%	9%

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. 5,21% - 9,46%
Mutatie- en verkoopkans	Geleverde data door corporatie	Inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Onderhoud	Modelmatig vastgesteld	Inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Bijzondere omstandigheden	Niet opgenomen in basisvariant	n.v.t.
Erfpacht	Globale benadering overeenkomsten	n.v.t.
Exploitatiescenario	Beide exploitatiescenario's	doorexploiteerscenario
Vastgoed in ontwikkeling		
Een overzicht van vastgoed in ontwikkeling is hierna opgenomen:		
		1.3 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
		€
1 januari 2021		
Totaal activa in ontwikkeling activa		337.731
Totaal activa in ontwikkeling passiva		-2.041.080
Totaal activa in ontwikkeling per 1 januari 2021		-1.703.349
Totaal activa in ontwikkeling bestaat uit:		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs		1.578.066
ORT		-3.281.415
Boekwaarde per 1 januari 2021		-1.703.349
Mutaties:		
Investeringskosten		2.915.723
Toegerekende personeelskosten		117.050
Toegerekende organisatiekosten		39.284
Herclassificatie grond Drogenstraat		399.300
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan		823.930
Totaal mutaties 2021		4.295.287
31 december 2021		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs		5.049.423
Cumulatieve herwaarderingen		-2.457.485
Boekwaarde per 31 december 2021		2.591.938
In jaarrekening verwerkt als:		
Totaal activa in ontwikkeling activa zijde		2.591.938
Totaal activa in ontwikkeling passiva zijde		-
Totaal		2.591.938

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 2021			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs			1.308.146
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen			-327.030
Boekwaarde per 1 januari 2021			981.116
Mutaties			
Investeringen			35.777
Afschrijvingen			-34.679
Totaal mutaties 2021			1.098
31 december 2021			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs			1.343.923
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen			-361.709
Boekwaarde per 31 december 2021			982.213
De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:	systematiek	afschrijvings-termijn	afschrijvingsduur
Bedrijfsgebouwen	lineair	50 jaar	40 jaar
Inventaris	lineair	5-10 jaar	2-4 jaar

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Beter Wonen is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Beter Wonen en beoogt inzicht te geven in de maatschappelijke bestemming.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 91.451.695 (31-12-2020 € 76.051.452). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 4.032.235 (31-12-2020 € 3.849.721).

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 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1000,-	x € 1000,-
Marktwaarde verhuurde staat		€ 174.752
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ -3.585	
Betaalbaarheid (huren)	€ 61.723	
Kwaliteit (onderhoud)	€ 21.053	
Beheer (beheerskosten)	€ 77	
Totale afslag	€ 79.268	
Beleidswaarde		€ 95.484

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

Uitgangspunt voor:	2021	2020
Disconteringsvoet	5,67%	6,27%
Streefhuur per maand	619,53	601,63
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.937 per woning	€ 2.861 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	€ 8.118.548 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 5.056.613 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 6.556.420 lager

Eigen vermogen

Per 31 december 2021 is in totaal € 103,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen opgenomen (2020: € 86,2 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 € 79,3 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:		
	2021	2020
	€	€
Latentie leningen o/g		
Boekwaarde per 1 januari	65.520	75.442
Mutaties	-17.437	-9.922
Boekwaarde per 31 december	48.083	65.520
Totaal belastinglatenties	48.083	65.520
Latentie derivaten		
	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	652.833	541.785
Mutaties	-56.417	111.048
Boekwaarde per 31 december	596.416	652.833

Latentie Vestia		
	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	-	-
Mutaties	67.893	-
Boekwaarde per 31 december	67.893	-

Bij Beter Wonen is sprake van een drietal derivaten. Inzake deze derivaten is in 2018 en eerder geen latentie in de jaarrekening opgenomen. Het tijdelijke verschil inzake de waardering van de derivaten bedraagt op 31 december 2021 nominaal € 2.502.161. Dit betreft het saldo van de actief en passiefpost inzake de marktwaarde van de derivaten. Fiscaal geldt dat het derivaat bij Beter Wonen niet tegen de marktwaarde gewaardeerd wordt, aangezien onvoldoende duidelijk is dat het verlies ook gerealiseerd zal worden.

Rekening houdend met het feit dat de derivaten in beginsel binnen 10 jaar na ingangsdatum zullen vrijvallen, vertegenwoordigen de derivaten op de datum van vrijval geen marktwaarde meer. Zodoende is sprake van een commercieel-fiscaal verschil dat binnen een periode van 10 jaar wordt gerealiseerd, zodat een latentie geboden is. De contante waarde van de latentie bedraagt per 31 december 2021 € 596.416.

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.

	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	718.353	617.227
Mutaties	-5.961	101.126
Boekwaarde per 31 december	712.392	718.353

De latenties zijn berekend tegen de contante waarde. Daarbij is uitgegaan van een disconteringsvoet van 1,6%.

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		
	2021	2020
	€	€
Vervaardigingsprijs	447.236	217.649
Herclassificatie vanuit in exploitatie	-	447.236
Af: desinvestering	447.236	-217.649
Boekwaarde per 31 december	-	447.236

In totaal zijn per ultimo 2021 (2020: 2) geen woningen verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop tegen marktwaarde.

5. Vorderingen				
		31/12/2021		31/12/2020
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
	€	€	€	€
Huurdebiteuren	10.208	-	26.128	-
Gemeenten	-	-	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	291.293	-	857.782	-
Overige vorderingen	7.034	-	12.409	-
Overlopende activa	-	-	-	-
	308.535	-	896.319	-

5.1 Huurdebiteuren				
Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:				
	2021		2020	
	€		€	
Huurdebiteuren	10.208		26.128	
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-		-	
Boekwaarde per 31 december	10.208		26.128	
De huurachterstand huurdebiteuren eind 2021 is 0,12% van de nettojaarhuur (2020: 0,31%).				
5.2 Gemeenten				
Het saldo overheidsinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:				
	2021		2020	
	€		€	
Vorderingen op gemeente Kampen	-		-	
Totaal vorderingen per 31 december	-		-	
De post vorderingen op overheidsinstellingen betreft van overheidsinstellingen te ontvangen subsidies en overige vorderingen.				
5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen				
Het saldo te vorderen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:				
	2021		2020	
	€		€	
Loonheffing en premies sociale verzekering	-		-	
Omzetbelasting	-		-	
Vennootschapsbelasting	291.293		857.782	
Totaal belastingen en premies per 31 december	291.293		857.782	
5.4 Overige vorderingen en overlopende activa				
Het saldo overige vorderingen en overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:				
	2021		2020	
	€		€	
Overige vorderingen	7.034		12.409	
Te ontvangen rente	-		-	
Vooruitbetaalde posten	-		-	
Overige overlopende activa	-		-	
Totaal overige vorderingen en overlopende activa per 31 december	7.034		12.409	
6. Liquide middelen				
	2021		2020	
	€		€	
Kas	1.470		1.191	
Bank (direct opvraagbaar)	1.216.166		364.619	
Bank (op termijn uitgezet)	249.673		499.721	
Totaal liquide middelen per 31 december	1.467.309		865.531	

7. Eigen vermogen			
7.1 Eigen vermogen			
	2021		2020
	€		€
Kapitaal	23		23
Overige reserves	42.488.769		37.190.468
Herwaarderingsreserve	103.691.882		86.160.576
Totaal Eigen vermogen	146.180.674		123.351.067
Het verloop van de overige reserve is als volgt:			
	2021		2020
	€		€
Overige reserves 1 januari	37.190.468		35.621.235
Gerealiseerd resultaat boekjaar	2.162.893		-2.044.163
Realisatie uit herwaarderingsreserve	3.135.408		3.613.396
Overige reserves 31 december	42.488.769		37.190.468
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 2020	77.006.702	908.803	77.915.505
Realisatie uit hoofde van verkoop	-265.738	-	-265.738
Realisatie uit hoofde van sloop	-1.778.731	-	-1.778.731
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	10.756.523	90.311	10.846.834
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-547.294	-10.000	-557.294
Boekwaarde per 31 december 2020	85.171.462	989.114	86.160.576
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
Bestemming van het resultaat			
Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 ad € 22.829.607 als volgt te bestemmen:			
• het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2021 ad € 2.162.893 aan de overige reserves toe te voegen. • het niet gerealiseerde resultaat ad € 20.666.714 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.			
De resultaatbestemming is verwerkt in de jaarrekening.			

8. Egalisatierekening			
Het verloop gedurende het boekjaar is als volgt:			
	2021		2020
	€		€
Boekwaarde per 1 januari	69.321		75.671
Vrijval ten gunste van de exploitatie	-6.350		-6.350
Boekwaarde per 31 december	62.971		69.321
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:			
	2021		2020
	€		€
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	2.041.080		-
Effect stelselwijziging(en)	-		-
Boekwaarde per 1 januari	2.041.080		-
Dotaties	-		2.041.080
Overheveling activa in ontwikkeling	-2.041.080		-
Boekwaarde per 31 december	-		2.041.080
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:			
	2021		2020
	€		€
Boekwaarde per 1 januari	31.855.434		34.539.327
Bij: nieuwe leningen	1.478.723		2.500.000
Af: aflossingen	2.831.126		5.183.893
Boekwaarde per 31 december	30.503.031		31.855.434
Af: Kortlopend deel van de boekwaarde	649.757		622.321
Langlopend deel leningen	29.853.274		31.233.113
Geamortiseerde rente extendible leningen			
Beginsaldo	1.097.723		1.232.723
Bij: swaption extendible leningen	-		-
Af: mutatie ten gunste van w&v	135.000		135.000
Eindsaldo	962.723		1.097.723
Totaal leningen	30.815.997		32.330.836
Marktwaaarde per 31 december	35.352.000		38.756.000

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 2021 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 30.503.031 (2020: € 31.855.433) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2021 heeft Beter Wonen een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 1.310.079 (31-12-2020: € 1.221.622) uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling.

Vestia lening

Beter Wonen ontvangt de hoofdsom (€ 344.099) van de nieuw aangetrokken lening en verplicht zich met de leningruil tot het betalen van rente en aflossing voor de Vestia-lening. De met de leningruil aangetrokken lening dient bij eerste verwerking in de balans te worden gewaardeerd tegen de reële waarde (€ 866.701). Ten opzichte van de ontvangen nominale hoofdsom treedt daarbij een verlies op in de vorm van een agio (€ 534.624). Dit verlies bedraagt de contante waarde van de jaarlijkse bijdrage gedurende looptijd van 40 jaar, met de marktrente 40 jaar fixe als disconteringsvoet. Het verlies wordt als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de 'Overige organisatiekosten'.

Rente- en kasstroomrisico

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

Rentepercentages	€	Renteherzienings- periode	€	Resterende looptijd	€
Roll over	600.000	van 1 tot 3 mnd	4.300.000	< 1 jaar (kortlopend)	128.040
- 0 %	2.500.000	van 3 tot 6 mnd	57.502	van 1 tot 5 jaar	8.300.067
0% - 1%	10.866.338	van 6 mnd tot 1 jaar	70.538	van 5 tot 10 jaar	8.848.372
1% - 2%	2.241.695	van 1 tot 5 jaar	11.300.067	van 10 tot 15 jaar	7.347.829
2% - 3%	128.040	van 5 tot 10 jaar	8.848.372	van 15 tot 20 jaar	5.000.000
3% - 4%	11.563.424	> 10 jaar	5.926.552	> 20 jaar	878.723
4% - 5%	2.603.534				
5% - 6%	-				
> 6%	-				
	30.503.031		30.503.031		30.503.031

Onder de langlopende schulden is geen achtergestelde schuld begrepen (2020: € 0). Voor het schuldrestant van de leningen geldt dat er geen hypothecaire zekerheid is verbonden. Tevens is er geen positieve of negatieve hypotheekverklaring afgegeven. Het saldo van de langlopende schulden heeft geen betrekking op deelnemingen. Voor alle leningen geldt dat op de balansdatum wordt voldaan aan de leningsvoorwaarden.

10.2 Overige schulden (extendible lening)			
	2021		2020
	€		€
Stand 1 januari:	1.813.571		1.562.171
Waardemutatie boekjaar	-274.133		251.400
Stand 31 december	1.539.438		1.813.571
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:			
	2021		2020
	€		€
Boekwaarde per 1 januari	230.200		236.071
Bij: toevoegingen	14.880		16.320
Af: aflossingen	19.325		22.191
Boekwaarde per 31 december	225.755		230.200
Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn begrepen in de hierboven genoemde bedragen.			
Het rentepercentage bedraagt 0 % (2020: 0 %).			
11. Kortlopende schulden en overlopende passiva			
	2021		2020
	€		€
Schulden aan kredietinstellingen	649.757		622.321
Schulden aan leveranciers	664.897		225.176
Belastingen en premies sociale verzekeringen	403.255		75.547
Schulden ter zake van pensioenen	6.436		6.777
Overige schulden	27.661		51.586
Overlopende passiva	237.324		262.742
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	1.989.330		1.244.149
11.1 Schulden aan kredietinstellingen			
	2021		2020
	€		€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	649.757		622.321
Overige schulden aan kredietinstellingen	-		-
Totaal schulden aan kredietinstellingen	649.757		622.321

11.2 Schulden aan leveranciers			
	2021		2020
	€		€
Schulden aan leveranciers	664.897		225.176
11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen			
Het saldo te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:			
	2021		2020
	€		€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	13.869		12.195
Omzetbelasting	389.386		63.352
Vennootschapsbelasting	-		-
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	403.255		75.547
11.4 Schulden ter zake van pensioenen			
De post schulden ter zake van pensioenen is als volgt samengesteld:			
	2021		2020
	€		€
Schulden ter zake van pensioenen	6.436		6.777
Totaal schulden ter zake van pensioenen	6.436		6.777
11.5 Overige schulden			
De post overige schulden is als volgt samengesteld:			
	2021		2020
	€		€
Overige schulden	1.041		322
Accountantskosten	26.620		51.264
Totaal overige schulden	27.661		51.586
11.6 Overlopende passiva			
De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:			
	2021		2020
	€		€
Niet vervallen rente	178.005		187.826
Vooruitontvangen huren	32.716		23.307
Nog te verrekenen servicekosten	14.884		37.639
Overige overlopende passiva	11.718		13.970
Totaal overlopende passiva	237.324		262.742

12. Financiële instrumenten en risico's			
Algemeen De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten. De primaire financiële instrumenten, anders dan derivaten, dienen ter financiering van de operationele activiteiten van Beter Wonen of zij vloeien direct voort uit die activiteiten. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Beter Wonen is het voorkomen of spreiden van ongewenste financiële risico's zoals bijvoorbeeld rente- of liquiditeitsrisico's. Er wordt niet gehandeld in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.			
Beter Wonen streeft naar bedrijfsfinanciering. Uitgangspunt voor het aantrekken van leningen is de vermogensbehoefte van het totale bedrijf, zoals die blijkt uit de kasstroomprognoses. Hierbij geldt dat: • Beter Wonen overfinanciering wil voorkomen. Er wordt daarom niet meer en voor langere tijd geld (leningen en krediet) aangetrokken dan op grond van de kasstroomprognoses strikt noodzakelijk is. • Beter Wonen streeft naar een gemiddelde rentevoet die maximaal gelijk is aan de disconteringsvoet die WSW hanteert. • Beter Wonen streeft naar een gelijkmatige vervalkalender, waarbij jaarlijks maximaal 15% van leningenportefeuille aan renterisico onderhevig mag zijn. • Het aantrekken van nieuwe leningen op de kapitaalmarkt dient waar mogelijk te geschieden onder WSW-garantie of borging van de gemeente. • Nieuwe leningen moeten Beter Wonen voldoende flexibiliteit bieden om ook in de toekomst in te kunnen blijven spelen op renteontwikkelingen en de portefeuilleontwikkeling. • Beter Wonen speelt, met inachtneming van het streven overfinanciering te voorkomen en renterisicovolumes te spreiden, actief in op de actuele rente op gelden kapitaalmarkt door in een laag rentende markt voor lange vastrentende leningen of voor korte variabel rentende leningen te kiezen en in een hoog rentende markt voor korte vastrentende leningen of voor variabel rentende leningen te kiezen. In beide situaties is van toepassing dat bij te verwachten verbetering van de vermogens en/of liquiditeitspositie gekozen kan worden voor leningen met een variabele hoofdsom.			
Het gebruik van afgeleide financiële producten is slechts toegestaan als het in het teken staat van het rentemanagement (rente-instrumenten). Er wordt geen gebruik gemaakt van afgeleide instrumenten met een open-einde karakter. Bij toepassing van rente-instrumenten of derivaten zal gehandeld worden binnen de geldende wet- en regelgeving van dat moment. Een voorstel tot gebruik van rente-instrumenten wordt, voorzien van een advies van een onafhankelijk deskundige, te allen tijde voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. Er wordt niet overgegaan tot de inzet van rente-instrumenten dan nadat de Raad van Commissarissen haar goedkeuring heeft gegeven.			
De belangrijkste risico's en het gevoerde beleid om die risico's te beperken zijn:			
Kredietrisico: Beter Wonen werkt alleen met kredietwaardige partijen. In interne procedures zijn afspraken gemaakt hoe de kredietwaardigheid (rating) wordt vastgesteld. Beter Wonen heeft actief beleid om het risico van oninbare huur te beperken.			
Liquiditeitsrisico: Beter Wonen houdt een liquiditeitsbuffer aan om aan lopende verplichtingen te kunnen voldoen.			
Valutarisico: Beter Wonen loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.			
Rente- of kasstroomrisico's: Beter Wonen loopt rentekasstroomrisico's op vorderingen, liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden, Voor zover er sprake is van variabele renteafspraken wordt risico gelopen door veranderingen in de 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	Ingangsdatum	Looptijd	Rente	Looptijd	Rente	marktwaarde 2021	marktwaarde 2020
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%	-962.723	-1.097.723
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%, of 3-maand euribor zonder opslag	-1.539.438	-1.813.571
	8.300.000						-2.502.161	-2.911.294

Voor deze leningen golden drie periodes met rente-afspraken. Voor lening 1 is het tweede tijdvak voorbij. De bank heeft gekozen voor een vaste rente.

De extendibele leningen worden als derivaat aangemerkt omdat de geldgever het recht heeft de lening tegen een vooraf afgesproken rentepercentage te verlengen of om te kiezen voor de rente volgens de dan geldende 3 maands Euribor zonder opslag.

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

Geamortiseerde rente embedded derivaten

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

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

Niet uit de balans blijkende verplichting
Sloop/nieuwbouw Drostenstraat Voor de sloop/nieuwbouw van 48 appartementen aan de Drostenstraat is een verplichting aangegaan met Mateboer Bouw B.V. voor € 7.172.137 exclusief 21% BTW en is prijsvast tot het einde van het werk.
Nieuwbouw 18 woningen Locatie Trekschuit Voor de nieuwbouw van 8 levensloop bestendige woningen en 10 appartementen voor de locatie Trekschuit is een verplichting aangegaan met Mateboer Bouw B.V. voor € 2.797.068 exclusief 21% BTW en is prijsvast tot het einde van het werk.
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 2021 bedroeg dit percentage 0,0624% resulterend in jaarlijkse obligoheffing van € 19.800 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 2021 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 2022-2026 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.

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

13. Huuropbrengsten	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2021	2020
	€			€
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie				
Woningen en woongebouwen	7.744.530	7.744.530	-	7.854.151
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	261.161	261.161	-	256.456
	8.005.691	8.005.691	-	8.110.608
Af: huurderving wegens leegstand	-99.146	-99.146	-	-66.191
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-6.177	-6.177	-	-
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	7.900.368	7.900.368	-	8.044.417
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie				
Woningen en woongebouwen	41.641	-	41.641	41.114
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	254.731	-	254.731	250.314
	296.372	-	296.372	291.427
Af: huurderving wegens leegstand	-205	-	-205	-24
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-	-	-	-
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	296.167	-	296.167	291.403
Totaal huuropbrengsten	8.196.535	7.900.368	296.167	8.335.820
14.1 Opbrengsten servicecontracten	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2021	2020
	€	87%	13%	€
Overige goederen, leveringen en diensten	264.410	230.037	34.373	261.966
Contributies	-	-	-	-
	264.410	230.037	34.373	261.966
Af:	-			
Opbrengstenderving wegens leegstand	-	-	-	-
Opbrengstenderving wegens oninbaarheid	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-			
Totaal opbrengsten servicecontracten	264.410	230.037	34.373	261.966
14.2 Lasten servicecontracten	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2021	2020
	€	87%	13%	€
Overige goederen, leveringen en diensten	255.337	222.143	33.194	250.871
Contributies	-	-	-	-
Totaal servicecontracten	255.337	222.143	33.194	250.871

15. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2021			2020
	€	99%	1%	€
Toegerekende personeelskosten	268.019	265.338	2.680	268.717
Toegerekende overige organisatiekosten	206.775	204.707	2.068	159.869
Toegerekende afschrijvingen	-	-	-	-
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	474.793	470.045	4.748	428.586
Toegerekende personeelskosten				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2021			2020
	€	99%	1%	€
Lonen en salarissen	211.393	209.279	2.114	205.598
Sociale lasten	30.469	30.164	305	30.028
Pensioenlasten	26.157	25.895	262	33.090
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	268.019	265.338	2.680	268.717
Voor de pensioenen geldt dat de maanddekkingsgraad wordt gehanteerd. Deze bedroeg ultimo 2021 126 % (ultimo 2020: 109,3 %). De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2021 op 126,8 %. Het fonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is, wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen.				
Hieronder volgt een overzicht van de afdelingen en bijbehorende fte's:				
	2021			2020
Directie		0,94		0,94
Afdeling financiën		5,34		5,28
Afdeling vastgoed		3,00		2,88
Totaal		9,28		9,10
Toegerekende personeelskosten aan onderhoud				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2021			2020
		99%	1%	
Lonen en salarissen	144.032	142.592	1.440	125.421
Sociale lasten	23.311	23.078	233	19.505
Pensioenlasten	18.194	18.012	182	20.215
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	185.537	183.682	1.855	165.140
Toegerekende personeelskosten aan overige organisatiekosten				
Lonen en salarissen	134.781	133.433	1.348	130.380
Sociale lasten	16.330	16.167	163	15.843
Pensioenlasten	18.832	18.643	188	22.695
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	169.942	168.243	1.699	168.918

Toegerekende personeelskosten aan projecten				
Lonen en salarissen	92.995	92.065	930	91.414
Sociale lasten	11.235	11.122	112	10.997
Pensioenlasten	12.820	12.692	128	15.845
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	117.050	115.879	1.170	118.255
Toegerekende personeelskosten aan leefbaarheid				
Lonen en salarissen	14.543	14.397	145	14.319
Sociale lasten	2.182	2.160	22	2.124
Pensioenlasten	1.786	1.768	18	2.298
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	18.511	18.326	185	18.741
Totale personeelskosten				
Lonen en salarissen	597.743	591.766	5.977	567.132
Sociale lasten	83.528	82.692	835	78.497
Pensioenlasten	77.788	77.010	778	94.142
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	759.059	751.468	7.591	739.771

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Publicatie bezoldiging topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen

Vanaf boekjaar 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht. Toegelaten instellingen vallen bij algemene maatregel van bestuur onder de strekking van de WNT. Voor topfunctionarissen van toegelaten instellingen geldt daarnaast een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. In overeenstemming met deze regeling is in 2021 bezoldigingsklasse B van toepassing voor Beter Wonen. De maximum bezoldiging voor klasse 2 voor een directeur-bestuurder bedraagt € 111.000,- op fulltime-basis. De vergoeding voor de voorzitter bedraagt € 16.650,- en voor een lid van de Raad van Commissarissen € 11.100,-. Er is geen sprake van een overschrijding van de maximum bezoldiging.

Functiegegevens	H. Hoogenkamp / directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,944
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	84.162
Beloningen betaalbaar op termijn	13.025
Bezoldiging	97.187
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	104.784
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2021	2020
	€	99%	1%	€
Toegekende overige organisatiekosten	1.287.104	1.274.233	12.871	1.371.176
Toegekende afschrijvingen	34.679	34.332	347	38.557
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.321.783	1.308.566	13.218	1.409.734
Verhuurderheffing				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2021	2020
	€	99%	1%	€
Totale verhuurderheffing	891.264	891.264	-	933.065
Heffingsvermindering a.g.v. opgeleverde nieuwbouw	-	-	-	-
	891.264	891.264	-	933.065
Toegekende afschrijvingen				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
Computersoftware	-	-	-	-
Immateriële vaste activa	-	-	-	-
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	34.679	34.332	347	38.557
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa	34.679	34.332	347	38.557
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	
			2021	2020
	€	99%	1%	€
Vastgoed in exploitatie				
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.926.585	1.926.585	-	251.000
Af: direct toerekenbare kosten	13.050	13.050	-	3.714
Af: boekwaarde	1.451.019	1.451.019	-	217.649
Verkoopresultaat bestaand bezit	462.516	462.516	-	29.637
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	-	-	-	-
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit vastgoed in exploitatie	462.516	462.516	-	29.637
18.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2021	2020
	€	99%	1%	€
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie				
Waardeverminderingen	-755.949	-755.949	-	-5.014.390
Terugname waardeverminderingen	-	-	-	-
Totaal ov. waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-755.949	-755.949	-	-5.014.390
Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.				

18.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2021	2020
	€	99%	1%	€
Vastgoed in exploitatie				
Toename marktwaarde	20.673.530	20.433.203	240.327	12.063.218
Afname marktwaarde	-6.816	-	-6.816	-204.750
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	20.666.714	20.433.203	233.511	11.858.468
Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.				
19. Nettoresultaat overige activiteiten				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2021	2020
	€	100%	0%	€
Beheerdiensten (Zonnepanelen)	75.983	75.983	-	70.857
Overige bedrijfsopbrengsten	6.432	6.432	-	3.079
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	82.415	82.415	-	73.936
20. Overige organisatiekosten				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2021	2020
	€	99%	1%	€
Kosten RvC	36.286	35.923	363	36.124
Kosten verslaglegging	98.395	97.411	984	86.160
Heffing AW	8.407	8.323	84	8.672
Saneringsheffing	-	-	-	-
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia lening	534.624	529.278	5.346	
Toegerekende personeelskosten	169.942	168.243	1.699	168.918
Toegerekende organisatiekosten	45.328	44.875	453	41.089
	892.982	884.052	8.930	340.963
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:				
			2021	2020
			Mazars	Mazars
			€	€
Controle van de jaarrekening			48.400	45.988
Andere controleopdrachten			4.840	5.276
Fiscale adviesdiensten			-	-
Andere niet-controlediensten			-	-
			53.240	51.264
Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening zijn gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2021 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2021 zijn verricht.				

21. Leefbaarheid				
De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in niet-cyclisch en cyclisch:	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2021	2020
	€	100%	0%	€
Toegerekende personeelslasten (niet-cyclisch)	18.511	18.511	-	18.741
Toegerekende overige organisatiekosten (niet-cyclisch)	9.066	9.066	-	7.465
Leefbaarheid (cyclisch)	15.698	15.698	-	21.106
Totaal leefbaarheid	43.274	43.274	-	47.312
22. Financiële baten en lasten				
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2021	2020
	€	99%	1%	€
Mutatie waardering extendible lening	-274.133	-271.392	-2.741	251.400
Amortisatieresultaat disagio leningen	-135.000	-133.650	-1.350	-135.000
	-409.133	-405.042	-4.091	116.400
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2021	2020
	€	99%	1%	€
Rentebaten rekening-courant en deposito's	93	92	1	28.985
Overige baten	-	-	-	25.405
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	93	92	1	54.390
Rentelasten en soortgelijke kosten				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2021	2020
	€	99%	1%	€
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	645.731	639.274	6.457	777.440
Rentelasten rekening-courant	-	-	-	-
Overige rentelasten	-	-	-	-
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	645.731	639.274	6.457	777.440
Totaal van financiële baten en lasten	236.505	234.140	2.365	839.450
23. Belastingen				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2021	2020
	€	97%	3%	€
Belastinglatentie leningen o/g	17.437	16.914	523	9.922
Latentie Vestia	-67.893	-65.856	-2.037	-
Latentie derivaten	56.417	54.724	1.693	-111.048
	5.961	5.782	179	-101.126
Vennootschapsbelasting 2021	734.905	712.858	22.047	
Vennootschapsbelasting 2020	56.741	55.039	1.702	1.297.229
Vennootschapsbelasting 2019	1.708	1.657	51	-474.148
Correctie Vennootschapsbelasting 2018	-	-	-	1.786
	799.315	775.336	23.979	723.741

In de fiscale positie over 2020 is berekend dat € 1.297.229 aan vennootschapsbelasting 2019 is verschuldigd. De conceptaangifte vennootschapsbelasting 2020 laat zien dat de verschuldigde vennootschapsbelasting € 1.353.970 bedraagt. Dit in omvang zeer beperkte verschil ad € 56.741 wordt onder andere veroorzaakt door de aan WOZ-waardeontwikkeling gerelateerde posten.

Aansluiting commercieel resultaat en belastbaar bedrag		2021		2020
Commercieel resultaat conform winst- en verliesrekening		23.628.922		10.538.046
Bij:				
- Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie	257.786		1.618.077	
- Fiscaal hogere boekwinst verkopen	213.699		58.333	
- Fiscaal lagere onderhoudslasten	63.283		49.486	
- Volkshuisvestelijke sectorbijdrage Vestiadeal	267.312		-	
- Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (bate)	-		81.547	
- Waardemutatie derivaat	-		116.400	
		802.081		1.923.843
Af:				
- fiscaal hogere overige bedrijfslasten	156.334		-	
- fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa	148.167		122.193	
- fiscaal geen waardevanderingen	19.910.765		6.844.078	
- fiscaal geen waardevanderingen derivaat	409.133		-	
- Organisatiekosten fiscaal niet toerekenbaar aan projecten	-		154.149	
- vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last)	81.547		-	
		20.705.947		7.120.420
Belastbare winst		3.725.056		5.341.469
Extracomptabele correcties				
Af: - Dotaties herinvesteringsreserve	-690.517			
- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-1.618		-89.252	
		-692.135		-89.252
Bij: - Beperkt aftrekbare kosten	4.700		4.700	
		4.700		4.700
Af: te verrekenen verlies		-		-
Belastbaar bedrag		3.037.621		5.256.917

	tarief	belastbaar		belastbaar	
- 1e schijf => tot € 200.000	15%	245.000	36.750	200.000	33.000
- 2e schijf => vanaf € 200.000	25%	2.792.621	698.155	5.056.917	1.264.229
Te betalen vennootschapsbelasting			734.905		1.297.229
Winst na belasting			2.302.716		3.959.688

Ultimo 2021 zijn er geen te verrekenen verliezen.

Het effectief tarief over 2021 bedraagt 3,38% (2020 is 6,87 %)



GESCEIDEN KASSTROOMOVERZICHT 2021

Directe methode	2021		2021		2020	
		€		€		€
	DAEB		niet-DAEB		DAEB	
Ontvangsten						
Huren	8.025.197		295.844		8.097.085	
- Zelfstandige huurwoningen	7.040.027		41.114		7.087.017	
- Onzelfstandige huurwoningen	71.565		-		69.871	
- Intramuraal	658.795		-		690.091	
- Maatschappelijk onroerend goed	254.811		246.387		250.106	
- Parkeervoorzieningen	-		8.343		-	
Vergoedingen	230.037		34.373		227.911	
Overheidsontvangsten	-		-		-	
Overige bedrijfsontvangsten	82.415		-		74.267	
Renteontvangsten	92		1		53.846	
Saldo ingaande kasstromen		8.337.742		330.219		8.453.109
Uitgaven						
Erfpacht	-		-		-	
Personeelsuitgaven	749.680		7.591		749.652	
- Lonen en salarissen	591.311		5.977		562.459	
- Sociale lasten	81.018		835		87.928	
- Pensioenlasten	77.351		778		99.265	
Onderhoudsuitgaven	1.438.331		17.989		1.509.023	
Overige bedrijfsuitgaven	1.247.406		50.802		940.929	
Rente-uitgaven	649.095		6.457		788.919	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	25.332		256		-	
Verhuurderheffing	891.264		-		933.065	
Leefbaarheid	15.698		-		21.106	
Vennootschapsbelasting	224.594		2.269		1.217.275	
Saldo uitgaande kasstromen		5.241.656		85.108		6.159.969
Kasstroom uit operationele activiteiten		3.096.086		245.110		2.293.140
MVA ingaande kasstroom						
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet- woongelegenheden	1.913.535		-		247.286	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-		-		-	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet- woongelegenheden	-		-		-	
Verkoopontvangsten grond	-		-		-	
(Des)investeringenontvangsten overig	-		-		-	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		1.913.535		-		247.286
Nieuwbouw huur-, woon- en niet- woongelegenheden	-2.564.939		-		-534.936	
Woningverbetering, woon- en niet- woongelegenheden	-198.979		-2.010		-246.735	
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	-	-	-	
Externe kosten bij verkoop	-	-	-	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-2.763.918	-2.010	-781.671	
FVA				
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	
Ontvangsten overig	-	-	-	
Uitgaven verbindingen	-	-	-	
Uitgaven overig	-	-	-	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-	-	
Kasstroom uit (des) investeringen	-850.383	-2.010	-534.385	
Financieringsactiviteiten ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	944.099	-	2.500.000	
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	
Uitgave				
Aflossingen geborgde leningen	-2.831.126	-	-5.183.893	
Aflossingen ongeborgde leningen	-	-	-	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.887.027	-	-2.683.893	
Mutatie geldmiddelen	358.676	243.100	-925.138	
Wijzigingen kortgeldmutaties	-			
Liquide middelen per 1 januari	865.532		1.559.502	
Liquide middelen per 31 december	1.467.309		865.532	

Scheiding DAEB/niet-DAEB

Begin 2017 is het ontwerpvoorstel scheiding DAEB/niet-DAEB ingediend bij de Autoriteit Woningcorporaties (Aw). Na een voorlopig oordeel van de Aw is het definitieve scheidingsvoorstel ingediend. Het definitieve scheidingsvoorstel is in augustus 2017 door de Aw goedgekeurd.

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

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

Overige informatie

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

13

Controleverklaring

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting 'Beter Wonen'

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 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 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2021;
2. de winst- en verliesrekening over 2021; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en 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 2021 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.

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's 90 en 91. 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 waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken andere informatie, die bestaan uit:

- de algemene gegevens;
- het voorwoord;
- het bestuursverslag; en
- de overige informatie.

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

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

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

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

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

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 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten 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.

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

Apeldoorn, 14 juni 2022

Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazenier RA

www.bwij.nl



Beter Wonen
IJSELMUIDEN